

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 4 Teil II

Bezeichnung: "Im Esch"

der Gemeinde Gersten

Landkreis Emsland

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 Teil II liegt am nördlichen Rand der bebauten Ortslage der Gemeinde Gersten. Es schließt sich westlich an das bereits bestehende Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 Teil I an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 Teil II erfaßt im wesentlichen das Flurstück 29/28 der Gemarkung Gersten. Im einzelnen wird er begrenzt:

im Norden	durch das Flurstück 30/2,
im Osten	durch die Flurstücke 29/19, 29/20, 29/21 und 29/26,
im Süden und im Westen	durch die Straßenparzelle 130/3 sowie die südwestliche Grenze der Straßenparzelle 130/4.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich, der mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 05.08.1981 genehmigt worden ist, entwickelt. Sie entsprechen somit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

1.3 Vorbelastung des Gebietes

Das zukünftige Baugebiet liegt im Immissionsbereich eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Viehhaltung. Dazu kommen die saisonbedingten Geruchsbelastungen aus der Bodenproduktion auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Diese Vorbelastung liegt jedoch im Rahmen der für die ländlich strukturierte Gemeinde Gersten üblichen Immissionen. Außerdem muß in Betracht gezogen werden, daß das neue Baugebiet der Eigenentwicklung der Gemeinde dient, also der ortsansässigen Bevölkerung vorbehalten ist, die mit den örtlichen Gegebenheiten vertraut ist und daher nicht die gleichen Ansprüche an das Wohnen stellt, wie z. B. Bewohner eines städtischen Siedlungsbereiches.

2. Planungserfordernis

Die Eigenentwicklung der Gemeinde Gersten macht die Bereitstellung weiteren Baugeländes und damit die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

3. Planungsabsichten

Da die im Bereich der bisher aufgestellten Bebauungspläne gelegenen Baugrundstücke bereits bebaut sind oder zur Bebauung anstehen, beabsichtigt die Gemeinde Gersten mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Esch" der Baulandknappheit in ihrem Gebiet zu begegnen.

Das zukünftige Baugebiet stellt eine Erweiterung des schon bestehenden Siedlungsbereiches am nördlichen Dorfrand dar. Mit der Ausweisung weiterer Baugrundstücke wird zum einen eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage erreicht und zum anderen eine wirtschaftliche Nutzung der vorhandenen Infrastrukturanlagen (Kindergarten, Schule etc.) gefördert.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen für die zukünftige Bebauung sowie deren verkehrliche Erschließung und die Einbindung des Gebietes in die freie Landschaft.

3.1 Bebauung

In Anpassung an die vorherrschende Nutzungsstruktur in den angrenzenden Gebieten wird als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. In dem neuen Wohngebiet können ca. 13 I-geschossige Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Auch diese Festsetzungen entsprechen dem Charakter der in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauung.

Für das Maß der baulichen Nutzung werden die gemäß § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte (GRZ = 0,4 , GFZ = 0,5) festgesetzt, um eine bestmögliche Ausnutzung der zukünftigen Baugrundstücke zuzulassen. Bei der Bemessung der überbaubaren Bereiche wurde von einer allgemeinen Bautiefe von 20,0 m ausgegangen, von der lediglich im Einzelfalle abgewichen wird.

Die Stellung der baulichen Anlagen wurde so gewählt, daß die zukünftigen Wohngebäude entweder parallel oder im Winkel von 90 Grad zur Planstraße "B" stehen. Mit der textlichen Festsetzung, daß von dieser Festsetzung gemäß § 31(1) BBauG Ausnahmen um 90 Grad zulässig sind, sollen unbeabsichtigte Härten vermieden werden, damit für die Wohngebäude die nach der Himmelsrichtung günstigste Ausrichtung gewählt werden kann.

Weitere Ausnahmen sollen zulässig sein für Überschreitungen der Baugrenze um maximal 2,0 m, wenn es sich dabei um untergeordnete Gebäudeteile wie Treppenhäuser, Windfänge, Verandas etc. handelt und die Überschreitung höchstens 2/3 der Länge des Hauptbaukörpers ausmacht sowie die Zahl der Vollgeschosse nicht übersteigt. Diese Ausnahme soll insbesondere dazu dienen, nachträgliche Vor- und Anbauten nicht unnötig zu erschweren.

Bezüglich Garagen und Nebengebäuden wird textlich festgesetzt, daß diese nur innerhalb der überbaubaren Bereiche errichtet werden dürfen, um eine Überbauung der als Gartenflächen freizuhaltenden Grundstücksteile zu verhindern. Darüber hinaus müssen Garagen einen Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, um den Anforderungen an ihre Verkehrssicherheit, die in § 46(1) NBauO gestellt werden, zu genügen.

Ebenfalls textlich festgesetzt wird die Sockelhöhe der Gebäude, d. h. die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf maximal 0,50 über Oberkante des Bürgersteiges liegen. Damit wird die Höhenentwicklung der Gebäude einheitlich für das gesamte Baugebiet festgelegt und gleichzeitig verhindert, daß Kellergeschosse als Vollgeschosse im Sinne der NBauO entstehen können.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die im Süden angrenzende, vorhandene Gemeindestraße an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz der Gemeinde Gersten angeschlossen. Diese Straße ist jedoch entsprechend den verkehrlichen Erfordernissen auszubauen. Es ist eine Ausbaubreite von 8,50 m vorgesehen, innerhalb derer ein Parkstreifen von 0,50 m sowie beidseitige Fußwege von jeweils 1,50 m

angelegt werden sollen. Am Ende soll diese Straße mit einem Wendehammer ausgestattet werden, der mit einem Durchmesser von 18,0 m ein zügiges Wenden, insbesondere auch für Müll- und Rettungsfahrzeuge ermöglicht.

Für die Erschließung der tiefergelegenen Baugrundstücke ist die Anlage einer zusätzlichen Stichstraße erforderlich, die ausgehend von der vorhandenen Gemeindestraße nach Norden führt und ebenfalls in einem Wendehammer endet. Auch für diese Straße ist eine Ausbaubreite von 8,50 m vorgesehen.

Diese vorgesehenen Straßenquerschnitte sind ausreichend bemessen, um das Parken von PKW zuzulassen, ohne daß es zu einer Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit kommt. Darüber hinaus sind private Stellplätze auf den Grundstücken entsprechend den Bestimmungen der NBauO nachzuweisen.

Ausgehend von der Planstraße "B" wird ein Fußweg nach Osten geführt, um das Plangebiet mit dem im Osten angrenzenden Kinderspielplatz zu verbinden.

3.3 Begrünung

Um eine Abschirmung zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu erreichen, sind auf den Privatgrundstücken im Norden des Plangebietes Baum-pflanzungen gemäß § 9(1) 25a BBauG vorzunehmen.

Ebenfalls zu bepflanzen ist der 5,50 m breite, öffentliche Streifen, der in Verlängerung der Planstraße "B" nach Norden führt. Dieser Streifen soll von einer Bebauung vorsorglich freigehalten werden, um bei einer eventuellen Erweiterung des Baugebietes nach Norden einen Erschließungsansatz vorhalten zu können.

Die Innenflächen der Wendeplätze sind als Verkehrsgrün festgesetzt und jeweils mit einem hochstämmigen Baum zu bepflanzen.

4. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches = Bruttobauland	1,47 ha = 100 ‰
./. Öffentliche Verkehrsflächen	0,14 ha = 10 ‰
./. Öffentliche Grünflächen	0,03 ha = 2 ‰
verbleibendes Nettobauland	1,30 ha = 88 ‰
ausgewiesen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) I-geschossig	
GRZ = 0,4	max. überbaubare Grundstücksfläche = 5.200 qm
GFZ = 0,5	max. Geschoßfläche = 6.500 qm

Wohndichte:

Geplant sind 13 Wohngebäude mit 13 Wohneinheiten (WE)

Einwohner = $13 \times 3,5 = 45,5$ Personen

Nettowohnbaudichte = 35 Einwohner/ ha Nettobauland

Siedlungsdichte = 31 Einwohner/ ha Gesamtplanungsgebiet

Spielplatzflächen:

Gemäß dem Nds. Spielplatzgesetz sind für Gebiete, in denen das Wohnen allgemein zulässig ist, mindestens 2 % der maximal zu erstellenden Geschoßfläche als Kinderspielplatzfläche auszuweisen. Für das Plangebiet also

$2 \% \text{ von } 6.500 \text{ qm} = 130 \text{ qm.}$

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 Teil I, innerhalb dessen ein Kinderspielplatz ausgewiesen wurde, wurde dieser Bedarf bereits berücksichtigt:

Beb.-Plan	Nettobauland	GFZ	zul. Geschoßfl.	erforderl. KSP-Fläche	ausgewiesene KSP-Fl.
Nr. 3 Teil I	13.000	0,5	5.650	113	510 qm
Nr. 4 Teil II	11.300	0,5	6.500	130	
	24.300		12.150	244	510

5. Wasserwirtschaftliche Erschließung

Beseitigung der festen Abfallstoffe

Der Anschluß der Baugrundstücke im Plangebiet an die zentrale Wasserversorgung und öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage ist technisch möglich und vorgesehen.

Im Zuge der Bebauung werden die Ver- und Entsorgungsanlagen an die Grundstücke angeschlossen.

Das Baugebiet ist an die regelmäßige Müllabfuhr bezüglich des anfallenden Hausmülls angeschlossen. Der Müll wird ordnungsgemäß auf einer Deponie abgelagert.

6. Kosten der Erschließung

Für die Anlage der Straßen und Wege sowie für die Anschlüsse an die zentralen Wasserver- und -entsorgungsanlagen sowie an die Regenwasserkanalisation werden im folgenden überschlägig die Kosten ermittelt:

a) für die Anlagen der Straßen und Wege, einschl. Entwässerung und Beleuchtung ausschließlich Grundwerb			
ca. 1.400 qm x DM 70,00	98.000,00 DM		
davon zu Lasten der Gemeinde 10 %			9.800,00 DM
b) für die Schmutzwasserkanalisation			
ca. 190 lfm x DM 280,00	53.200,00 DM		
davon zu Lasten der Gemeinde			-, -
c) für die Trinkwasserversorgung			
ca. 190 lfm x DM 120,00 DM	22.800,00 DM		
davon zu Lasten der Gemeinde			-, -
d) für die Oberflächenentwässerung			
ca. 190 lfm x DM 150,00 DM	28.500,00 DM		
davon zu Lasten der Gemeinde			-, -
e) für die Anlage der Grünflächen (Pflanzungen)			
ca.	4.500,00 DM		
davon zu Lasten der Gemeinde 10 %			450,00 DM
Der Gemeinde Gersten insgesamt entstehende Kosten			<u>10.250,-- DM</u> =====

Für die Anlage der Schmutzwasserkanalisation entstehen der Gemeinde Gersten direkt keine Kosten, da dies Aufgabe der Samtgemeinde Lengerich ist.

Zur Verwirklichung sind vorgesehen:

im Haushaltsjahr 1984/86 DM (Stufenweisen Abbau)
~~im Haushaltsjahr 19~~ DM nach Bedarf)

7. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Anlage der geplanten Straßen und öffentlichen, benötigten Grünflächen werden in das Eigentum der Gemeinde Gersten (Landkreis Emsland) überführt, soweit sie noch nicht in deren Eigentum sind.

Können diese Flächen nicht im Wege der gütlichen Einigung oder in Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 24 BBauG erworben werden, ist die Durchführung eines Enteignungsverfahrens vorgesehen.

8. Hinweis

Nachrichtliche Übernahme:

Bodenfunde:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Kreis- (Schulverwaltungs- und Kulturamt) oder Gemeindeverwaltung zu melden.

Bearbeitet:
Architekturbüro Franz Roosmann
Gersten

Überarbeitet:
Planungsbüro Nolte-Hütker
4500 Osnabrück

Balks
.....
i. A. Balks

Gemeinde Gersten, den 06.09.1984

W. Meis
.....
~~Bürgermeister~~
RATSMITGLIED



[Signature]
.....
- Gemeindedirektor -

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 4 Teil II dem Satzungsbeschluß gemäß § 10 BBauG vom 03.05.1984 zugrunde gelegen.

Gemeinde Gersten, den 06.09.1984



[Signature]
.....
- Gemeindedirektor -

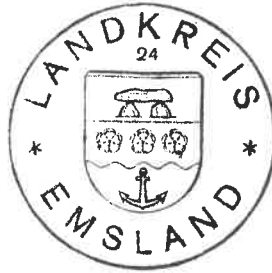
Hat vorgelegen

Meppen, den 02. Okt. 1984

Landkreis Emsland
DER OBERKREISDIREKTOR

Im Auftrage:

Melms



Es wird hiermit bescheinigt, daß die vorstehende ~~+~~ vorseitige - Fotokopie mit dem Original wörtlich übereinstimmt. Änderungen wurden nicht vorgenommen.

Lengerich, den 08. OKT. 1984

Samtgemeinde Lengerich
Samtgemeindedirektor



H. W. Köhler