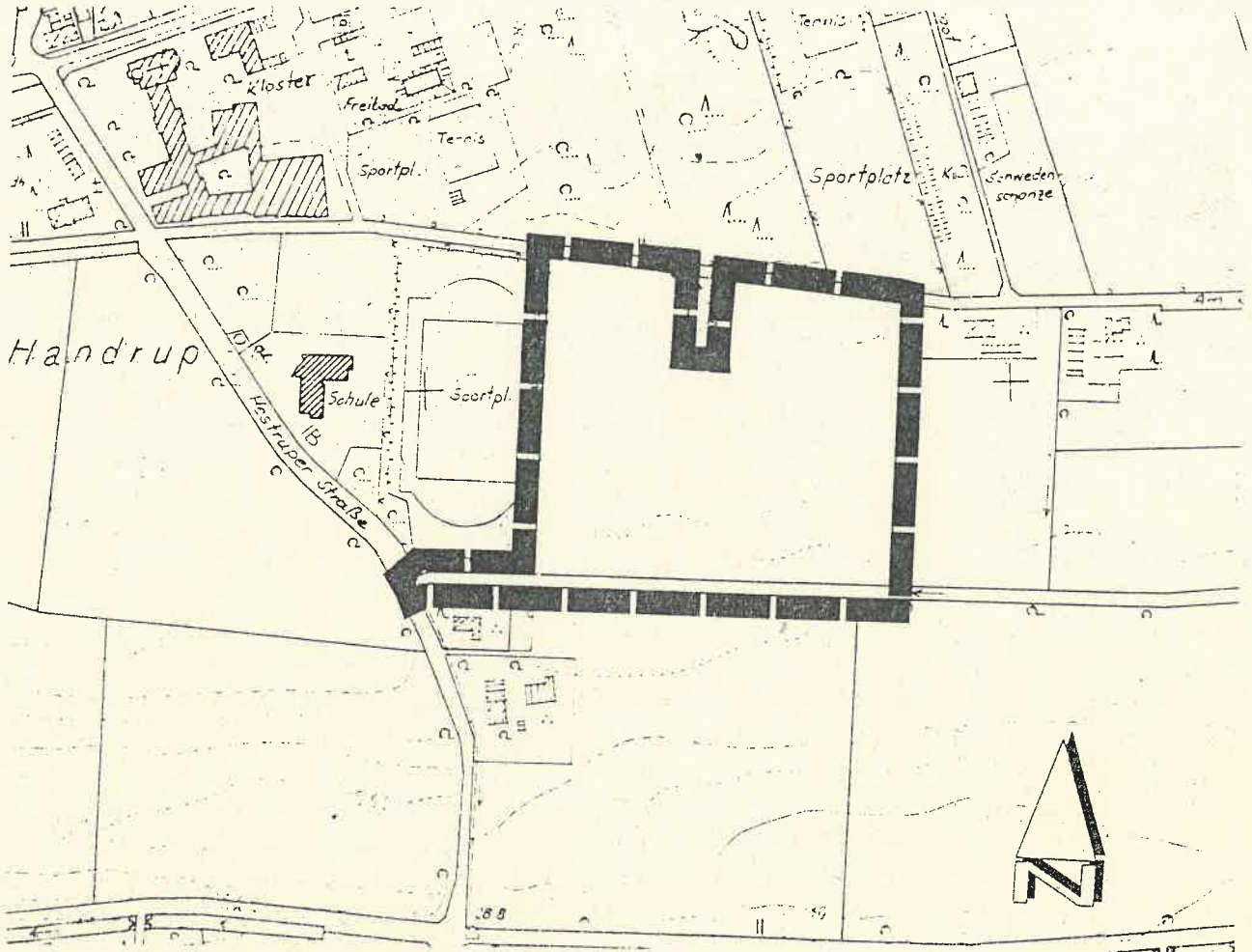




Utschrift

GEMEINDE HANDRUP

Landkreis Emsland



Übersichtsplan M. 1: 5.000

Grundlage des Übersichtsplanes: Deutsche Grundkarte 1: 5.000; vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers Katasteramt Lingen.

Geltungsbereich: Gebiet südlich der Straße Am Kloster, im Westen begrenzt durch die Sportanlagen des Klosters Handrup sowie im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Süden durch die Ossenbeeke

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

"Am Kloster"

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

Lengerich, den 01.03.2001

Samtgemeinde Lengerich
Der Samtgemeindebürgermeister

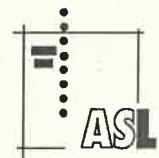
I.H. Pilsch



Architektur- und
Stadtplanungsbüro
Lingen
Dipl.-Ing.
Klaus Großpietsch
Kaiserstr. 10 a
49809 Lingen
Tel. (05 91) 5 95 66
Fax (05 91) 5 95 77



BEGRÜNDUNG
GEM. § 9 (8) BauGB



| <i>Inhaltsverzeichnis</i> | <i>Seite</i> |
|---|--------------|
| <u>1. Grundlagen und Geltungsbereich</u> | 2 |
| 1.1 Geltungsbereich | 2 |
| 1.2 Planunterlage | 2 |
| 1.3 Regionales Raumordnungsprogramm | 2 |
| 1.4 Flächennutzungsplan | 3 |
| <u>2. Ziele und Zwecke der Planung</u> | 3 |
| 2.1 Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung | 3 |
| 2.2 Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes | 3 |
| 2.3 Ausgangssituation | 6 |
| 2.4 Städtebauliches Konzept | 6 |
| <u>3. Festsetzungen des Bebauungsplanes</u> | 7 |
| 3.1 Bauliche Nutzung | 7 |
| 3.2 Verkehr | 10 |
| 3.3 Grünflächen | 12 |
| 3.4 Natur und Landschaft | 14 |
| 3.5 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung | 18 |
| <u>4. Auswirkungen der Planung</u> | 19 |
| 4.1 Landwirtschaftliche Belange | 19 |
| 4.2 Belange des Verkehrs | 20 |
| 4.3 Belange des Immissionsschutzes | 20 |
| 4.4 Belange der Infrastrukturversorgung | 24 |
| <u>5. Durchführung der Planung</u> | 24 |
| 5.1 Ver- und Entsorgung | 24 |
| 5.2 Bodenordnung | 27 |
| 5.3 Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen | 27 |
| 5.4 Bodenfunde | 28 |
| 5.5 Sozialplan | 28 |
| 5.6 Hinweise | 28 |
| 5.7 Nachrichtliche Angaben | 29 |
| 5.8 Kosten der Durchführung der Erschließung | 29 |
| 5.9 Städtebauliche Werte | 30 |
| <u>6. Verfahren</u> | 31 |
| 6.1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB | 31 |
| 6.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB | 31 |
| 6.3 Förmliches Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB | 31 |
| Verfahrensvermerke | 32 |
| Verzeichnis der Anlagen zur Begründung | 33 |



1. Geltungsbereich und Grundlagen

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7, Baugebiet "Am Kloster" der Gemeinde Handrup liegt ca. 200 m südöstlich des Klosters Handrup. Die Lage des Plangebietes ist in dem vorstehenden Übersichtsplan gekennzeichnet.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße Am Kloster und im Süden durch die Ossenbeeke begrenzt. Im Westen grenzt das zukünftige Baugebiet an einen Schul-sportplatz des Klosters Handrup an. An der Ostgrenze wird das Gelände von einem linearen Gehölzstreifen abgegrenzt.

Das Baugebiet ist zur Zeit, unbebaut und wird als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

Schützenswerte Gehölzbestände sind auf den in die Planung einbezogenen Flächen nicht anzutreffen.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne werden durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht in ihrem Geltungsbereich berührt.

1.2 Planunterlage

Der Bebauungsplan wird auf einer automatisierten Liegenschaftskarte im Maßstab 1: 1.000 angefertigt. Die Planunterlage wurde von der Vermessungs- und Katasterbehörde Emsland, Katasteramt Lingen zur Verfügung gestellt.

Der Planausschnitt liegt in der Gemeinde Handrup, Gemarkung Handrup, Flur 27.

Der Vervielfältigungsvermerk ist im Antragsbuch des Katasteramtes Lingen unter der Nummer L 4 - 389/99 geführt.

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke (z.B. Zwecke der Bauleitplanung) gemäß § 13 Abs. 4 und § 19 Abs. 1 Nr. 1 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 (Nds. GVBL. S. 187) erlaubt.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.08.1999). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

1.3 Regionales Raumordnungsprogramm

Nach dem Regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland von 1990 liegt das Plangebiet in einem "Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft".



Diese Form der generalisierten Darstellung stellt jedoch keine verbindliche Begrenzung zukünftiger Bauflächen dar, so daß die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Darüber hinaus sind keine weiteren besonderen Raumnutzungsansprüche festgelegt.

1.4 Flächennutzungsplan

In der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich, Mitgliedsgemeinde Handrup, ist die Art der Bodennutzung im Plangebiet als Wohnbaufläche (W) mit Grünstreifen an den Plangebietsrändern dargestellt. An der Westseite der Wohnbaufläche ist eine Grünfläche umgrenzt als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes. Außerdem ist im Südwesten des Plangebietes eine 10 kV-Freileitung gekennzeichnet.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die v.g. städtebauliche Zielvorstellung konkretisiert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Kloster" werden aus den Darstellungen der 14. Flächennutzungsplanänderung entwickelt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bebauungsplan der Gemeinde Handrup - Satzung gemäß § 10 BauGB - die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, daß die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt (§ 1 BauGB).

Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 8 Abs. 1 BauGB). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB).

2.2 Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes

Die Gemeinde Handrup, Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Lengerich, plant vor dem Hintergrund einer weitergehenden dörflichen Entwicklung, die Ausweisung eines neuen Baugebietes im Bereich südöstlich des Klosters Handrup.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, in Handrup, neue Wohnbauflächen vorwiegend für die Errichtung von Einzelhäusern zur Verfügung zu stellen.



Für die im Plangebiet gelegenen, und im Eigentum der Gemeinde Handrup befindlichen Flächen bestehen keine verbindlichen Regelungen zur baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Kloster" beabsichtigt die Gemeinde, die Siedlungsentwicklung für Wohnbauzwecke im Bereich des Klosters Handrup durch die Ausweisung eines neuen Baugebietes weiter voran zu treiben.

Strukturell läßt sich die Gemeinde Handrup in vier klar abzugrenzende Nutzungsbe-
reiche untergliedern:

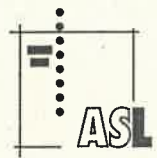
1. In den ursprünglichen Ortskern südlich der Landesstraße 60, der fast ausschließlich durch ein dörfliches, locker strukturiertes Siedlungsbild zu charakterisieren ist;
2. in einen beidseitig der L 60 verlaufenden straßenbegleitenden Siedlungsansatz im Umfeld des Klosters Handrup (ca. 1,5 km östlich des Ortskerns), wobei sehr stark die Gebäude und Freianlagen des Klosters, der Schule, des Kindergartens, sowie die Wohnbebauung nördlich der Landesstraße in Erscheinung treten;
3. in das Baugebiet "Steppenberge" ca. 1,0 km nördlich des Ortskerns sowie
4. in die historische Siedlungsstruktur der Einzelhöfe bzw. der Streusiedlungslagen, die noch heute vor allem nördlich (Hundehövel) und südlich (Neuengraben, Hestrup) des ursprünglichen Ortskerns zu erkennen ist.

Der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung in Handrup konzentriert sich seit einiger Zeit in erster Linie auf die Siedlungsbereiche nahe des Klosters. Insbesondere nördlich der Lengericher Straße (L 60) wurden neue Bauflächen für Wohnbauzwecke erschlossen.

Der alte Ortskern westlich des Klosters kam für eine Wohnbebauung größeren Umfangs nicht in Frage, da hier landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung liegen, die aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen eine Wohnbauwicklung behindern. Darüberhinaus werden weitere hofnahe Flächen für die Betriebe benötigt.
Für den Siedlungsbereich "Steppenberge" besteht zwar ein rechtskräftiger Bebauungsplan, die Siedlung ist aufgrund ihrer Lage und ihres Charakters als Streusiedlung nicht entwicklungsfähig.

Aus diesem Grunde ist es in der Gemeinde Handrup vor allem in der Nachbarschaft des Klosters, aber auch auf dem Gelände des Klosters selbst, zu Veränderungen im Erscheinungsbild gekommen.

Aufgrund der Nachfrage nach zusätzlichen Wohnbauflächen, die fast ausschließlich aus dem Eigenbedarf der Gemeinde Handrup resultierten, wurden in den Jahren zwischen 1979 und 1994 nördlich der Lengericher Straße (L 60) bzw. nördlich und südlich der Lindenstraße, neue Baugebiete geschaffen (Bebauungspläne Nr. 2, 3 und 5).



Die letzte Wohngebietsentwicklung wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Strootfelde II" ermöglicht.

Da dieser Bebauungsplan bereits im Jahr 1994 rechtskräftig geworden ist und seit dieser Zeit kein weiterer Bebauungsplan mehr aufgestellt wurde, haben in Handrup innerhalb der letzten Jahre kaum Entwicklungsmöglichkeiten für eine Erweiterung der Wohnbebauung bestanden. Das Baugebiet "Strootfelde II" ist mittlerweile fast vollständig bebaut, so daß das zur Verfügung stehende Baulandpotential voll ausgeschöpft ist. Infolgedessen können im gesamten Gemeindegebiet keine weiteren Wohnbauflächen, die sich im Besitz der Gemeinde befinden, angeboten werden.

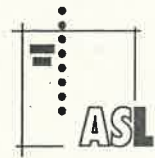
Bedingt durch diese eingeschränkten Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung, ist daher in Handrup eine verstärkte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu registrieren.

Aus diesem Grunde soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 ein neues Baugebiet in den Siedlungsgrundriß des Dorfes eingefügt werden, um diese Engpässe auf dem Wohnungsmarkt zu beheben und um für den mittel- und langfristigen Wohnbaulandbedarf eine ausreichende Baulandreserve in der Zukunft bereithalten zu können. Durch die Bereitstellung dieser neuen Bauflächen, insbesondere für die Einwohner der Gemeinde, kann gleichzeitig die Siedlungs- und Sozialstruktur im Dorf gestärkt werden.

Daher soll eine baulich Ergänzung des Wohnstandortes, auch vor dem Hintergrund einer "Innenentwicklung" im Siedlungszusammenhang, im Südosten des Dorfes erfolgen. Hiermit wird eine Dorfentwicklung weitergeführt, deren Grundzüge in einem Dorfentwicklungsplan aus dem Jahr 1991 für Handrup festgelegt worden sind und der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 nunmehr in einem weiteren Teilbereich dieses Entwicklungskonzeptes realisiert werden soll.

Der Dorfentwicklungsplan sah vor, die Hestruper Straße ca. 150 m nach Westen zu verlegen, um den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Verkehr in ausreichendem Abstand zu den Anlagen des Klosters zu verlagern. Mit dieser neuen Trassierung der Hestruper Straße sollten somit unmittelbar südlich bzw. südwestlich des Gymnasiums zusätzliche Flächen für weitere Einrichtungen des Klosters (Schule, Hausmeisterwohnung, Bolzplatz usw.) bereitgestellt werden, die nicht von den Klosteranlagen durch eine Verbindungsstraße getrennt worden wären. Gleichzeitig eröffneten sich für die Bereich um das Jugendheimes sowie westlich der Straße Am Esch weitere Entwicklungs- und Gestaltungsspielräume.

Für die Wohnbauentwicklung sah der Dorfentwicklungsplan eine Arrondierung der Wohnquartiere nördlich der Lindenstraße vor. Diese Zielvorstellung ist bis heute durch die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 3 (Strootfelde) und Nr. 5 (Strootfelde II) bereits realisiert. Außerdem war östlich der Sportanlagen des Klosters, zwischen der Straße Am Koster und der Ossenbeeke eine weitere großflächige Wohngebietsausweisung vorgesehen.



Die Anbindung dieses Baugebietes an das Straßennetz des Dorfes sollte über eine weitere Straßeverbindung zwischen der Hestruper Straße und den Straßen Am Kloster/In der Stroot erfolgen, die südlich bzw. östlich des neuen Wohnquartieres vorgesehen war. Im Innern des neuen Wohnquartiers wurde die Anordnung eines streng axial ausgerichteten Stichstraßensystems geplant, welches im Süden und Osten wiederum mit der äußeren Haupterschließungsstraße verbunden werden sollte. Außerdem war das gesamte Baugebiet großzügig mit Grünstreifen "eingefaßt". Diese planerische Zielkonzeption spiegelt sich ebenfalls in der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1994 wieder, die auf den Inhalten dieses Dorfentwicklungsplanes beruhte.

Für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 7, dienen somit die im Rahmenplan formulierten Grundsätze zur Dorfentwicklung auch heute noch als Grundlage.

Vorgesehen ist die Bebauung des Plangebietes mit Einfamilien- und Doppelhäusern, um eine bauliche Entwicklung im Süden der Ortslage einzuleiten und um somit einen weiteren Teilabschnitt dieser Konzeption zu verwirklichen.

2.3 Ausgangssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich ausschließlich um landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

Darüberhinaus sind im Plangebiet selbst keine schützenswerten Biotope oder landschaftsprägende Bestandsstrukturen (z.B. Obstbäume, Gehölzstreifen, großkronige Einzelbaumbestände usw.) vorzufinden.

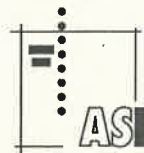
Eine detaillierte Erfassung und Bewertung der landschaftsplanerischen Belange im allgemeinen und des Grünbestandes im besonderen wird im Rahmen eines Grünordnungsplanes durchgeführt, der ergänzend zu diesem Bebauungsplan erstellt wird.

Die Siedlungsstruktur in den angrenzenden Bereichen ist gekennzeichnet von östlich und südlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen, dem nordwestlich vorhandenen Kloster mit seinen baulichen Anlagen (insbesondere mit dem unmittelbar an der westlichen Plangebietsgrenze gelegenen Sportplatz) sowie durch die im weiteren Umkreis existierende Wohnbebauung im Außenbereich.

Südlich, in ca. 400 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich drei landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe mit ihren Hofflächen.

2.4 Städtebauliches Konzept

Um die Flächen für die angestrebte Wohnbaunutzung zu erschließen, wurde auf das zuvor skizzierte Konzept des Rahmenplanes zurückgegriffen.



Dieses Konzept wurde jedoch modifiziert, vor allem um eine größere Anzahl von Baugrundstücken ausweisen zu können.

Das Verkehrserschließungssystem für das neue Wohngebiet wird im wesentlichen wie im Rahmenplan vorgesehen beibehalten. Jedoch wird die ursprünglich Idee, einer um das Baugebiet herum geführten Verbindungsstraße zwischen der Hestruper Straße und der Straße Am Kloster aufgegeben. Diese Verbindungsfunktion soll von den im Plangebiet angeordneten Wohnstraßen übernommen werden, wobei durch die Gestaltung des Straßenraumes (Einbau von Pflanzbeeten) sowie durch Straßenversätze jedoch der Eindruck von Wohnstraße erzeugt werden soll, um das zukünftige Wohnquartier nicht mit gebietsfremdem Kraftfahrzeugverkehr zu belasten. Über die Planstraße A erhält somit das Baugebiet seine Hauptzufahrt von der Hestruper Straße. Hierzu ist die Verrohrung eines Teilstückes der Ossenbeeke notwendig. Die Planstraße A verläuft ca. 125 m von der Hestruper Straße nach Osten und verschwenkt dann nach Norden in die Planstraße B, die in einer Wendeanlage (\varnothing 18 m) endet. Von der Planstraße B zweigt die Planstraße C ebenfalls nach Osten und verläuft nach ca. 160 m nach Norden in die Planstraße D, die wiederum einen Anschluß an die Straße Am Kloster erhält. Zusätzlich ergänzen drei kurze Wohnwege sowie mehrere Fußwege das Erschließungssystem.

Für die baulich-räumliche Entwicklung des Wohngebietes sind ausschließlich Einfamilienhäuser entlang der Erschließungsstraßen konzipiert, um der Nachfrage nach diesen Wohnformen zu entsprechen.

Die Eingrünung des neuen Baugebietes erfolgt analog zum Rahmenkonzept bzw. zur 14. Flächennutzungsplanänderung mit großzügig dimensionierten öffentlichen Grünstreifen rund um das Plangebiet. Primär sollen die Grünstreifen an den Plangebietsrändern mit landschaftsgerechten Bepflanzungen zur Einfassung und Gliederung des zukünftigen Wohnquartiers entwickelt werden. Außerdem wird in der Mitte des Baugebiets ein weiterer Grünzug sowie entlang der Ossenbeeke ein Gewässerräumstreifen angeordnet. Darüberhinaus können innerhalb des Grüngürtels östlich der Sportplatzanlage und im Grünstreifen am östlichen Plangebietsrand Versickerungsmulde angelegt werden, um das Oberflächenwasser der Straßenverkehrsflächen ableiten zu können.

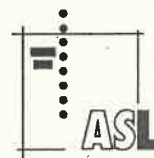
Insgesamt werden diese geplanten Grünflächen zu einer positiven Beeinflussung der Wohnumfeldqualität beitragen.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird für die Grundstücke allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um das Gebiet entsprechend der v.g. Zielsetzung einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.



Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll einerseits das städtebauliche Ziel vom sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden realisiert und andererseits die neue Wohnsiedlung gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt werden.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) für die allgemeinen Wohngebiete (WA) von 0,3 liegt unterhalb dem nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung möglichen Höchstwert. Dieser Wert für die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgelegt, um die lockere Siedlungsstruktur der angrenzenden Bereiche aufzunehmen und weiterzuentwickeln. Darüberhinaus wird auf diese Weise die Bodenversiegelung im Baugebiet auf ein Minimum beschränkt und gleichzeitig wird der Forderung nach dem Schutz des Bodens Rechnung getragen.
- Um das Planungsziel einer geringen Bodenversiegelung zu unterstützen wird zusätzlich festgesetzt, das das Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 im Sinne des § 19 (4) Satz 2 BauNVO nicht zulässig ist.
(§ 4 der textlichen Festsetzungen)
- Die Festsetzung der Geschößflächenzahl (GFZ) liegt unterhalb der nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Obergrenze, um eine zu sehr verstädterte Bauweise zu verhindern. Sie wird mit 0,4 festgesetzt, was für die Errichtung von Einzelhäusern in diesem ländlichen Raum als angemessen erscheint und in den anderen Baugebieten ebenfalls festgesetzt wurde.
- Im Hinblick auf die Geschossigkeit wird für das allgemeine Wohngebiet eine eingeschossige Bebauung vorgeschrieben, wie sie in den dörflich geprägten Wohngebieten in der Gemeinde Handrup vorzufinden ist.
Bedingt durch die Lage des Bebauungsplanes am Rande des Dorfes stellt die eingeschossige Bauweise, ganz besonders unter Berücksichtigung der Nähe der Bebauung zu den angrenzenden Landschaftsteilen, eine angemessene und dorftypische Ausformung des Siedlungsrandes dar.
- In Anpassung an das ortsübliche Erscheinungsbild und um entsprechend den Festsetzungen zur Geschossigkeit auch den optischen Eindruck von Eingeschossigkeit zu sichern, wird die maximale Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens festgesetzt. Sie darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
(§ 1 der textlichen Festsetzungen)



- Die Festsetzung der Traufhöhe dient der Absteckung eines Höhenrahmens. Im Plangebiet wird festgesetzt, daß die Traufhöhe bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 3,50 m nicht überschreiten darf. Hierdurch wird die Höhenentwicklung der Baukörper auf ein angemessenes, ortsbildverträgliches Maß begrenzt. Untergeordnete Bauteile nach § 7 b NBauO bleiben unberücksichtigt. (§ 2 der textlichen Festsetzungen)

Die Festsetzung der Gebäudehöhe stellt zum einen ein einheitliches Erscheinungsbild der Baukörper sicher und zum anderen erhält das gesamte Siedlungsbild ein einheitliches Gestaltungsgefüge. Mit den Vorgaben für die Höhe der Gebäude wird eine zu starke Differenzierung der Dachlandschaft des Straßenraumes vermieden. Zusammen mit der Festsetzung der Sockelhöhe wird eine einheitliche Höhenentwicklung benachbarter Baukörper erreicht, die den Zusammenhang des gesamten Siedlungsbereiches unterstreicht.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erdgeschoßfußboden und Schnittpunkt von Oberkante Sparren und der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes. (Anlage 1)

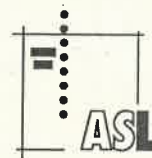
- Um bei der eingeschossigen Bauweise (Dachgeschoß kein Vollgeschoss) den Dachgeschoßausbau für Räume zu ermöglichen, die nach ihrer Beschaffenheit den Ausbau zu Wohnzwecken zulassen, auch wenn dadurch die festgesetzte Geschoßflächenzahl überschritten wird, sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßflächen die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 20 Abs. 3 BauNVO nicht mitzurechnen. (§ 3 der textlichen Festsetzungen).

- Von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird eine Ausnahme um + 1 Vollgeschoss zugelassen, wenn die festgesetzten Traufhöhen eingehalten werden, so daß die Errichtung eines als Vollgeschoss anrechenbaren Dachgeschosses ermöglicht wird.

Diese Festsetzung dient dem Ziel, daß Dachgeschosse im Rahmen der sonstigen Festsetzungen auch über die Grenzen der Definition von Nicht-Vollgeschossen nach der Bauordnung hinaus ausgebaut werden können, um somit eine Erhöhung der Ausnutzung des Grundstückes zu erzielen. (§ 7 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen)

Bauweise

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet offene Bauweise fest. Diese Festsetzung nimmt Bezug auf die lockere Baustruktur und das ländlich geprägte Ortsbild in der Ortslage Handrup und ermöglicht ein individuelles Wohnen, bzw. entspricht der nachgefragten Wohnform.



Überbaubare Grundstücksfläche

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Baugrenzen wird großzügig festgesetzt, damit ein den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechendes Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden kann.

Auch die Entwicklung von Haus- und Bauformen mit wirtschaftlichem Energieverbrauch, Flexibilität in der Grundrißgestaltung und mit einer stufenweise Erweiterung des Hauses wird hierbei berücksichtigt.

Somit können Anbauten und Erweiterungen sowohl als räumliche Erweiterung des Hauses als auch zum Zweck der Energieersparnis (z.B. Wintergarten) sowie der klimatisch - ökologischen Verbesserung des Hauses (Gartenhaus) realisiert werden.

- Zur stärkeren Gliederung der Gebäude und um eine bestmögliche Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen, können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen für Überschreitungen der Baugrenze um 2,00 m mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche zugelassen werden.

(§ 7 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen)

3.2 Verkehr

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße Am Kloster begrenzt. Darüberhinaus erfolgt eine weitere Straßenanbindung an die westlich gelegene Hestruper Straße.

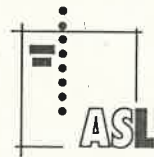
Über diese Straßen wird das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

Straßenverkehrsflächen

Die innere Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über die Anbindung der Baugrundstücke an die Straße Am Kloster bzw. an die Hestruper Straße durch die Planstraße A. Eine Anbindung der z.Zt. landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden des Plangebietes ist für spätere Baugebietserweiterungen im Entwurfskonzept berücksichtigt worden.

Diese Haupteerschließungsstraße verschwenkt nach ca. 120 m nach Norden in die Planstraße B, die mittels eines Straßenversatzes bis zum nördlichen Plangebietsrand weitergeführt wird.

Hierdurch wird die geradlinienig verlaufende Trassierung der Planstraße B unterbrochen, wobei am Ende der Planstraße B eine Wendeplatzanlage (Ø 18,00 m) vorgesehen ist. Diese Wohnstraße wird von der nach Osten geführten Planstraße C ergänzt und im östlichen Teil des Plangebietes nach Norden bis zur Straße Am Kloster weitergeführt (Planstraße D). Im Straßenraum der Planstraßen C und D werden ebenfalls Versätze angeordnet, um die Fahrgeschwindigkeit auf diesen Wohnstraßen zu reduzieren.



Für die neuen Erschließungsstraßen werden die Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von 6,50 m festgelegt. Dabei wird davon ausgegangen, daß sich die in den Ausbauplänen festzulegende Dimensionierung der Erschließungsanlagen an die Empfehlungen der EAE-85 für Entwurfs-elemente in Wohngebieten orientiert.

Zur weiteren Verkehrsberuhigung im Wohngebiet ist beabsichtigt, die Verkehrsflächen überwiegend zu beschränkt befahrbaren, verkehrsberuhigten Bereichen als Mischflächen zu gestalten.

Die geplanten gestalterischen Elemente (Baumpflanzungen) im Straßenraum tragen zur Verbesserung des Ortsbildes bei und gliedern gleichzeitig den Verlauf der Erschließungsstraßen.

Diese Baumpflanzungen im Straßenraum sind unter Beachtung des DVGW- Regelwerkes mit den Trägern der Ver- und Entsorgung abzustimmen.

Öffentliche Parkplätze

Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird bei dem Ausbau der Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche) im öffentlichen Straßenraum berücksichtigt, indem an dafür geeigneten Stellen ausreichend Parkmöglichkeiten angelegt werden.

Private Einstellplätze

Auf allen Baugrundstücken läßt es die Art der Bebauung zu, die für das einzelne Bauvorhaben notwendigen Einstellplätze anzulegen.

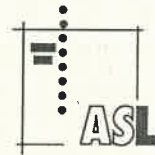
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Wohnwege

Um mehrere rückwärtig gelegene Grundstücke im mittleren Teil des Baugebietes zu erschließen, werden drei 4,50 m breite Wohnwege mit Verkehrsbeschränkungen als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dabei handelt es sich um Grundstückszuwegungen, die von den Planstraßen B und D abzweigen und jeweils in einer Wendeplatzanlagen (Ø 13,00 m) enden. Diese Wendeanlagen sind nur für Pkw bemessen. Durch diese Maßnahmen werden die Baugrundstücke verkehrstechnisch an das Straßennetz angebunden, wobei sich der Erschließungsaufwand (Straßenausbau) auf ein Minimum reduziert.

Die Anwohner dieser Wohnwege müssen ihre Abfallbehälter an die ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen (Planstraße B und D) zur Abfuhr bereitstellen.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg

Um die fußläufige Erschließung des Baugebietes zu gewährleisten, werden Fuß- und Radwege im Inneren des Plangebietes als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.



Dabei handelt es sich um eine in Nord-Süd-Richtung geführte Wegeachse, die innerhalb einer öffentlichen Grünfläche geführt wird, und die Verbindungen zu den Wohnwegen erhalten, um die fußläufige Verbindung des neuen Baugebietes mit dem nördlich gelegenen Teil des Dorfes bzw. um den gefahrlosen Zugang des Kinderspielfeldes in der Mitte des Plangebietes zu ermöglichen.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Stellfläche für Abfallbehälter

An den Einmündungen der Wohnwege in die Planstraßen B und C werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Stellfläche für Abfallbehälter - festgesetzt. Dabei handelt es sich um Standflächen für Hausmüllbehälter der Anwohner dieser Wohnwege, da diese Straße nicht von 3-achsigen Müllfahrzeugen befahren werden können und die Bewohner ihre Abfallbehälter an die ordnungsgemäß von Abfallsammel-fahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen müssen. Diese Standflächen werden in die gestalterischen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung der Planstraße integriert.

3.3 Grünflächen

Das Entwurfskonzept für den Bebauungsplan sieht eine Reihe von Grünflächen vor, die zum Teil der Versorgung der Wohnbevölkerung mit wohnungsnahen Freiflächen und zum Teil der Entwicklung von Landschaftsbestandteilen zur Eingrünung des Plangebietes dienen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der Südseite der Straße Am Kloster, in der Mitte des Plangebietes und südlich der Planstraße A sind in den als **A 1** gekennzeichneten öffentlichen Grünstreifen Flächen mit der Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern angeordnet.

Es handelt sich hierbei um die Neuanlage von Baum-Strauch-Heckenpflanzungen, die der Einbindung der Wohnbauflächen in die Landschaft dienen.
(§ 6 Abs. 1 textliche Festsetzungen)

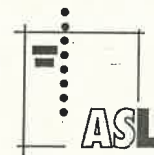
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In den Grünzügen am westlichen und östlichen Plangebietrand sind in den als **E 1** gekennzeichneten Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auf öffentlichen Flächen Maßnahmen zur Einleitung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen.

Innerhalb dieser Flächen werden Versickerungsmulden für die Oberflächenentwässerung der Erschließungsstraßen angeordnet.

(siehe auch hierzu Abschnitt 5.1 Ver- und Entsorgung - Oberflächenentwässerung)

Es soll ein naturnaher Ausbau durch die Gestaltung flacher Uferbereiche sowie die truppweise Pflanzung feuchteverträglicher Gehölze in den Randbereichen erfolgen.



Die übrige Mulde wird der Sukzession überlassen, so daß sich eine den real entstehenden Feuchteverhältnissen entsprechende Vegetation entwickeln wird.
(§ 6 Abs. 3 textliche Festsetzungen)

Baumpflanzungen

Zur ökologischen Aufwertung des Straßenraumes und zur Wohnumfeldgestaltung im Plangebiet wird vorgeschrieben, daß innerhalb der Straßenverkehrsflächen Pflanzbeete angelegt werden und mit einer Baumpflanzung sowie mit bodendeckenden Pflanzenarten zu versehen sind.
(§ 6 Abs. 5 der textlichen Festsetzungen)

Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Räumstreifen

Entlang der südlichen Plangebietesgrenze, angrenzend an die Gewässerparzelle der Ossenbeeke, ist ein öffentlicher Grünstreifen - Zweckbestimmung Räumstreifen festgesetzt. Diese öffentliche Grünfläche entlang des Vorfluters dient als 5,0 m breiter Räumstreifen, der von einer Bepflanzung freigehalten wird.

Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Kinderspielplatz

Am östlichen Rand des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt.

Nach den Vorschriften des Nds. Spielplatzgesetzes vom 06.02.1973 besteht für den Planbereich ein rechnerischer Mindestbedarf von 279 m² Nettospielplatzfläche (Nettospielplatzfläche = 2 % der durchschnittlichen Geschoßfläche).

(Nachweis der Kinderspielplatzflächen unter 5.9 Städtebauliche Werte)

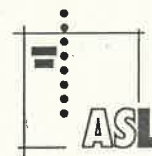
Bei Berücksichtigung eines Flächenzuschlags von 50 % für Nebenflächen und Pflanzungen ergibt sich somit eine rechnerische Bruttofläche von ca. 419 m².

Gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz beträgt die nutzbare Fläche eines Spielplatzes mindestens 300 m². Hinzu kommen 50 % für Nebenflächen, so daß ein Spielplatz eine Gesamtgröße von 450 m² aufweisen muß, auch wenn die rechnerisch ermittelte Bruttogröße für das Plangebiet kleiner ist.

Um diese Forderungen nach einer Mindestgröße von 450 m² zu erfüllen, ist im Bebauungsplan ein Kinderspielplatz mit einer Bruttofläche von ca. 828 m² ausgewiesen, der die Flächenansprüche aus dem neuen Baugebiet voll abdeckt.

Die als **A 2** gekennzeichnete öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird mit einem Gebrauchsrasen versehen und in den Randbereichen mit Baupflanzungen (Stieleichen-*Quercus robur*) eingefaßt. Diese Maßnahmen stellen ebenfalls einen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft dar.

(§ 6 Abs. 2 textliche Festsetzungen)



Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün

An den Rändern der Fahrbahn der Planstraße A im Knotenpunkt zur Hestruper Straße sind zwei Flächen für Verkehrsbegleitgrün ausgewiesen, um die an dieser Stelle angeordnete Straßeneinmündung optisch durch eine Rasenansaat einzugrünen.
(§ 6 Abs. 6 textliche Festsetzungen)

Öffentliche Grünfläche - Fläche für Aufschüttungen - Sichtschutzwall

Südlich der Planstraße A grenzt unmittelbar ein vorhandenes Wohnbaugrundstück an diese neue Erschließungsstraße, die in Zukunft als Hauptzuwegung zum Neuen Baugebiet dient und von Anwohnerverkehr aus dem Baugebiet aufnimmt. Um diesem Grundstück einen Sichtschutz gegenüber dem zukünftigen Fahrverkehr zu gewähren, wird im Bebauungsplan innerhalb einer öffentlichen Grünfläche eine Fläche für Aufschüttungen - Sichtschutzwall- festgesetzt, um die Freiräume der Wohnbebauung abzusichern.

Zu diesem Zweck soll ein Wall aufgeschüttet werden, der entlang der Planstraße A verläuft und mit einer Höhe von max. 2,00 m über der Fahrbahn dieser Straße festgelegt wird.

Pflanzenliste

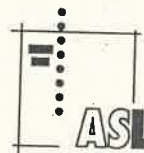
Für die zuvor beschriebenen Grünordnungsmaßnahmen sind speziell ausgewählte Baum-, und Strauch-, sowie bodendeckende Pflanzenarten notwendig und in § 6 Abs. 6 der textlichen Festsetzungen beispielhaft aufgeführt.

3.4 Natur und Landschaft

Der 1993 durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in das Bundesnaturschutzgesetz eingefügte § 8 a (hier insbesondere Abs. 1) regelte bisher das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht unmittelbar und ohne weitere Ausführungen in der Ländergesetzgebung.

Mit Inkrafttreten des neuen Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG) wurden die städtebaulichen Regelungen des § 8 a BNatSchG in das Baugesetzbuch (BauGB) übernommen. Dies betrifft wesentlich die planerische Abwägung, die Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten in Plänen und die Kostentragungsregelung bei Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde.

In der neu eingefügten Bestimmung des § 1 a - Umweltschützende Maßgaben für die Abwägung - wird das Verhältnis zwischen Bauleitplanung, insbesondere die Abwägung zu einzelnen umweltrelevanten Regelungen bestimmt. Hierzu zählt insbesondere die Eingriffsregelung. Im BNatSchG verbleiben hingegen die naturschutzrechtlichen Anforderungen bei Eingriffen in den Naturhaushalt.



Gemäß dem Nds. Naturschutzgesetz sind Natur und Landschaft im besiedelten wie unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild sollen diese nicht mehr als notwendig beeinträchtigen (§ 8 NNatG).

Die geplante Siedlungsentwicklung stellt einen Eingriff in diesem Sinne dar, da durch sie die Gestalt und Nutzung von Flächen sowie deren Funktionen im Naturhaushalt und im Landschaftsbild verändert werden.

Eingriffe sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung sowie zur Festlegung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, hat die Gemeinde Handrup die Erstellung eines Grünordnungsplanes im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 7 in Auftrag gegeben.

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurde ein Maßnahmenkonzept erstellt. Unvermeidbare, verbleibende Eingriffe in Natur und Landschaft wurden minimiert bzw. ausgeglichen.

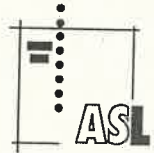
Nähere Einzelheiten zum derzeitigen Bestand von Natur und Landschaft, zu den Auswirkungen des Planvorhabens auf die natürlichen Gegebenheiten, der Eingriffsbewertung auf der Basis der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages sowie der Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen sind diesem Grünordnungsplan zu entnehmen. Dieser Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes und als Anlage 2 beigelegt.

Nachfolgend werden die wesentlichen planungsrelevanten Aussagen im Hinblick auf den Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz sowie der Kompensationsmaßnahmen zusammengefaßt:

Vermeidung und Minimierung der Eingriffe

Im Zuge der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde nach der grünordnerischen Beurteilung des Vorhabens, durch mehrfache Rückkoppelungsschritte zwischen Städtebauentwurf und Landschaftsplanung, Art und Umfang der absehbaren Eingriffe innerhalb des Plangebietes abgestimmt und in der Schwere ihrer Wirkung reduziert. Damit wird dem Gebot der Vermeidung der Eingriffe nach § 8 NNatG Rechnung getragen.

Im einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:



- Standortwahl für die Bauflächen auf einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche, welche keinen empfindlichen Landschaftsbereich oder gut strukturierte Grünlandflächen darstellt;
- Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum;
- Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl zur Reduzierung der Bodenversiegelung;
- Schonung des Wasserhaushaltes durch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den privaten Baugrundstücken sowie
- Versickerung des Oberflächenwassers von Verkehrsflächen in öffentlichen Grünflächen als Minimierung der Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes.

Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Als Maßnahmen nach § 10 NNatG, die erforderlich sind, um "die vom Eingriff betroffenen Grundflächen so herzurichten, daß keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleibt" (Ausgleichsmaßnahmen) werden folgende Vorkehrungen festgesetzt bzw. im Grünordnungsplan empfohlen:

- Anpflanzung von Bäumen- und Sträuchern mit heimischen Gehölzarten auf öffentlichen Grünflächen und
- Gehölzpflanzungen an den Versickerungsmulden mit feuchtverträglichen standortgerechten heimischen Gehölzen.

Da der Eingriff nicht vollständig ausgeglichen werden kann, sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Entsprechend den Forderungen des § 1 a BauGB beabsichtigt die Gemeinde Handrup den Eingriff vollständig zu kompensieren.

Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen

Trotz der v.g. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen kann nicht verhindert werden, daß bei der Realisierung der Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten sind. Diese ergeben sich u.a. aus der Versiegelung bislang unbebauter Flächen sowie durch die Störung der Lebensräume von Pflanzen und Tieren.

Unter Abwägung aller Belange nach § 11 NNatG kann dennoch davon ausgegangen werden, daß hier die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht vorgehen, weil andere Belange (Schaffung von Wohnraum) höher gewichtet werden.

Vor diesem Hintergrund werden gemäß § 12 NNatG Ersatzmaßnahmen zur Wiederherstellung der verlorenen Werte erforderlich. Nach der Ermittlung der Werteinheiten für den Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 20.728 Werteinheiten, welches auf verschiedenen Flächen im Gemeindegebiet ausgeglichen werden soll.

(siehe Lagepläne zum Grünordnungsplan)



Für die Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahmen stehen der Gemeinde Handrup folgende Flächen zur Verfügung:

Fläche M 1: Im nördlichen Teil der Straße Am Mühlenberg - westlich der Siedlung Steppenberge

Auf zwei z.Zt. als Ackerland genutzten Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 3.841 m² wird die bisherige Ackernutzung aufgegeben bzw. das vorhandene, standortfremde Feldgehölz beseitigt. Auf diesen beiden Teilflächen erfolgt die Anlage eines naturnahen Feldgehölzes aus standortgerechten heimischen Arten.

Fläche M 2: Im südlichen Teil der Straße Am Mühlenberg - westlich der Siedlung Steppenberge

Hier wird auf einer Breite von ca. 5 m die vorhandene Windschutzpflanzung aus standortfremden Feldgehölzen mit einer Größe ca. 805 m² durch die Neuanpflanzung einer standortgerechten Strauch-Baumhecke ersetzt.

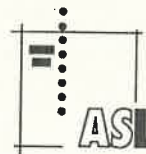
Fläche M 3, M 4 und M 5: Drei Entwässerungsgräben im Gemeindegebiet

Entlang dieser Entwässerungsgräben werden Gewässerrandbepflanzungen vorgenommen.

Vorgesehen ist die ein- bzw. beidseitige Bepflanzung der Böschungen der Grabenprofile mit Weiden im Bereich der Grabensohle, Stieleiche in wechselfeuchten Bereichen und in trockenen Zonen Hainbuche, Schwarzer Hollunder, Faulbaum u.a. Arten als Ufergebüsch in einer Größenordnung von insgesamt 3.400 m².

Durch die v.g. Ausgleichsmaßnahmen können 11.419 Werteinheiten zur Kompensation des Eingriffs aus diesem Bebauungsplan innerhalb des Gemeindegebietes geschaffen werden. z.Zt. stehen der Gemeinde jedoch keine weiteren Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung, um das noch bestehende Defizit von 9.309 WE zu kompensieren.

Da der Baulandumsatz in Handrup ca. 3 Grundstücke/Jahr beträgt ist beabsichtigt, lediglich den 1. Bauabschnitt des Bebauungsplanes mit ca. 19 Grundstücken in Kürze zu verwirklichen, um somit das erforderliche Baulandpotential zu entwickeln, welches den Bedarf an Grundstücken in den nächsten rd. 6 - 7 Jahren abdeckt. Dieser erste Bauabschnitt umfaßt etwa die Hälfte des gesamten neuen Baugebietes. Der hieraus resultierenden Eingriff in Natur und Landschaft von rd. 10.000 Werteinheiten ist somit durch die vorgesehenen Maßnahmen (11.419 WE) abgedeckt. Bei der Inangriffnahme der Durchführung des 2. Bauabschnittes verpflichtet sich die Gemeinde Handrup das noch bestehende Defizit von 9.309 WE auf externen Flächen auszugleichen.



Die Anlage und Art der v.g. Ausgleichsmaßnahmen wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

3.5 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Da die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu sehr differenzierten Baukörpern führen können, wird ein gute gestalterische Einbindung der Bauflächen und ein einheitliches Siedlungsbild angestrebt.

Die Gestaltungsvorschriften werden weitgehend aus den Bauformen und -materialien der regionaltypischen Bautradition entwickelt.

- Die Festsetzungen zur Dachausbildung als Sattel-, Walm- oder Krüppewalmdach orientiert sich an der baulichen Gestaltung anderer Baugebiete in der Gemeinde und soll aus diesem Grunde auch im Plangebiet seine Fortsetzung finden. Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sind übliche Dachformen von Einfamilienhausbaugebieten und fügen sich bei gleicher Dachneigung problemlos in das dörfliche Siedlungsbild ein.

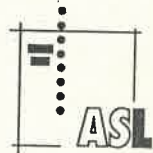
Garagen und Nebenanlagen spielen im Vergleich zum Hauptbaukörper bei der Gestaltung des Baugebietes eine untergeordnete Rolle. In der Regel treten sie hinter die Flucht des Hauptbaukörpers zurück bzw. werden sie auf den hinteren Grundstücksteilen errichtet. Mit ihren, im Vergleich zu den Wohngebäuden, zumeist kleineren Bauvolumina und geringeren Baukörperhöhen dominieren sich nicht im Straßenbild. Insofern haben Nebengebäude auch kaum Einfluß auf die Gestaltung einer ortstypischen Dachlandschaft und können diesbezüglich von den Regelungen für die Hauptgebäude ausgenommen werden.

Aus diesem Grunde werden Ausnahmen von der Festsetzung der Dachausbildung für Garagen und Nebenanlagen ermöglicht, um diese Gebäude mit einem Flachdach errichten zu können, wie sie auch im angrenzenden Bebauungsplan in dieser Bauweise errichtet wurden. Eine Einheitlichkeit im Ortsbild wird demzufolge weiterhin erzielt.

(§ 1 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)

- Die Dachausbildung der im den Nachbarbereichen vorhandenen Bebauung besteht vorwiegend aus gleichgeneigten Dächern über dem Hauptbaukörper mit einer Dachneigung zwischen 35° - 45°. Die im Plangebiet festgesetzte Dachneigung von 35° - 45° orientiert sich demzufolge an den vorhandenen Dächern, so daß Neubauten und bestehende Gebäude in ihrer Gesamtheit ein geschlossenes Ortsbild ergeben.

Da eine gewisse Bandbreite der Dachneigung des Bebauungsbestandes im Nachbarbereich vorzufinden ist, wird mit den Festsetzung der Dachneigung ein den Gegebenheiten angepaßter Spielraum gewährt.



Somit werden direkt angrenzende Häuser mit harmonisierten Dachneigungen versehen, um eine zusammenbindende Wirkung innerhalb des Neubaugebietes zu erreichen, so daß Neubauten und bestehende Gebäude in ihrer Gesamtheit ein geschlossenes Ortsbild ergeben.

Desweiteren determiniert die Dachneigung die Ausbaumöglichkeiten des Dachgeschosses in Hinsicht auf die Nutzung der Gebäude, so daß im Dachgeschoß problemlos zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann.

(§ 2 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)

Die Festlegung von Außenwandmaterialien dient in erster Linie dazu, ein zusammenhängendes und geschlossenes Ortsbild innerhalb des Plangebietes zu erreichen.

- Das ortsbildprägende Material für die Außenwandgestaltung der Gebäude ist in der Gemeinde Handrup zumeist Verblendmauerwerk. Mit der getroffenen Festsetzung über Baustoffe wird eine gestalterische Anpassung der Neubauten an die vorhandene Bebauung gesichert und die Erhaltung des Ortsbildes erreicht.

(§ 3 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)

- Von den §§ 2 und 3 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung kann der Gemeinderat in begründeten Einzelfällen Ausnahmen zulassen.

(§ 4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Landwirtschaftliche Belange

Durch die beabsichtigte Ausweisung des neuen Baugebietes werden die Belange der Landwirtschaft nicht unzumutbar berührt.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland gilt die in die Planung einbezogene Fläche zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) als "Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft".

Die generalisierte Darstellung dieser Fläche ist jedoch nicht als eine verbindliche Begrenzung zukünftiger Bauflächen zu sehen. Aufgrund der rückläufigen Entwicklung auf dem Agrarsektor und einer verstärkten Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Handrup wird einer Inanspruchnahme dieser zur Zeit landwirtschaftlichen Flächen für dringend benötigte Wohnbauflächen gegenüber anderen Nutzungsansprüchen der Vorrang eingeräumt.

Durch die Veräußerung der Flächen an die Gemeinde hat der Eigentümer der Grundstücke bereits signalisiert, daß er die Landwirtschaft nicht mehr in bisherigem Umfang weiterführen will.



4.2 Belange des Verkehrs

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist eine Änderung der Hauptverkehrsstraßen der Gemeinde Handrup nicht vorgesehen. Auch sind keine negativen Auswirkungen auf die örtlichen Verkehrsverhältnisse zu erwarten.

4.3 Belange des Immissionsschutzes

a) Schallimmissionen (Verkehrslärm)

Nördlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 300 m die Landesstraße 60 (Lengericher Straße).

Diese überörtliche Verkehrsstraße verursacht für das Baugebiet unter Berücksichtigung der vorliegenden großen Abstände und der Abschirmwirkung durch die vorhandene Bebauung keine unzumutbaren Belastungen.

Besondere Lärmschutzmaßnahmen (aktiver bzw. passiver Schallschutz) werden nicht erforderlich.

Die Wohnbauflächen des Baugebietes "Am Kloster" werden durch das geringe Verkehrsaufkommen der angrenzenden Gemeindestraßen und die damit verbundenen Schallimmissionen nicht nachteilig belastet. Unzumutbare Lärmbelastungen für das Wohngebiet entstehen nicht.

b) Schallimmissionen (Freizeitlärm-Sportanlage)

Um die aus den angrenzenden unterschiedlichen Nutzungen zu erwartenden Lärmimmissionen beurteilen zu können, ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Kloster" im Auftrag der Gemeinde Handrup durch die Ingenieurgesellschaft Zech, Lingen ein schalltechnischer Bericht erstellt worden, dessen Ergebnisse nachfolgend zusammengefaßt dargestellt werden.

Ausgehend von zu erwartenden Schallimmissionen aus dem Bereich der Sportanlage sind die zu erwartenden Lärmimmissionen im Bereich des Plangebietes ermittelt und beurteilt worden. Zusätzlich zu der zur Zeit ausschließlichen Schulsportnutzung wurde auch eine gelegentliche Nutzung durch Vereinssport mit berücksichtigt. Dabei wurden Trainingsspielzeiten an Werktagen bis abends 21:00 Uhr untersucht.

Die angrenzende Wohnbebauung im Plangebiet ist entsprechend dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes anzusehen. Nach der 18. BImSchV sind in diesen Bereichen folgende Immissionsrichtwert vorgegeben:

tags außerhalb der Ruhezeiten:

IRW = 55 dB(A)

tags innerhalb der Ruhezeiten:

IRW = 50 dB(A)

nachts:

IRW = 40 dB(A)



Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die folgenden Zeiten:

| | | |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 1. tags | an Werktagen | 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr |
| | an Sonn- und Feiertagen | 07:00 Uhr bis 22:00 Uhr |
| 2. nachts | an Werktagen | 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr |
| | an Sonn- und Feiertagen | 22:00 Uhr bis 07:00 Uhr |
| 3. Ruhezeiten | an Werktagen | 06:00 Uhr bis 08:00 Uhr |
| | | 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr |
| | an Sonn- und Feiertagen | 07:00 Uhr bis 09:00 Uhr |
| | | 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr |
| | | 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr |

Die Ruhezeit von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen ist nur zu berücksichtigen, wenn die Nutzungsdauer der Sportanlage an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 09:00 Uhr bis 20:00 Uhr 4 Stunden oder mehr beträgt.

Die vorgenannten Richtwerte sind von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden, einzuhalten.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Immissionsrichtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) sowie den Richtwert nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Gemäß der 18. BImSchV sind die Zeiten, in denen Geräuschimmissionen durch Schulsport etc. hervorgerufen werden, bei der Bildung der Beurteilungspegel außer Betracht zu lassen.

Zusätzlich beziehen sich Sonderregelungen auf seltene Ereignisse. Bei solchen Ereignissen sind als Immissionsrichtwerte

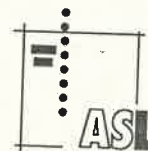
| | |
|--------------------------------|----------|
| tags, außerhalb der Ruhezeiten | 70 dB(A) |
| tags, innerhalb der Ruhezeiten | 65 dB(A) |
| nachts, | 55 dB(A) |

einzuhalten. Seltene Ereignisse dürfen an nicht mehr als an 18 Kalendertagen eines Jahres auftreten.

Die vorhandene Sportanlage des Klosters Handrup wird nach Angaben des Bürgermeisters der Gemeinde Handrup zur Zeit lediglich durch Schulsport genutzt. Ggf. ist vorgesehen, eine ergänzende Nutzung durch Vereinssport durchzuführen. Hierbei sind Trainings-Fußballspiele an Werktagen abends, in der Zeit zwischen 19:00 Uhr und 21:00 Uhr sowie die Nutzung der beiden Beachvolleyballfelder zu Trainingszwecken, auch an Werktagen und ggf. an Sonntagen abends in der Zeit zwischen 19:00 Uhr und 21:00 Uhr zu berücksichtigen.

Überregionale Fußballturniere mit erheblichen Zuschauerbeteiligungen etc. sind nicht zu erwarten.

Für den Hauptplatz wurde eine Fußballspielsituation zugrundegelegt, bei der kontinuierlich 16 Zuschauer anwesend sind.



Mit diesem Ansatz ergibt sich für den eigentlichen Sportplatz inklusive Pfliffe des Schiedsrichters/Trainers ein Schalleistungspegel von

Spielfeld: $L_{WA} = 99,2 \text{ dB(A)}$.

Für den Zuschauerbereich ergibt sich ein Schalleistungspegel von

Schiedsrichter: $L_{WA} = 92,0 \text{ dB(A)}$.

Im Bereich der Beachvolleyballfelder sind vorrangig Geräuschemissionen durch die Rufe von Zuschauern und Spielern zu erwarten. Bei üblichen Trainingssituationen wurden je Spielfeld 8 Personen, d.h. insgesamt 16 Personen berücksichtigt.

Hieraus ergibt sich je Spielfeld ein Schalleistungspegel von

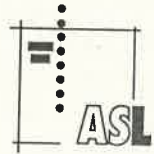
Beachvolleyballfeld: $L_{WA} = 89 \text{ dB(A)}$

Die Berechnungen der Geräuschemissionen der Stellplätze erfolgen nach dem Berechnungsverfahren der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz. Bei der Berücksichtigung der Stellplatzgeräusche wurde der vorhandene Parkplatz nördlich der Sporthalle berücksichtigt. Als Bewegungshäufigkeit wurden 10 PKW-Bewegungen pro Stunde zugrundegelegt.

Die Berechnungsergebnisse durch Fußballspiel an Werktagen bis abends 21:00 Uhr sind in einer farbigen Lärmkarte dargestellt. Hier ist die Lärmsituation durch das Fußballspiel, den Zuschauerbereich sowie die Stellplatzfläche (nordwestlich des dargestellten Kartenausschnittes) berücksichtigt. Schalltechnisch wirken sich hier nur Fußball und Zuschauer aus. Bereits in der gelben Fläche wird der Richtwert von 50 dB(A) in Ruhezeiten eingehalten. Überschreitungen der zulässigen Schallimmissionen in Ruhezeiten sind daher lediglich im Bereich der dunkelbraunen Fläche zu erwarten. Gemäß Bebauungsplanentwurf ist am Westrand eine 10 m breite Grünfläche vorgesehen. (Anlage 3)

Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnung für die Beachvolleyballfelder sind ebenfalls in einer farbigen Lärmkarte dargestellt. Auch hier werden die zulässigen Richtwerte in den Ruhezeiten bereits in den gelben Flächen eingehalten. (Anlage 4) Der Bereich möglicher Richtwertüberschreitungen (dunkelbraun) liegt jedoch innerhalb der im Bebauungsplan als Abstandsfläche vorgesehenen Grünfläche.

Die vorgelegten Berechnungen zeigen, daß bei einer vorgesehenen Vereinsnutzung mit Trainingsbetrieb und Zuschauerbeteiligung im Bereich der schützenswerten Nutzungen im Bereich des Plangebietes keine unzulässigen Geräuschemissionen zu erwarten sind. Aus schalltechnischer Sicht ist kein Lärmschutzwall erforderlich. Die hier vorgesehene Fläche sollte aber als Abstands-/Grünfläche genutzt werden.



Aus diesem Grunde wurde im westlichen Teil des Plangebietes entlang der Grundstücksgrenze zum Sportplatz eine öffentliche Grünfläche als Schutzabstand mit einer Breite von 10 m festgesetzt.

Wie die vorgelegten Berechnungen zeigen, werden im Bereich des Plangebietes durch die Vereinsnutzung der Sportanlage des Klosters in Handrup keine unzulässigen Sportlärmmmissionen im Bereich des Plangebietes hervorgerufen. Durch Schulsport- und Leichtathletiknutzungen treten geringere Schallabstrahlungen auf, zusätzlich sind außerhalb der Ruhezeiten vor 20:00 Uhr um 5 dB(A) höhere Immissionsrichtwerte zulässig. Somit ist auch bei einer Leichtathletik- und Schulnutzung gemäß den vorliegenden Erkenntnissen einschlägiger Richtlinien nicht mit einer belästigenden Wirkung durch Lärm zu rechnen. Aus diesen Gründen ist bezüglich Vereins- und Schulsportnutzung keine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form eines Walles östlich der Sportanlage "Am Kloster" in Handrup erforderlich.

Sollte in Zukunft die Nutzung durch Vereinsaktivitäten erhöht werden und ein erhebliches Mehraufkommen durch Zuschauer erwartet werden (z.B. deutlich mehr als 20 Personen), so ist zu empfehlen, derartige sportliche Aktivitäten außerhalb der Ruhezeiten durchzuführen. Für diese höheren Belegungen sollten daher die Zeiten an Sonn- und Feiertagen zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr sowie abends nach 20:00 Uhr ausgeschlossen werden.

Ergänzend ist zu bemerken, daß außerordentliche Ereignisse ggf. als seltene Ereignisse zu bewerten sind und dabei höhere Immissionsrichtwerte zulässig sind. Dies bedeutet, dass auch bezüglich Sonderveranstaltungen keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des Plangebietes erforderlich sind.

Somit bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Kloster" der Gemeinde Handrup zwecks Ausweisung von Flächen als Allgemeines Wohngebiet.

c) Landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet ist im Süden und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Bei der Bewirtschaftung dieser Ackerflächen sind Immissionen im angrenzenden Plangebiet nicht auszuschließen. Die möglichen Immissionen sind jedoch gering und werden als ortsübliche Vorbelastung anerkannt. Da sich eine evtl. Gülledüngung jedoch nur auf wenige Tage im Jahr erstrecken wird muß unter ernsthafter Abwägung zwischen den Belangen der städtebaulichen Planung der Gemeinde und denen der Landwirtschaft für letztere zumutbar sein, bei der Gülleausbringung bestimmte Vorkehrungen, die evtl. Beeinträchtigungen mildern einzuhalten.

Im übrigen kann davon ausgegangen werden, daß der zuziehenden Wohnbevölkerung die Qualitäten und Mängel des ländlichen Wohnstandortes bekannt sind und daß sie Verständnis für die Belange der Landwirtschaft aufbringen wird.

Ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen Wohnen und Landwirtschaft scheint deshalb im Plangebiet bei gegenseitiger Rücksichtnahme gesichert.



Südöstlich, jedoch in einem Abstand von ca. 300 - 400 m befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe. Aufgrund der ausreichenden Entfernung zwischen dem Plangebiet und den Hofstellen sind keine Geruchsbelästigungen durch landwirtschaftliche Immissionen, die von diesen Betrieben ausgehen, zu erwarten.

d) Altlasten

Altlasten (Altablagerungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet nicht bekannt, die aufgrund der bisherigen agrarischen Nutzung der Fläche auch nicht zu erwarten sind.

Da auch eine Bombardierung in diesem Bereich nicht erfolgte, ist nicht mit Abwurfkampfmitteln (Bomben) zu rechnen.

Landkampfmittelfunde (Granaten, Panzerfäuste, Minen usw.) sind jedoch nicht auszuschließen. Sollten diese bei Erdarbeiten gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover direkt zu benachrichtigen.

4.4 Belange der Infrastrukturversorgung

Nach dem städtebaulichen Konzept kann davon ausgegangen werden, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 38 zusätzliche Wohneinheiten langfristig geschaffen werden können, was einer Einwohnerzahl von ca. 114 Personen entspricht. Der dadurch zu erwartende geringe Zuwachs an Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhandenen Einrichtungen in der Gemeinde Handrup gedeckt werden.

5. Durchführung der Planung

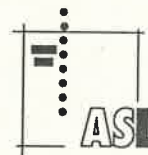
5.1 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die vorhandene Bebauung entlang der Straße Am Kloster ist und die geplante Bebauung wird an die zentrale Wasserversorgung des Wasserverbandes "Lingener Land" angeschlossen. Die Versorgungsleitungen befinden sich betriebsfertig und ausreichend dimensioniert in den angrenzenden Straßen. Der Anschluß des Plangebietes kann durch Verlängerung der Leitungen problemlos erfolgen.

Abwasserbeseitigung

Um die Schmutzwasserentsorgung für die neuen Bauflächen sicherzustellen, soll das Abwasser aus dem Plangebiet über neu zu erstellende Freigefälleleitungen in den Planstraßen, bzw. über einen Leitungsanschluß an die bereits vorhandene Abwasserpumpstation an der Hestruper Straße abgeleitet werden.



Das Schmutzwasser gelangt von hier aus über ein System von Druckrohrleitungen und Pumpstationen in die Kläranlage Lengerich.

Somit ist gewährleistet, daß das Schmutzwasser aus dem Plangebiet hinausgeführt und in der Abwasserbeseitigungsanlage ordnungsgemäß gereinigt wird.

Oberflächenentwässerung

Entlang der Südseite des Plangebietes verläuft die Ossenbeeke (Gewässer III. Ordnung), die als Bestandteil des gesamten Oberflächenentwässerungssystems der angrenzenden Bereiche erhalten bleiben muß. Aus diesem Grunde ist die Gewässerparzelle dieses Vorfluters im Bebauungsplan als nachrichtliche Angabe übernommen und umgrenzt als Fläche für die Wasserwirtschaft.

(siehe hierzu 5.7 Nachrichtliche Angaben)

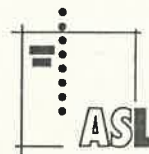
Über den parallel zum nördlichen Gewässerrand festgesetzten öffentlichen Grünstreifen - Zweckbestimmung Rasen - mit einer Breite von 5 m, kann die Unterhaltung/Räumung des Grabens erfolgen.

Zum Bau der Haupteerschließungsstraße (Planstraße A) ist im Westen des Plangebietes die Verrohrung eines Teilstückes des Grabens notwendig. Die Gemeinde hat zu diesem Vorhaben bereits die notwendige Genehmigung nach dem Nds. Wasserrecht bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Emsland beantragt.

Für die Beseitigung des auf den Straßen anfallenden Oberflächenwassers hat sich die Gemeinde Handrup für ein Konzept einer ökologische Regenwasserbewirtschaftung entschieden.

Grundlage dieser Planung ist u.a. auch das bereits durchgeführte hydrogeologische Gutachten der Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH Emsland vom April 2000. Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen aus dem Plangebiet soll über oberirdischen Entwässerungsrinnen, vorwiegend im Straßenrandbereich angeordnet, gesammelt und in die im Straßenraum vorgesehenen Pflanzbeete abgeführt werden. In diesen Beeten kann sich das anfallende Regenwasser auf ca. 10 cm anstauen und versickern. Bei einem Starkregenereignis bzw. bei Frost-Tau-Perioden wird die Aufstauhöhe überschritten und das Niederschlagswasser mittels eines Notüberlaufes in die in den Beeten eingebauten Revisionschächte abgeführt. Über Verbindungsleitungen, die die Funktion der Versickerung, Speicherung und des Transportes übernehmen, werden die jeweiligen Schächte miteinander vernetzt. Die v.g. Reihenfolge stellt auch gleichzeitig die beabsichtigte Nutzungspriorität dar, d.h. in erster Linie wird die Versickerung angestrebt, ist die Versickerungsleistung erschöpft wird zwischengespeichert und in letzter Konsequenz danach abgeleitet. Das Ableiten erfolgt dann in semizentralen Versickerungsmulden, die in den öffentlichen Grünflächen an den Plangebietsrändern angelegt werden.

Aus diesem Grunde werden ca. 1,0 m breite Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde ausgewiesen, um die Notentlastungsleitungen zu Versickerungsmulden den auf privaten Grundstücken planungsrechtlich zu sichern.



Die Versickerungsmulden wiederum erhalten zusätzlich Überlaufmöglichkeiten zur südlich gelegenen Ossenbeeke, damit auch ein rechnerisch nicht mehr nachweisbares Niederschlagsereignis nicht zu Überflutungen aus den Entwässerungseinrichtungen in dem Baugebiet führen kann.

Der hydraulische Nachweis zur Ableitung des Oberflächenwassers wird im Zuge des erforderlichen Wasserrechtsgesuches erbracht und rechtzeitig der zuständigen Genehmigungsbehörde (Untere Wasserbehörde des Landkreises Emsland) zugeleitet.

Bedingt durch die sandigen Bodenverhältnisse und dem relativ niedrigen Grundwasserstand wird im Plangebiet zwingend eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers von privaten Dach- und Terrassenflächen unter Beachtung des Arbeitsblattes A 138 der ATV vorgeschrieben.
(§ 5 textliche Festsetzungen)

Ein ausreichender Abstand zum Grundwasser ist hiernach notwendig (je nach Art der Versickerung zwischen 1,0 m und 1,5 m). Aufgrund der Bodenverhältnisse und der Höhe des Grundwasserstandes, kann diese Forderung problemlos eingehalten werden.

Um diese Maßnahmen sicherzustellen, werden keine Anschlußleitungen von den Regenwasserkanälen zu den einzelnen Baugrundstücken verlegt.

Unterschieden nach hydrologisch/hydraulischen Güteaspekten kommen insbesondere vier verschiedene Anlagearten für die Versickerung in Frage, wobei eine Kombination dieser technischen Möglichkeiten denkbar ist:

1. Flächenversickerung
2. Muldenversickerung
3. Rigolen- und Rohrversickerung
4. Schächtersickerung

Die Bemessung der erforderlichen Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken hat nach dem Arbeitsblatt "Bau- und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" - Januar 1990 - zu erfolgen.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung und Versickerung sind die Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes (NWG) zu beachten.

Die Einleitung von Oberflächenwasser in den Untergrund ist eine Gewässerbenutzung und bedarf der Erlaubnis nach § 10 NWG.

Bei der Erstellung der Straßenausbaupläne wird das DVGW-Regelwerk GW 125 beachtet, wonach Ver- und Entsorgungsanlagen vor Beschädigungen durch Bäume und Sträucher geschützt werden müssen.



Eine Abstimmung über die Baumanpflanzungen mit den Ver- und Entsorgungsträgern ist unbedingt erforderlich, damit die entsprechenden Abstände und Schutzmaßnahmen eingehalten werden.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Die Anwohner von Stichstraßen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an die ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie wird durch die Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen (VEW) sichergestellt.

Zur Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Elektrofzuleitung, wird diese Versorgungsanlage im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Darüberhinaus wird im Plangebiet ein Standort für die Errichtung einer Trafostation ausgewiesen.

Brandschutz

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sowie der Erschließungsmaßnahmen sind die im Merkblatt der Hauptamtlichen Brandschau aufgeführten Anforderungen an Feuerwehrezufahrten und Löschwasserversorgung zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes zu beachten (Anlage 5).

Telekommunikation

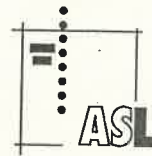
Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

5.2 Bodenordnung

Die gesamten Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Handrup so daß keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich sind.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen

Wie im Kapitel 3.4 dargelegt und im zugehörigen Grünordnungsplan weiter ausgeführt, werden beim Vollzug der Planung Kompensationsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung des BNatG und des NNatG erforderlich.



Für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes gemäß § 10 NNatG enthält der Bebauungsplan die erforderlichen Festsetzungen.

Da der Eingriff nicht vollständig ausgeglichen werden kann, sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft werden auf verschiedenen Flächen im Gemeindegebiet landschaftspflegerische Maßnahmen (flächige Gehölzpflanzungen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern, Gewässerrandbepflanzungen) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

Hinsichtlich der Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist ergänzend festzustellen, daß weitere Ausgleichsmaßnahmen für den vorgesehenen Eingriff durch eine Erweiterung des Geltungsbereiches unter Hinzuziehung angrenzender Flächen nicht vorgenommen werden können.

Nördlich und westlich an der Bebauungsplan angrenzend befinden sich die Grundstücksflächen des Klosters Handrup. Südlich und östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen, so daß insgesamt um das Plangebiet keine weiteren Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

5.4 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. (siehe hierzu: 5.7 Nachrichtliche Angaben)

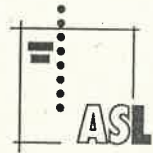
5.5 Sozialplan

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen und festgesetzten Maßnahmen treten nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 180 BauGB bei der Planungsdurchführung nicht auf. Die Festsetzung von Maßnahmen des Sozialplanes oder zum Härteausgleich sind somit nicht erforderlich.

5.6 Hinweise

Der Bebauungsplan Nr. 7 "Am Kloster" enthält folgende Hinweise:

1. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
2. Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von Sichtbehinderungen (Bepflanzungen, Einfriedungen) etc. freizuhalten.



5.7 Nachrichtliche Angaben

Die nachrichtlichen Übernahmen betreffen:

1. Ur- und frühgeschichtliche Funde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten auf der gesamten Planungsfläche ur- und frühgeschichtliche Funde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2. Das vorhandene Fließgewässer (Ossenbeeke)

Nachrichtlich wird der Gewässerlauf der Ossenbeeke (Gewässer III. Ordnung) als Fläche für die Wasserwirtschaft - Entwässerungsgraben - in die Planzeichnung übernommen.

5.8 Kosten der Durchführung der Erschließung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 sind Straßen und Wege mit einer Gesamtfläche von ca. 5.900 m² neu auszubauen.

Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 110,- DM/m² (ohne Grunderwerb) für Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Gehwege, Regenwasserbeseitigung und Beleuchtung ergeben sich hierfür Kosten von ca. 649.000,- DM zur Fertigstellung der Erschließungsflächen.

Mit Ausnahme der von der Gemeinde Handrup zu tragenden Anteile von 10 % wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§ 127 ff. BauGB) in Verbindung mit der zur Zeit gültigen Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten als Erschließungsbeitrag erhoben.

Die Gesamtkosten für die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und auf den externen Flächen belaufen sich auf ca. 136.000,- DM.

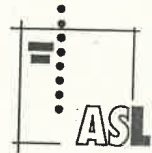
Sie werden im Rahmen von Ablösebeträgen bei den Grundstücksverkäufen von den zukünftigen Grundstückseigentümern erhoben.

Bei Kosten von ca. 250,- DM/m für die noch zu erstellende Abwasserbeseitigungsanlage mit einer Länge von ca. 725 lfdm entstehen Gesamtkosten für die Schmutzwasserkanalisation in Höhe von ca. 181.000,- DM.

Für diese Aufwendungen werden Kanalbaubeiträge entsprechend der z. Zt. gültigen Satzung erhoben.

Für die Durchführung des Bebauungsplanes ergeben sich somit Gesamtkosten (ohne die Kosten für die externen Ausgleichsmaßnahmen) in Höhe von rd. 966.000,- DM.

Die zur Durchführung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen erforderlichen Mittel werden rechtzeitig zur Verfügung gestellt.



5.9 Städtebauliche Werte

| | | |
|---|--|---------------|
| a) Das Plangebiet hat eine Fläche von | | ca. 4.9953 ha |
| davon | | |
| Wasserfläche | | ca. 0.1604 ha |
| Flächen für Versorgungsanlagen | | ca. 0.0040 ha |
| | | ----- |
| b) Bruttobaugebiet | | ca. 4.8309 ha |
| c) Erschließungsfläche | | |
| 1. Straßen u. Wege insges. | ca. 0.5900 ha | |
| 2. Sonstige Flächen | | |
| 2.1 Grünflächen | ca. 0.6702 ha | |
| 2.2 Spielplatzfläche | ca. 0.0828 ha | ca. 1.3430 ha |
| (Σ 1 - 2 = ca. 1.3430 ha ~ 27.8 % des Brutto-Baugebietes) | | |
| | | ----- |
| d) Das Netto-Baugebiet beträgt | | ca. 3.4879 ha |
| e) Wohndichte | | |
| Geplant sind: | ca. 38 WE in Einfamilienhäusern | |
| Einwohner (EW): | 38 WE x 3,0 EW/WE = ca. 114 Einwohner (EW) | |
| Nettowohnbaudichte = | ca. 33 EW/ha Nettowohnbauland | |
| Siedlungsdichte = | ca. 23 EW/ha Gesamtplangebiet | |

f) Kinderspielplatzfläche

| Nettowohn- bauland | GFZ im Durchschnitt | zul. Geschoß- fläche (GF) | erforderliche Spielplatzfläche = 2% der GF min. 300 m ² |
|--|------------------------|------------------------------|---|
| 34.919 m ² | 0,4 | 13.967 m ² | ca. 279 m ² |
| 50 % Nebenflächen | | | 140 m ² |
| rechnerisch ermittelte Spielplatzfläche | | | 419 m ² |
| erforderliche Spielplatzfläche gem. Nds. Spielplatzgesetz | | | 450 m ² ===== |
| ausgewiesene Spielplatzfläche | | | 828 m ² |



6. Verfahren

6.1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

Die Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB erfolgte in Form von Erörterungsterminen in der Gemeindeverwaltung in der Zeit vom 08.11.1999 bis 22.11.1999.

Anregungen und Bedenken wurden während dieses Zeitraumes nicht vorgebracht.

6.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich überwiegend auf die Durchführung der Planung und werden entsprechend berücksichtigt.

Folgende Eingaben haben zu Ergänzungen der Unterlagen geführt:

1. Landkreis Emsland, Meppen

- Einarbeitung der Grüneintragungen in die Planzeichnung.

2. VEW Energie AG, Bochum

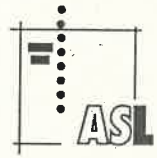
- Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen als Standort für eine Ortsnetzstation.

6.3 Förmliches Auslegungsverfahren nach § 3 (2) BauGB

Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Gemeinde Handrup
Bebauungsplan Nr. 7

Baugebiet: "Am Kloster"

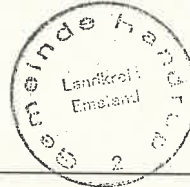


Aufgestellt: **ASL** Architektur- und Stadtplanungsbüro Lingen
Dipl.-Ing. K. Großpietsch, Kaiserstr. 10 a, 49809 Lingen (Ems)

Lingen (Ems), 05.06.2000
Ergänzt: 12.10.2000

ASL

im Einvernehmen mit der Gemeinde Handrup
Handrup, 06.06.2000

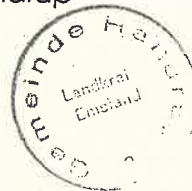


.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Handrup hat am 08.06.2000 den Entwurf der Begründung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB anerkannt.

Handrup, 09.06.2000

Gemeinde Handrup



.....
Bürgermeister

Die Entwurfsbegründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Kloster" der Gemeinde Handrup - in der Zeit vom 24.07.2000 bis 24.08.2000 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Handrup, 25.08.2000

Gemeinde Handrup



.....
Bürgermeister

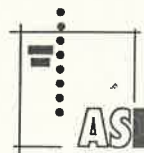
Der Rat der Gemeinde Handrup hat am 18.10.2000 diese Begründung beschlossen.

Handrup, 19.10.2000

Gemeinde Handrup



.....
Bürgermeister

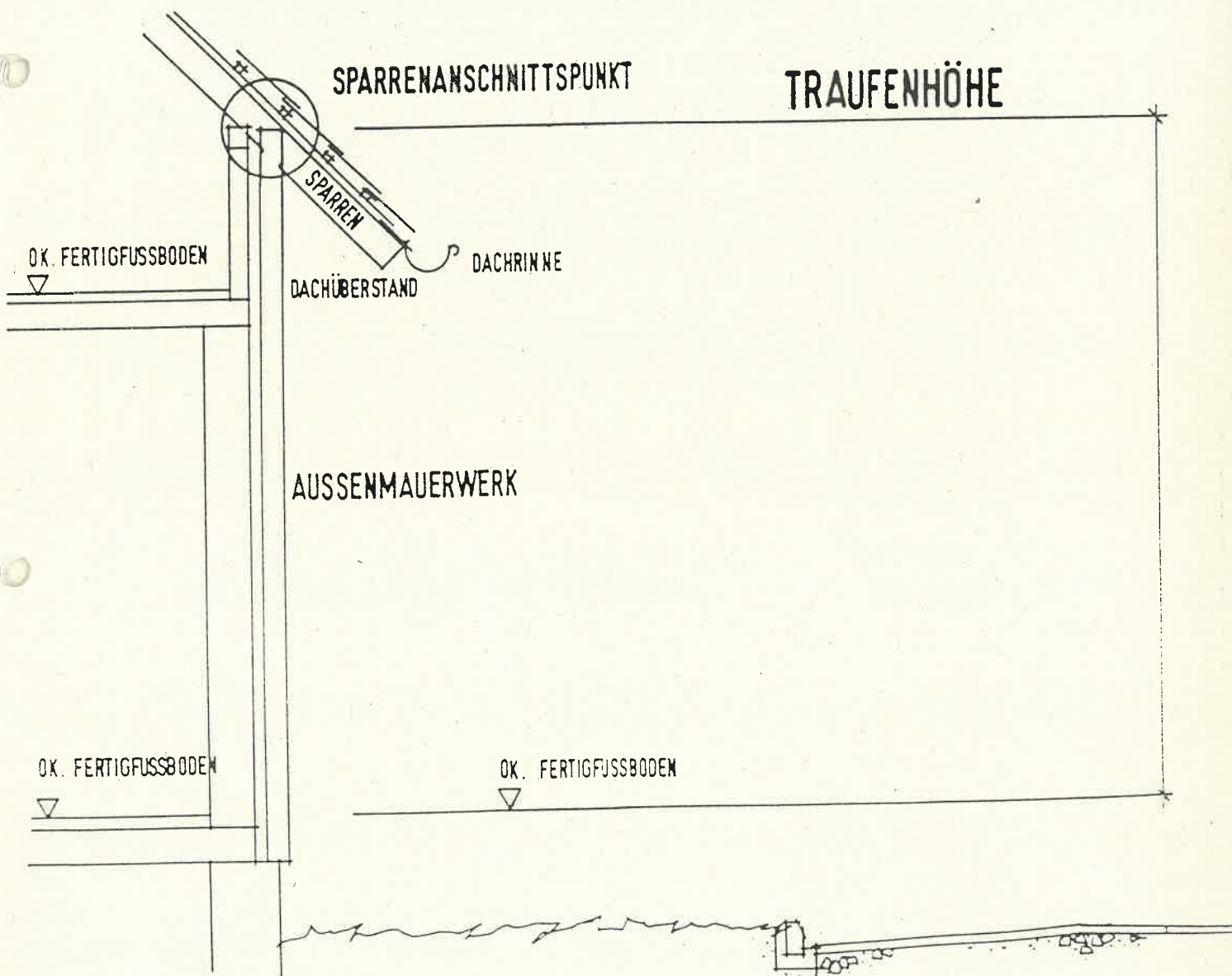


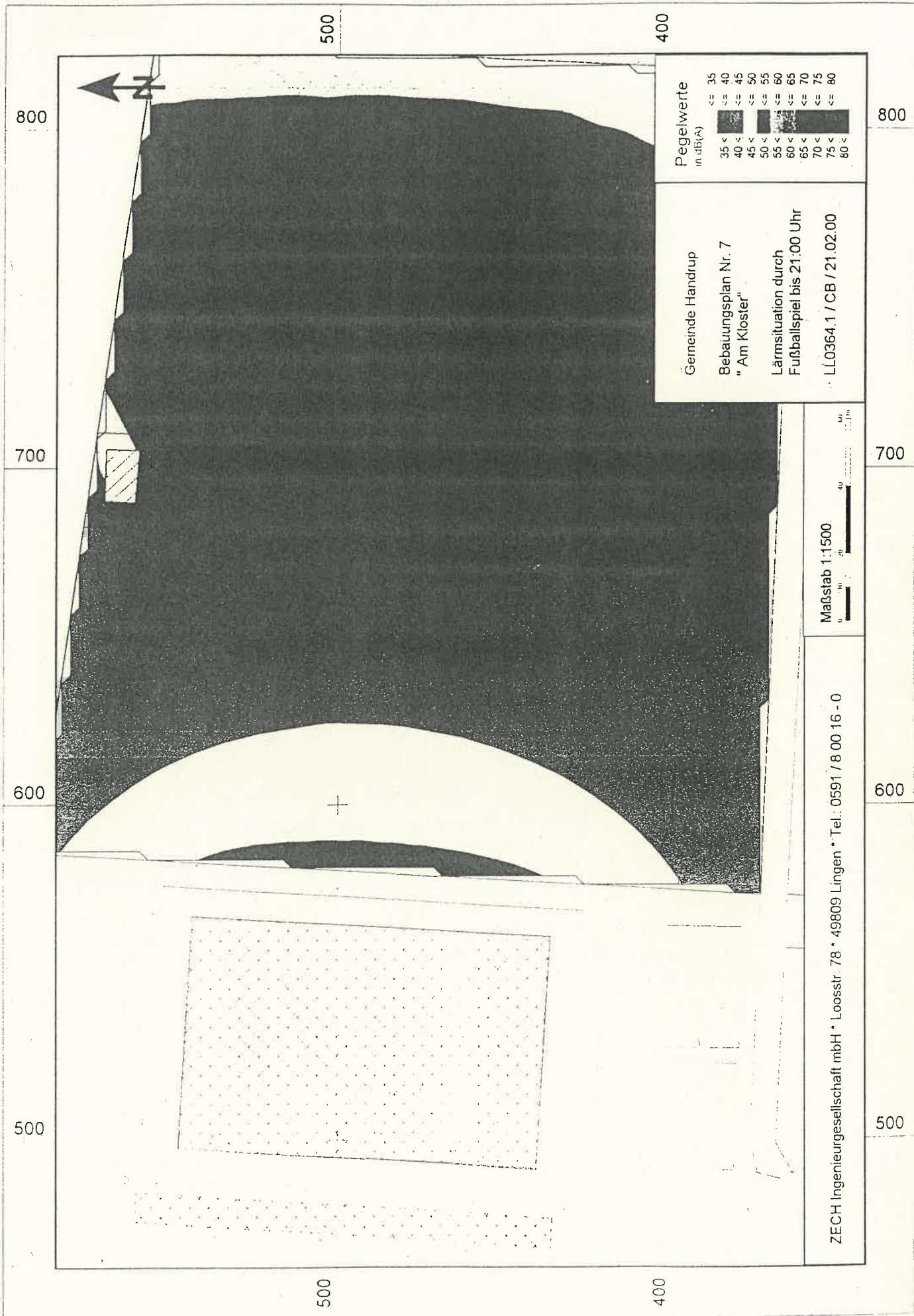
Verzeichnis der Anlagen zur Begründung

- Anlage 1: Sparrenanschnittspunkt
- Anlage 2: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 7 "Am Kloster"
- Anlage 3: Lärmkarte zur Darstellung der Lärmsituation durch Fußballspiel
- Anlage 4: Lärmkarte zur Darstellung der Lärmsituation durch Beachvolleyball
- Anlage 5: Merkblatt der Hauptamtlichen Brandschau

ANLAGE 1

"Sparrenanschnittpunkt"





Pegelwerte
in dB(A)

| |
|------------|
| <= 35 |
| 35 < <= 40 |
| 40 < <= 45 |
| 45 < <= 50 |
| 50 < <= 55 |
| 55 < <= 60 |
| 60 < <= 65 |
| 65 < <= 70 |
| 70 < <= 75 |
| 75 < <= 80 |

Gemeinde Handrup
 Bebauungsplan Nr. 7
 " Am Kloster"
 Lärmsituation durch
 Fußballspiel bis 21.00 Uhr
 LL0364.1 / CB / 21.02.00

Maßstab 1:1500



ZECH Ingenieurgesellschaft mbH * Loosstr. 78 * 49809 Lingen * Tel.: 0591 / 8 00 16 - 0

500

400

500

600

700

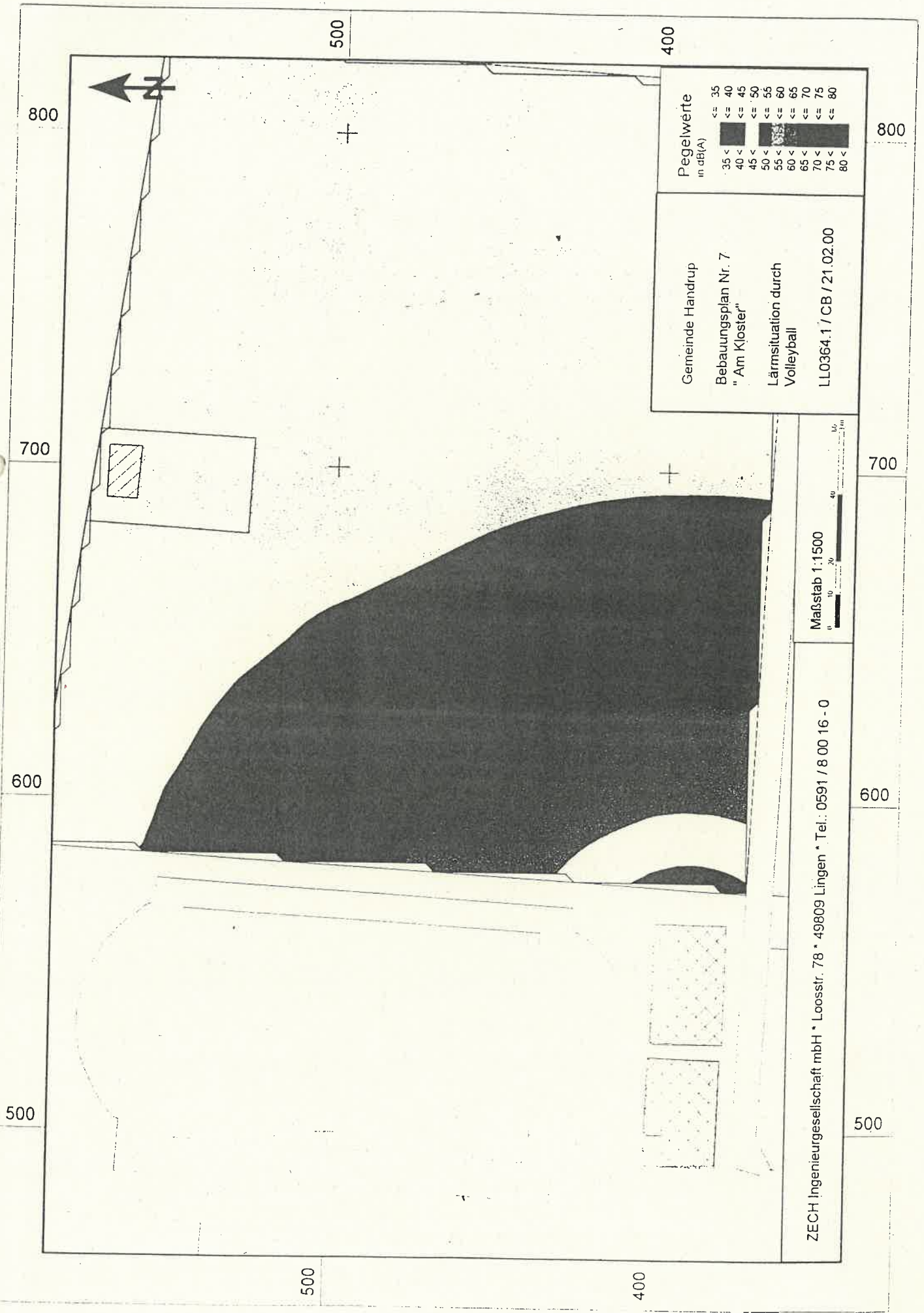
800

500

600

700

800



Pegelwerte
in dB(A)

| |
|-----------|
| ≤ 35 |
| 35 < ≤ 40 |
| 40 < ≤ 45 |
| 45 < ≤ 50 |
| 50 < ≤ 55 |
| 55 < ≤ 60 |
| 60 < ≤ 65 |
| 65 < ≤ 70 |
| 70 < ≤ 75 |
| 75 < ≤ 80 |

Gemeinde Handrup

Bebauungsplan Nr. 7
"Am Kloster"

Lärm-situation durch
Volleyball

LL0364.1 / CB / 21.02.00

Maßstab 1:1500



ZECH Ingenieurgesellschaft mbH • Loosstr. 78 • 49809 Lingen • Tel.: 0591 / 8 00 16 - 0

M e r k b l a t t

Feuerwehruzufahrten - Löschwasserversorgung

Nachfolgende grundsätzlich erforderliche Maßnahmen hinsichtlich der Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bitte ich bei der Ausschreibung von Architektenwettbewerboren bzw. bei eigener Planung zu berücksichtigen.

Die Zu- oder Durchfahrten sowie die für Feuerwehrfahrzeuge bestimmten befahrbaren Auffahr- und Entwicklungsflächen müssen so befestigt sein, daß sie von 16 t schweren Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 11 t befahren werden können. Flächen für die Durchführung von Drehleitermanövern müssen so befestigt sein, daß sie eine Punktlast von mindestens 5,5 t aufnehmen können.

Wege und Flächen, von denen aus Drehleitermanöver durchgeführt werden müssen, dürfen nicht weniger als 6 m breit und nicht mehr als 5 von Hundert geneigt sein.

Zu- und Durchfahrten dürfen keine größere Neigung als 10 von Hundert haben.

Beim Einbiegen von öffentlichen Verkehrsflächen und bei kurvenartigem Verlauf der Zufahrten sind bestimmte Radien mit entsprechenden Breiten der Zufahrten einzuhalten (DVBau0 § 1 sowie AB-DVBau0 zu § 1).

Die Zu- und Durchfahrten müssen eine Breite von 3,0 m und bei einer Durchfahrtslänge von > 15,00 m mind. 3,50 m und eine lichte Höhe von 3,80 m haben (sh. DIN 14900 v. Juni 1977 und § 1 DVBau0).

A. Zufahrten werden gefordert:

a) Bei Gebäuden mit Räumen, deren Fußboden nicht mehr als 7,5 m über Geländeoberfläche liegt, muß eine Zufahrt bis 50 m ans Gebäude herangeführt werden. Als Verbindung muß ein Zugang von 1,25 m Breite und 2 m lichter Höhe vorhanden sein (DIN 14900 und § 1 DVBau0).

b) Bei Gebäuden mit Räumen, deren Fußboden mehr als 7,5 m über Geländeoberfläche liegt, müssen Zufahrten bis ans Gebäude heranzuführen. An den Gebäuden müssen befahrbare Auffahrflächen vorhanden sein, so daß jede Wohneinheit oder ein zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmter Raum mit der Drehleiter erreicht werden kann. Der Abstand vom Gebäude bis zur Fahrbahn = Weiterentwicklungsfläche soll mindestens 3 m und höchstens 9 m, bei einer Fußbodenhöhe von mehr als 17 m höchstens 6 m betragen. (§ 1 DVBau0).

c) Bei Hochhäusern muß die Zufahrt bis an die Eingänge zu den Treppenträumen (Treppenhaus) und an die Einspeisungsstellen der Steigleitung angelegt sein. Im Bereich der Eingänge und der Einspeisungsstellen muß für die Feuerwehr eine ausreichend große und befahrbare Auffahr- und Entwicklungsfläche angelegt sein.

d) Bei Gebäuden mit mehr als 40 m Länge und für Gebäude besonderer Art und Nutzung wie Krankenhäuser, Heime, Kaufhäuser, Theater, Versammlungsräume, Hoch- und Tiefparagenedgen, bleibt die Forderung auf zusätzliche Rettungs- und Angriffsmöglichkeiten vorbehalten.

Die Zufahrtsmöglichkeiten müssen jederzeit gesichert sein.

e) In allen Gebieten müssen Straßen- und Wegebefestigungen zu den einzelnen Gebäuden (nach Fertigstellung im Rohbau) so vorhanden sein, daß die Gebäude von einer Seite aus für Feuerlösch- und Rettungsmaßnahmen angefahren werden können.

h. Soll die erforderliche Löschwassermenge für eine Brandbekämpfung ausschließlich der Sammelwasserversorgungsleitung entnommen werden, so sind die vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 351 und W 405 (Hydrantenrichtlinien und Löschwasserbedarf) genauestens zu beachten.

Der Löschwasserbedarf ist somit für die Dauer von zwei Stunden und entsprechender Bauausführungsart in den einzelnen Gebieten wie folgt zu bemessen:

1. offene Bauweise und Häuser = 10,0 l/sec.
2. Wohngebiete bis zu 3 Geschossen = 13,3 l/sec.
3. Wohngebiete in vier und mehrgeschossigen Gebieten = 26,6 l/sec.
4. Industriegebiete, Fabrik-, Gewerbe- und Handelsbetriebe = 53,2 l/sec.
5. Gemischt-Gebiete und Altstadtteile mit Warenhäusern, Theater, Kinos u.ä. = 53,2 l/sec.

Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind später vom zuständigen Stadt- bzw. Ortsbrandmeister in Verbindung mit der zuständigen Brandschutzbehörde festzulegen. In den Gebieten, wo keine ausreichende abhängige Löschwasserversorgung vorhanden ist, sind geeignete Wasserentnahmestellen (Bohrbrunnen oder Zisternen) einzurichten. Vorhandene unabhängige Wasserentnahmestellen (Vorfluter und Gräben) sind in diesen Gebieten zu erhalten und evtl. durch Einbau von Stauen für Feuerlöschzwecke nutzbar zu machen.

Ob die zuständigen Feuerwehren mit ihren Gerätschaften ausreichend bestückt sind, muß bei der Aufstellung der Bauungspläne von Fall zu Fall erneut überprüft werden.

Landkreis Emsland
Hauptamtliche Brandschau
Brandschaubereich Nord-Mitte-Süd

M e r k b l a t t

Feuerwehrzufahrten - Löschwasserversorgung

Nachfolgende grundsätzlich erforderliche Maßnahmen hinsichtlich der Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bitte ich bei der Ausschreibung von Architektenwettbewerben bzw. bei eigener Planung zu berücksichtigen.

Die Zu- oder Durchfahrten sowie die für Feuerwehrfahrzeuge bestimmten befahrbaren Auffahr- und Entwicklungsflächen müssen so befestigt sein, daß sie von 16 t schweren Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 11 t befahren werden können. Flächen für die Durchführung von Drehleitermanövern müssen so befestigt sein, daß sie eine Punktlast von mindestens 5,5 t aufnehmen können.

Wege und Flächen, von denen aus Drehleitermanöver durchgeführt werden müssen, dürfen nicht weniger als 6 m breit und nicht mehr als 5 von Hundert geneigt sein.

Zu- und Durchfahrten dürfen keine größere Neigung als 10 von Hundert haben.

Beim Einbiegen von öffentlichen Verkehrsflächen und bei kurvenartigem Verlauf der Zufahrten sind bestimmte Radien mit entsprechenden Breiten der Zufahrten einzuhalten (DVNBauO § 1 sowie AB-DVNBauO zu § 1).

Die Zu- und Durchfahrten müssen eine Breite von 3,0 m und bei einer Durchfahrtslänge von > 15,00 m mind. 3,50 m und eine lichte Höhe von 3,80 m haben (sh. DIN 14900 v. Juni 1977 und § 1 DVNBauO).

A. Zufahrten werden gefordert:

a) Bei Gebäuden mit Räumen, deren Fußboden nicht mehr als 7,5 m über Geländeoberfläche liegt, muß eine Zufahrt bis 50 m ans Gebäude herangeführt werden. Als Verbindung muß ein Zugang von 1,25 m Breite und 2 m lichter Höhe vorhanden sein (DIN 14900 und § 1 DVNBauO).

b) Bei Gebäuden mit Räumen, deren Fußboden mehr als 7,5 m über Geländeoberfläche liegt, müssen Zufahrten bis ans Gebäude heranzuführen. An den Gebäuden müssen befahrbare Auffahrflächen vorhanden sein, so daß jede Wohneinheit oder ein zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmter Raum mit der Drehleiter erreicht werden kann. Der Abstand vom Gebäude bis zur Fahrbahn = Leiterentwicklungsfläche soll mindestens 3 m und höchstens 9 m, bei einer Fußbodenhöhe von mehr als 17 m höchstens 6 m betragen. (§ 1 DVNBauO).

c) Bei Hochhäusern muß die Zufahrt bis an die Eingänge zu den Treppenträumen (Treppenhaus) und an die Einspeisungsstellen der Steigleitung angelegt sein. Im Bereich der Eingänge und der Einspeisungsstellen muß für die Feuerwehr eine ausreichend große und befahrbare Auffahr- und Entwicklungsfläche angelegt sein.

d) Bei Gebäuden mit mehr als 40 m Länge und für Gebäude besonderer Art und Nutzung wie Krankenhäuser, Heime, Kaufhäuser, Theater, Versammlungsräume, Hoch- und Tiefgaragen u.dgl., bleibt die Forderung auf zusätzliche Rettungs- und Angriffsmöglichkeiten vorbehalten.

Die Zufahrtsmöglichkeiten müssen jederzeit gesichert sein.

e) In allen Gebieten müssen Straßen- und Wegebefestigungen zu den einzelnen Gebäuden (nach Fertigstellung im Rohbau) so vorhanden sein, daß die Gebäude von einer Seite aus für Feuerlösch- und Rettungsmaßnahmen angefahren werden können.

h. Soll die erforderliche Löschwassermenge für eine Brandbekämpfung ausschließlich der Sammelwasserversorgungsleitung entnommen werden, so sind die vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 331 und W 405 (Hydrantenrichtlinien und Löschwasserbedarf) genauestens zu beachten.

Der Löschwasserbedarf ist somit für die Dauer von zwei Stunden und entsprechender Bauausführungsart in den einzelnen Gebieten wie folgt zu bemessen:

1. offene Bauweise und Häuser = 10,0 l/sec.
2. Wohngebiete bis zu 3 Geschossen = 13,3 l/sec.
3. Wohngebiete in vier und mehrgeschossigen Gebieten = 26,6 l/sec.
4. Industriegebiete, Fabrik-, Gewerbe- und Handelsbetriebe = 53,2 l/sec.
5. Gemischt-Gebiete und Altstadteile mit Warenhäusern, Theater, Kinos u.ä. = 53,2 l/sec.

Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind später vom zuständigen Stadt- bzw. Ortsbrandmeister in Verbindung mit der zuständigen Brandschutzbehörde festzulegen. In den Gebieten, wo keine ausreichende abhängige Löschwasser Versorgung vorhanden ist, sind geeignete Wasserentnahmestellen (Bohrbrunnen oder Zisternen) einzurichten. Vorhandene unabhängige Wasserentnahmestellen (Vorfluter und Gräben) sind in diesen Gebieten zu erhalten und evtl. durch Einbau von Stauen für Feuerlöschzwecke nutzbar zu machen.

Ob die zuständigen Feuerwehren mit ihren Gerätschaften ausreichend bestückt sind, muß bei der Aufstellung der Bauplanungspläne von Fall zu Fall erneut überprüft werden.