

URSCHRIFT

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 'Brökers Kamp'

gemäß § 9 (8) BauGB

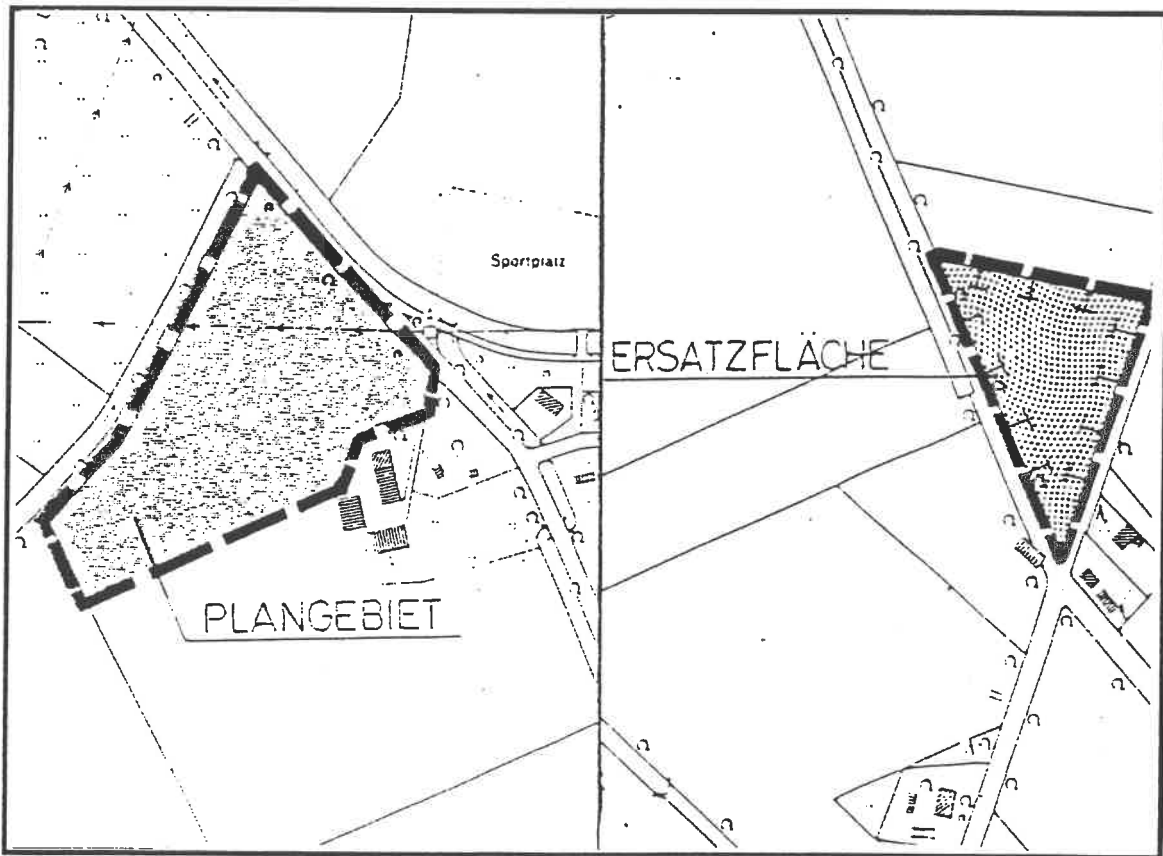
der Gemeinde Wettrup
Landkreis Emsland

Hat vorgelesen

12.

Landkreis Emsland

Wettrup



PLANUNGSBÜRO HÜTKER
STÄDTEBAU - BAULEITPLANUNG - LANDESPFLEGE - GRÜNPLANUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Planungserfordernis
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Planungsabsichten und Inhalt des Bebauungsplanes
5. Städtebauliche Werte
6. Verkehrliche Erschließung
7. Wasserwirtschaftliche Erschließung
8. Kosten der Erschließung
9. Beseitigung der festen Abfallstoffe
10. Brandschutz
11. Versorgung mit Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen
12. Abwägung
13. Raumordnung und Landespflege
14. Verfahren
15. Hinweise

Anlagen:

- Grünordnungsplan mit Erläuterungsbericht
- Merkblatt 'Feuerwehruzufahrten - Löschwasserversorgung'

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 'Brökers Kamp' besteht aus zwei Teilen. Das Baugebiet 'Brökers-Kamp' liegt südlich des Ortskernes der Gemeinde Wettrup, westlich der Luisenstraße.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

im Nordwesten durch die Wegeparzelle zum Flurstück 32,

im Nordosten durch die Südwestgrenze der Luisenstraße,

im Osten und Süden durch eine neuzubildende Grenze durch das Flurstück 34, das im östlichen Teil durch die Nutzungsgrenze der Hoflage Luisenstraße 27 bis zum Nebengebäude gebildet wird. Von dort aus auf die Westgrenze zwischen dem Flurstück 34 und 32.

im Südwesten durch die Nordostgrenze des Flurstücks 32.

Die vorgenannten Flurstücke liegen in der Flur 9, Gemarkung Wettrup.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 ergibt sich einmal aus den Voruntersuchungen, auf die in der Begründung näher eingegangen wird, zum anderen durch den Schulbach mit seinem Windschutzstreifen und der Wegeparzelle und der vorhandenen Luisenstraße. Die Grenze im Süden ergab sich durch Verhandlungen mit dem Grundstücksbetroffenen: Hier soll die eigentliche Hoflage erhalten bleiben und der Restparzelle des Flurstücks 34 ein Zuschnitt gegeben werden, der eine weitere Beackering ermöglicht.

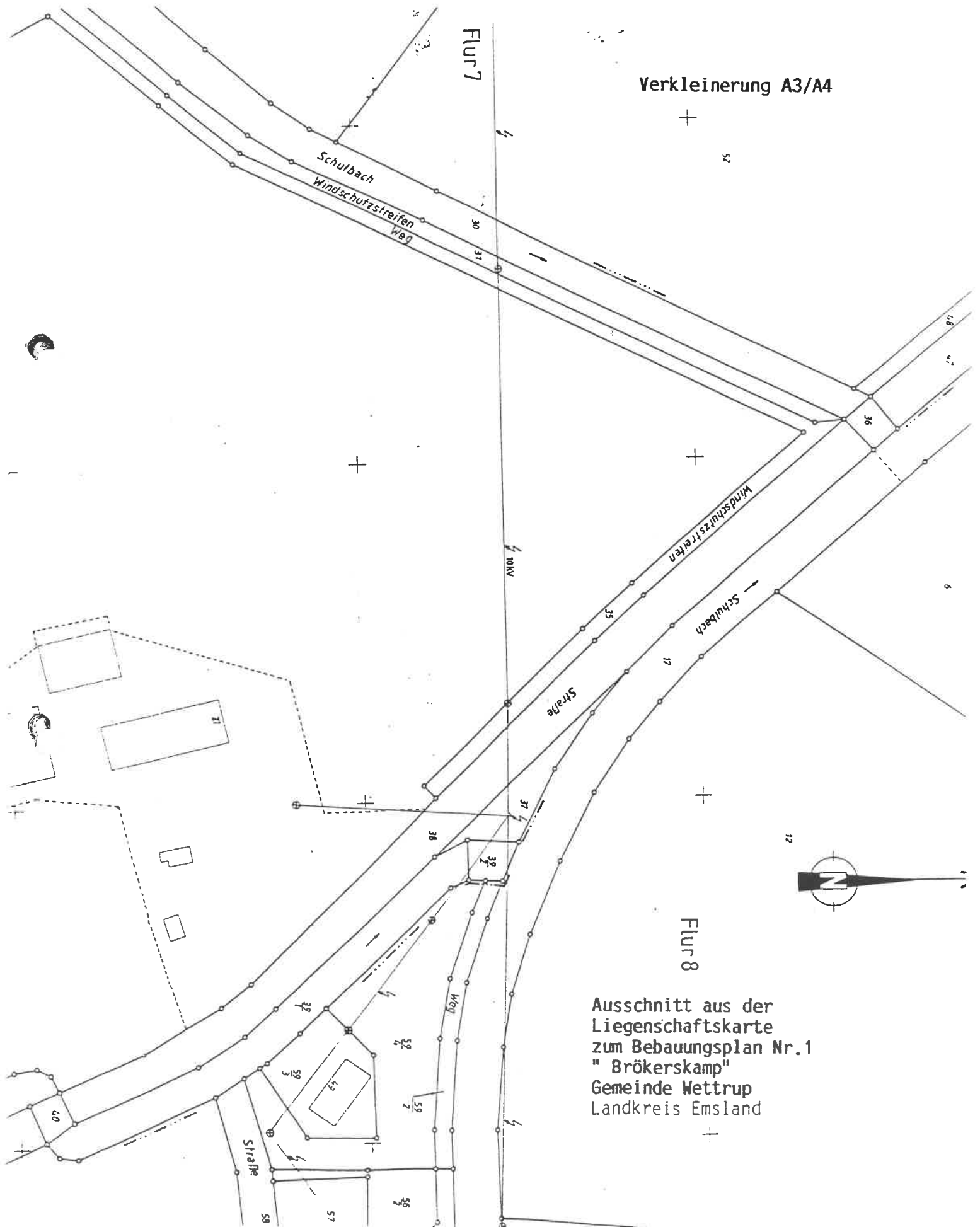
Der Plan ist auf einer Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000, ausgefertigt vom Katasteramt Meppen / Außenstelle Lingen (Ems) - Antragsbuch Nr. P 15/93 -, ausgefertigt. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach dem Stand vom 14.07.1993 auf.

Der Geltungsbereich der Ersatzmaßnahme liegt südlich des Baugebietes, östlich der Luisenstraße. Die Fläche ist im Besitz der Gemeinde. Dieser Planbereich ist im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungserfordernis

Die Gemeinde Wettrup liegt in einem ländlichen Raum. Sie ist von der Landwirtschaft geprägt. Alle bisher entstandenen Strukturen dienen ausschließlich der Landwirtschaft.

Verkleinerung A3/A4



Ausschnitt aus der
Liegenschaftskarte
zum Bebauungsplan Nr. 1
" Brökerskamp"
Gemeinde Wietrup
Landkreis Emsland

Die Gemeinde Wettrup ist über 1.100 Jahre alt. In einer Urkunde von 890 wird sie zum ersten Mal als 'Wethonthorpe' erwähnt. Über die Bedeutung dieses Namens gibt es verschiedene Auslegungen. Wahrscheinlich hat das aus dem angelsächsischen Sprachraum bekannte Wort 'wet', welches 'niedrig feucht' bedeutet, den Namen geprägt; zumal das Nachbardorf Handrup höher gelegen ist und der Name 'hochgelegenes Dorf' bedeutet. Noch heute bildet der Schulbach mit seinen Zuflüssen ein wesentliches Element im Gemeindegebiet. Die Entwicklung hat sich - wie erläutert - im Rahmen der ländlichen Entwicklung vollzogen.

Der Bedarf an Wohnbauflächen war mit der Freisetzung landwirtschaftlicher Arbeitskräfte immer größer geworden, zumal viele von ihnen in ihrem Familien- und Dorfverband bleiben wollten.

So hat die Gemeinde zunächst im inneren Ortskern versucht Baugrundstücke zu schaffen. Dieses stieß auf folgende Schwierigkeiten.

- a) Hofnahe Flächen sind für die Landwirtschaft unentbehrlich.
- b) Landwirtschaftliche Emissionen machen ein Wohnen in der Nähe der Betriebe unmöglich.

So hat die Gemeinde eine kleinere Baufläche im Bereich 'Eickhof' geschaffen. Hier sind die Grundstücke bebaut. Eine Erweiterung der Siedlung ist aus vielen Gründen nicht möglich. Im Ortskern entstanden einige Wohngebäude. Aber auch hier war eine Ergänzung wegen der Immissionen nicht mehr zulässig.

Die Gemeinde Wettrup hat bisher keine Wohnbauflächen in der Ortslage im wirksamen Flächennutzungsplan. Die Gemeinde ist seit langem bemüht, Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung in möglichst enger Verbindung mit der Ortslage auszuweisen und Ortsansässigen zur Verfügung zu stellen. Die Problematik einer Ausweisung besteht darin, daß verstreut in der Ortslage landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung liegen.

Um deren Emissionen zu erfassen, hat die Gemeinde Wettrup beim TÜV Nord in Hamburg ein Gutachten erstellen lassen, in dem die Geruchseinheiten, ausgehend von den landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung, ermittelt wurden.

In einer Karte wurden die verschiedenen Bereiche aufgetragen. Dabei wurden Grenzbe-
reiche für das Wohnen ermittelt.

Ein Maßstab zur Beurteilung der Erheblichkeit einer Geruchsbelästigung im Sinn des Bundesimmissionsschutzgesetzes steht in der 'Durchführung der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft'. Gem. Rd.Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - VBl - 8001.7.25.1 (V NR 08/86) und des Ministers für Wirtschaft Mittelstand und Technologie - 133.81.3.7 (1986).

Danach ist eine Geruchsbelästigung dann nicht erheblich, wenn am Immissionsort die Geruchsschwelle an wenigstens 97 % der Jahresstunden unterschritten wird. Das bedeutet, daß an max. 3 % der Jahresstunden Gerüche am Immissionsort wahrnehmbar sein dürfen. Damit ist eine Grenze festgelegt worden, die bei Unterschreiten die Geruchsbelästigung als nicht erheblich definiert.

Eine Geruchseinheit / m³ bis 3 % der Jahresstunden sollte für reine und allgemeine Wohngebiete, Kur- und Krankenzonen sowie Wochenendhausgebiete eingehalten werden.

Aus der Übertragung der ermittelten Werte in die Karte ergab sich, daß die gesamte engere Ortslage mit intensiven Gerüchen überdeckt ist.

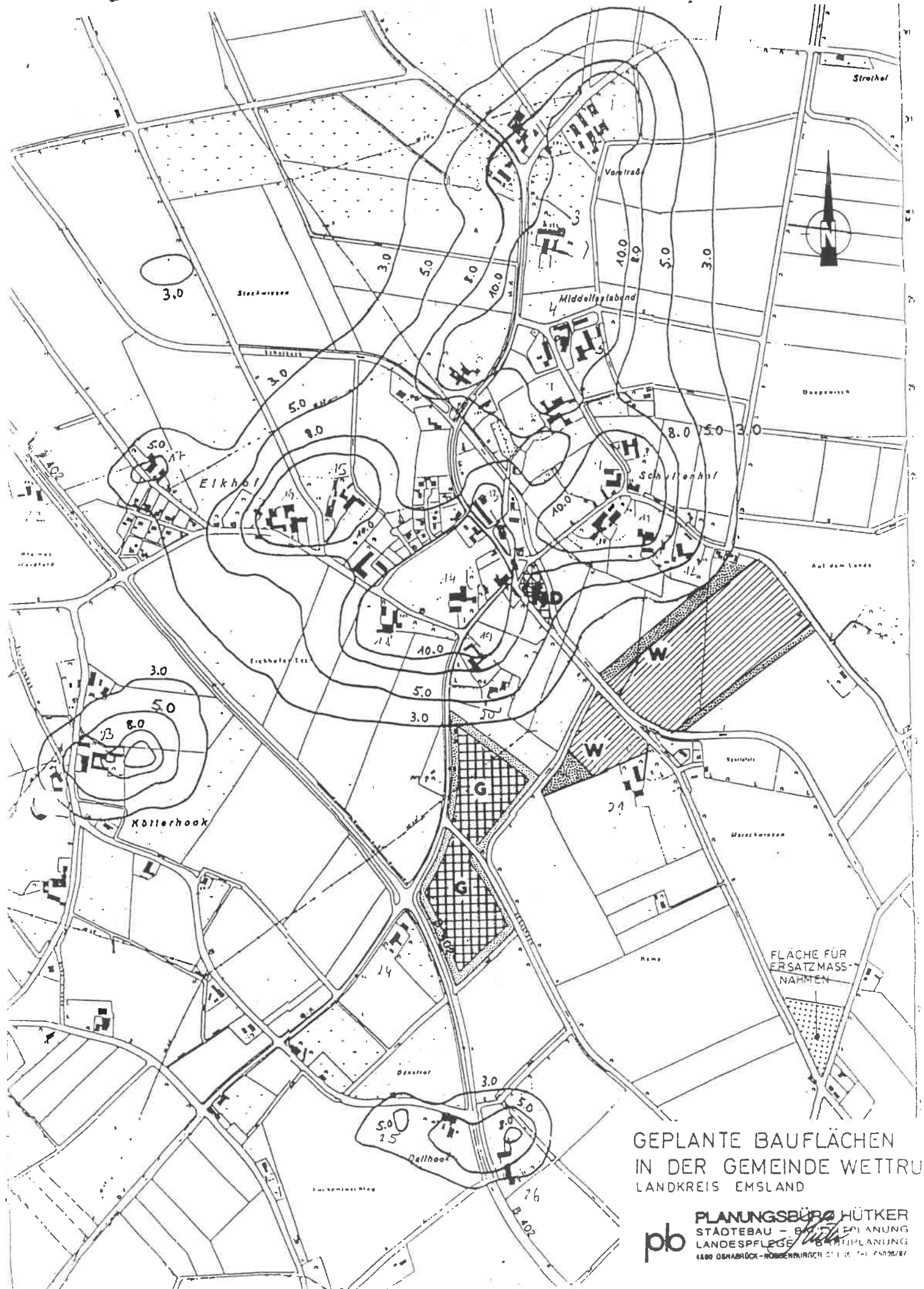
Ausgehend von diesen Ermittlungen wurden aus städtebaulicher Sicht Flächen untersucht, die noch einen Zusammenhang zum Ortskern haben und darüber hinaus an vorhandenen gemeindlichen Straßen liegen, so daß eine Erschließung innerörtlich und überörtlich gesichert ist.

Im Grundsatz schälte sich heraus, daß der Bereich im Norden und Osten von Wettrup allein der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben soll. Da in der inneren Ortslage an allen Stellen Überlagerungen von Geruchsimmissionen vorliegen und im Westen die viel befahrene Bundesstraße 402 liegt, kristallisierte sich der hier erfaßte Planbereich, unter Beachtung der vorgenannten Prämissen, als zukünftiger Wohnsiedlungsraum heraus. Dieser Bereich liegt

- a) außerhalb intensiver Geruchsbelästigungen,
- b) er hat über die Luisenstraße eine enge Anbindung an den Ortskern, so daß der Zusammenhang mit dem Ort weiter gegeben ist,
- c) über die Luisenstraße besteht eine innerörtliche und überörtliche Anknüpfung an die Kreisstraße 317 und darüber hinaus an die B 402,
- d) dieser Bereich kann auch wasserwirtschaftlich gut erschossen werden,
- e) nach langwierigen Verhandlungen wurde es möglich, die Fläche durch die Gemeinde Wettrup zu erwerben.

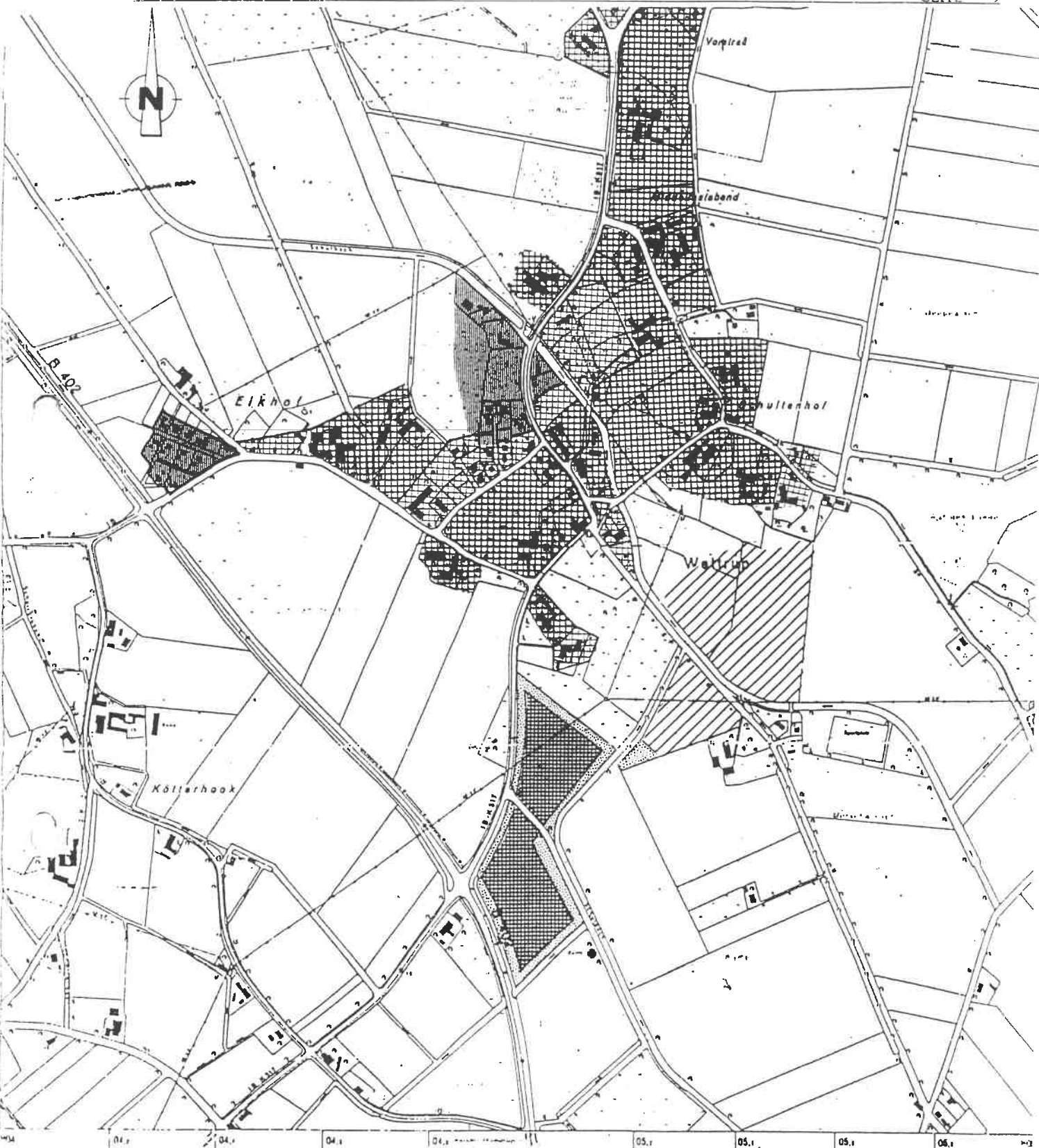
Da es in den vergangenen Jahren nicht möglich war, innerhalb der engen Ortslage zu bauen, hat sich ein Bedarf aufgestaut, der dringend in der nächsten Zeit befriedigt werden muß.

Hier im Südosten wird eine Wohnentwicklung für die Gemeinde Wettrup vorgesehen, die langfristig gesichert werden soll. Die Flächen sind mit dem Landkreis und der Bezirksregierung im Grundsatz abgestimmt worden.



GEPLANTE BAUFLÄCHEN
 IN DER GEMEINDE WETRUP
 LANDKREIS EMSLAND

PLANUNGSBÜRO HÜTKER
 STÄDTEBAU - BODEN- UND UMLANDPLANUNG
 LANDESPFLEGE
 4180 OSNABRÜCK-NORDENBURGER STR. 15 TEL. 45126/87



04.1 04.2 04.3 04.4 05.1 05.2 05.3 06.1

1:5000

Niedersächsisches Landesvermessungsamt

1:5000

August 1987 Holmann Mappe

Fortbildungsland

1:5000

1:5000

1:5000

Zeichn. Nr. 1/84

Nr. 3111



04 Rechts 28 Hoch
Wettrup

STÄDTEBAULICHE ZUORDNUNG DER EMISSIONS- U. IMMISSIONS- BEREICHE IN DIE ORTSPLANUNG DER GEMEINDE WETTRUP

BEARBEITET: PLANUNGSBÜRO HÜTKER
OSNABRÜCK, IM OKT. 1992

Ausschnitt aus der
11. Änderung des
Flächennutzungsplanes
der Samtgemeinde Lengerich
Gemeinde Wettrup



M.1:5 000

Schulthenhof

Wettrup

11.02

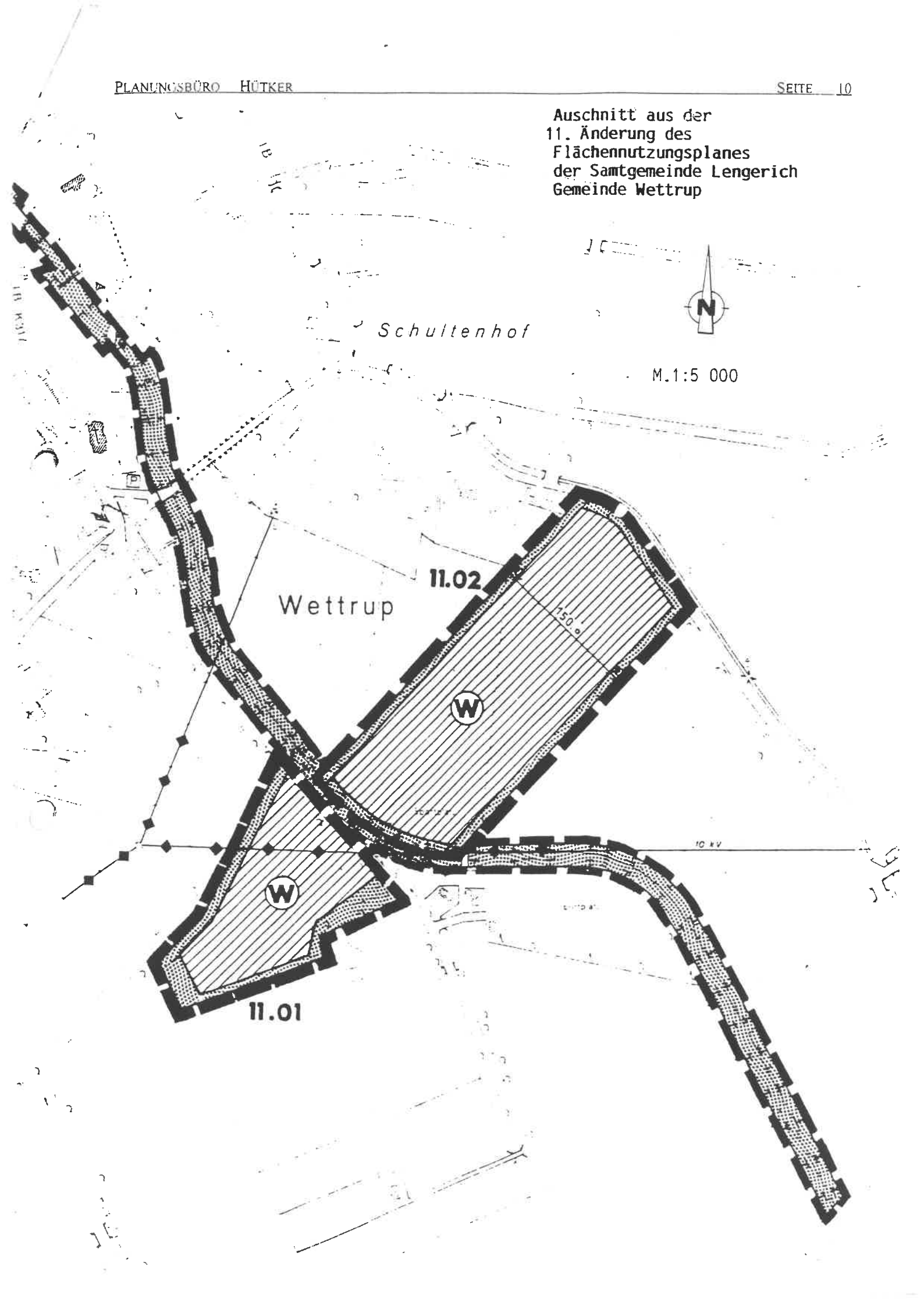
11.01

W

W

150

10 kV



Durch die aufgestaute Nachfrage hat die Gemeinde Wettrup einen Bedarf von 10 bis 12 Plätzen sofort, darüber hinaus etwa 3 bis 4 Plätze pro Jahr. Das bedeutet, daß die Hälfte des Bebauungsplanbereiches in aller kürzester Zeit bebaut werden wird.

Die Gemeinde hat die Fläche in einer Größe von rd. 3 ha erworben, so daß eine homogene Erschließung und Bebauung dieses Gebietes gewährleistet ist.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Samtgemeinde Lengerich hat in ihrer 11. Änderung zum Flächennutzungsplan in ihrer Teilfläche 11.01 eine Wohnbaufläche (W) dargestellt. Aus dieser Wohnbaufläche wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO entwickelt.

Damit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB gewährleistet.

4. Planungsabsichten und Inhalt des Bebauungsplanes

Mit der Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 1 'Brökers Kamp' beabsichtigt die Gemeinde Wettrup ein Wohngebiet auszuweisen, das entwicklungsfähig ist und den Wohnbedarf der nächsten Jahre in der Gemeinde Wettrup befriedigt.

Es entsteht im Süden der Gemeinde ein neues Siedlungsgebiet, der zwar abgesetzt von der alten Ortslage ist, aber über die Luisenstraße eine enge Verbindung mit dem Ortskern hält.

Aus den vorgenannten Gründen war eine Erweiterung und Verdichtung des unmittelbaren Ortskernes nicht möglich. Darum hat sich die Gemeinde Wettrup entschlossen, an dieser Stelle das Wohngebiet zu entwickeln.

Der Bebauungsplan Nr. 1 'Brökers Kamp' hat folgenden Planungsinhalt:

- a) Art und Maß der baulichen Nutzung
Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der BauNVO in eingeschossiger offener Bauweise.

Das allgemeine Wohngebiet (WA) entspricht den Planungsabsichten am besten, da dieser Gebietstyp Entwicklungen und Nutzungen ermöglicht, die am Rande des Ortskernes städtebaulich erwünscht sind und die den Bauabsichten der zukünftigen Nutzer weitestgehend entsprechen.

Aus der dörflichen Situation heraus hätte man in den früheren Jahren sicher ein Kleinsiedlungsgebiet bevorzugt. Diese Nutzung hat sich aber im Laufe der Jahre in anderen Gemeinden immer mehr zu einem allgemeinen Wohnen entwickelt und die Kleintierhaltung ging erheblich zurück. Aus diesem Grunde wird hier gleich ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, ohne Nutzungseinschränkungen, um die gesamte Vielfalt des § 4 der BauNVO offenzuhalten. Dabei bleiben auch Kleintierställe zulässig

Für die Baugrundstücke wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,4 in den Bebauungsplan aufgenommen. Da die im Bebauungsvorschlag vorgesehenen Grundstücksteilungen, Grundstücke von 700 m² bis 800 m² darstellen, ist mit dem vorgesehenen Maß der baulichen Nutzung eine gute Ausnutzbarkeit gewährleistet. Gleichzeitig wird aber dadurch, daß nicht die Höchstwerte des § 17 der Baunutzungsverordnung angewendet werden, dokumentiert, daß es sich hier um einen Siedlungsbereich in einem Dorfe handelt, der von den größeren Freiflächen der Grundstücke durchgrünt wird.

b) Baugrenzen und Bauweise

Der überbaubare Bereich deckt den wesentlichen Teil der Grundstücke ab. Der Abstand der Baugrenzen zu den Pflanzflächen im Nordosten, Südosten und Süden beträgt 5 m, im Nordwesten zur Wegeparzelle und dem Windschutzstreifen 8 m, im übrigen werden zu den Verkehrsflächen die Mindestabstände der Nieders. Bauordnung von 3 m festgesetzt. Damit entstehen größere zusammenhängende überbaubare Bereiche, die eine aufgelockerte offene Bebauung ermöglichen.

Die überbaubaren Bereiche werden insgesamt durch Baugrenzen abgeschossen, so daß Vor- und Rücksprünge innerhalb der überbaubaren Bereiche möglich sind und dadurch ebenfalls eine aufgelockerte Stellung der baulichen Anlagen erfolgen kann, bei der auch die Besonnung und Belichtung ausreichende Berücksichtigung findet. Die offene eingeschossige Bebauung ist nicht nur ortsüblich, sondern entspricht der vorherrschenden Bauweise in den ländlichen Gemeinden des Emslandes. Die geplante Bebauung fügt sich daher in das Ort- und Landschaftsbild gut ein.

c) Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt eine eingeschossige Bebauung fest. Gestalterische Festsetzungen werden in den Bebauungsplan nicht aufgenommen.

Ortsüblich ist es, Gebäude mit geneigten Dächern als Sattel- oder Walmdach zu errichten. Dabei wird vielfach das Dachgeschoß ausgebaut und eine etwas steilere Dachneigung gewählt. Da dabei im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung ein Vollgeschoß im Dachgeschoß entstehen kann (§ 2 (4) NBauO) sieht der Bebauungsplan in seinen textlichen Festsetzungen vor, das gemäß § 31 (1) BauGB eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse um + ein Geschöß zulässig ist, wenn es sich dabei um ein Dachgeschoß im Sinne des § 2 (4) der NBauO handelt und die festgesetzte Geschößflächenzahl nicht überschritten wird.

Die Geschoßflächenzahl wird dabei bewußt um 1/10 höher als die Grundflächenzahl angesetzt, um eine gute Ausnutzung des Dachgeschoßes zu ermöglichen.

d) Grünflächen

Der Bebauungsplan weist öffentliche und private Grünflächen aus. Die öffentliche Grünfläche ist der Kinderspielplatz, er hat eine Größe von 680 m² und liegt im Südosten des Planbereiches. Private Grünflächen sind die Heckenstreifen, die als Eingrünung des Gebietes erhalten, bzw. neu angelegt werden müssen.

Parallel zur Luisenstraße ist bereits ein Windschutzstreifen vorhanden, der im Besitz des Wasser- und Bodenverbandes ist und durch die Festsetzung des Bebauungsplanes entsprechend erhalten werden soll. Er wird lediglich einmal für die Wohnstraße unterbrochen. Die übrigen Hecken im Südosten, Süden und Südwesten werden Teil der Grundstücke. Sie dienen der Einbindung in das Landschaftsbild und als Sichtschutz gleichzeitig stellen sie eine Minimierung und einen gewissen Ausgleich des Eingriffes dar.

In den textlichen Festsetzungen wird dazu aufgenommen, daß bei der Bepflanzung der Grünflächen heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden sind. Dabei sind die Pflanzschemen und die Pflanzliste des Grünordnungsplanes zu berücksichtigen.

Nähere Einzelheiten der Bepflanzung erläutert der Grünordnungsplan, der einschließlich des Erläuterungsberichtes Bestandteil dieser Begründung ist.

Als weitere textliche Festsetzung wird aufgenommen, daß je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein großkroniger heimischer Laubbaum anzupflanzen ist. Diese Festsetzung dient dazu, daß auch auf den privaten Grundstücken der Eingriff durch diese großkronigen Laubbäume ausgeglichen wird und eine Durchgrünung des gesamten Bereiches erfolgt. Damit soll gleichzeitig dem Trend der vergangenen Jahre entgegengewirkt werden, der bezweckte nur oder im wesentlichen immergrüne gebietsfremde Gehölze zu pflanzen.

Zur weiteren Minimierung des Eingriffes und zur Anreicherung des Grundwassers wird festgesetzt, daß zur Versickerung des unbelasteten Dachflächenwassers der Bau von Versickerungsschächten oder Versickerungsmulden auf den Grundstücken vorzusehen ist. Dabei werden auch andere Formen der Regenwasserrückhaltung und -nutzung akzeptiert, wie Regentonne, Zisterne oder ähnliches.

Die Gemeinde beabsichtigt den Planbereich in mehreren Abschnitten zu erschließen. Aus dem Grunde wurde der Bebauungsplan so konzipiert, daß eine schrittweise Erschließung möglich ist. Dieses kann in drei Bauabschnitten erfolgen. Aus diesem Grunde nehmen die nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Werte auch eine Dreiteilung vor.

5. Städtebauliche Werte**Gesamtplan**

Gesamtfläche:		3,061 ha
öffentliche Verkehrsfläche	0,309 ha	
öffentliche Grünfläche	0,0946 ha	davon 920 m ² Kinderspielplatz
private Grünfläche	0,220 ha	
Nettobauland		2,4374 ha

I. Bauabschnitt - 12 GRDST

Gesamtfläche:	11.510 m ²	
Verkehrsfläche:	1.120 m ²	
Grünfläche öffentlich:	920 m ²	
Grünfläche privat:	1.080 m ²	
Nettobauland:		8.390 m ²

II. Bauabschnitt - 11 GRDST

Gesamtfläche:	9.090 m ²	
Verkehrsfläche:	940 m ²	
Grünfläche privat:	310 m ²	
Nettobauland:		7.840 m ²

III. Bauabschnitt - 12 GRDST

Gesamtfläche:	10.010 m ²	
Verkehrsfläche:	1.030 m ²	
Grünfläche öffentlich	26 m ²	(Verkehrsgrün)
Grünfläche privat:	810 m ²	
Nettobauland:		8.144 m ²

Nettobauland 24.374 m²

ausgewiesen als allgemeines Wohngebiet (WA)
mit einer GRZ von 0,3

max. zu überbauende Fläche	7.252,2 m ²
max. zu erstellende Geschoßfläche bei einer GFZ 0,4	9.669,6 m ²

erforderliche Kinderspielplatzfläche
= 2 % der Geschoßfläche 193 m²

Berechnung der Dichte

Anzahl der geplanten Grundstücke	35
Anzahl der geplanten Gebäude	35
Anzahl der Wohneinheiten	40
Anzahl der Einwohner	130

Bruttodichte	43 EW/ha
Nettodichte	54 EW/ha

Versiegelungsbilanz

max. zu überbauende Fläche	7.252 m ²
max. zu versiegelnde Fläche auf den Grundstücken unter Berücksichtigung einer 50%-igen Überschreitung	11.280 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	<u>3.090 m²</u>
max. zu versiegelnde Fläche im Gebiet	14.370 m ²

Versiegelungsfaktor 0,47

Kinderspielplatznachweis

Gemäß § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetzes sind mindestens 300 m² oder 2 % der zulässigen Geschoßfläche als Kinderspielplatz anzulegen.

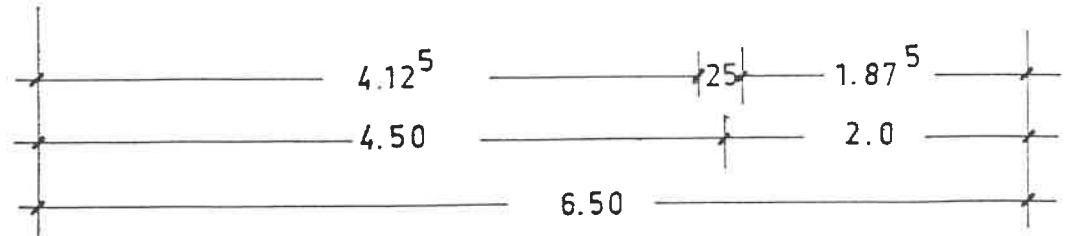
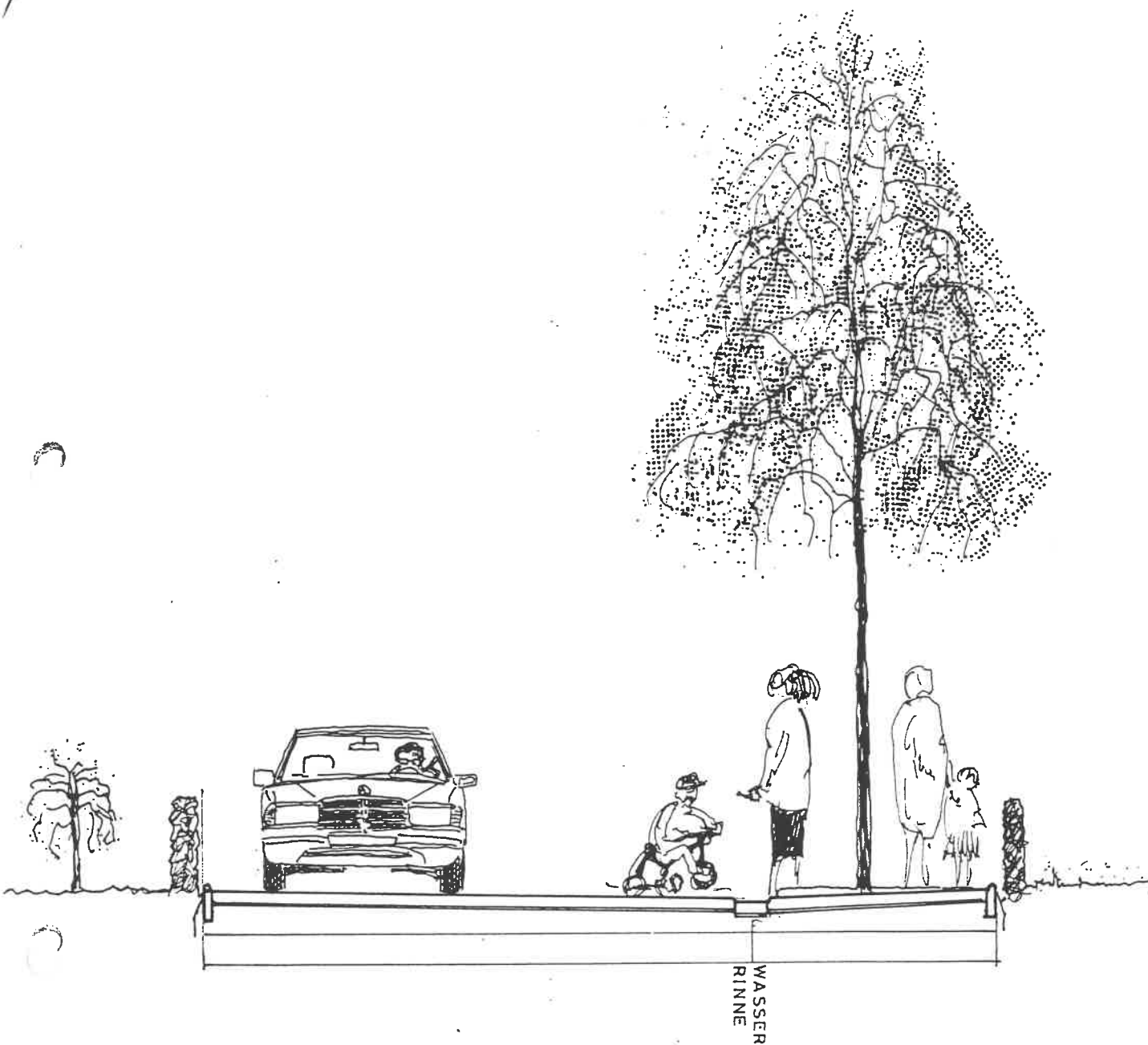
Für diesen Planbereich sind 193 m² nachzuweisen. Ausgewiesen sind 920 m², das bedeutet, daß der Kinderspielplatz auch für angrenzende Bauflächen und spätere Erweiterungen mit genutzt werden kann.

6. Verkehrliche Erschließung

Die vorhandene Luisenstraße hat im Norden Anschluß an das innerörtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Zur inneren Erschließung des Gebietes dient die Wohnstraße A, die in abknickender Form bis auf eine Tiefe an den Südwestrand herangeführt wird. Von ihr zweigt der Wohnhof B und eine kleinere Stichstraße ab.

Der Wohnhof B wird so geführt, daß eine unmittelbare Erschließung der Grundstücke von der Luisenstraße nicht erfolgt und damit der vorhandene Windschutzstreifen durch Zu- und Abfahrten nicht durchschnitten wird. Gleichzeitig ist es möglich, durch Anlegung des Wohnhofes B und der Verbindung zur Luisenstraße einen 1. Bauabschnitt zu erschließen, da der Wohnhof in einem Wendehammer mit 18 m Durchmesser endet. Damit können hier Müllfahrzeuge in einem Zuge wenden. Außerdem liegt im 1. Bauabschnitt der Kinderspielplatz, so daß die wesentliche Infrastruktur des Gebietes durch den 1. Bauabschnitt bereits abgedeckt wird.



M.1: 50

ANLIEGERSTRASSE TYP 3

GLIEDERUNG DER GEMISCHTEN VERKEHRSFLÄCHE DURCH DIE WASSERRINNE U. BAUMINSELN

Die Wohnstraße A erhält eine Ausbaubreite von 6,50 m, das bedeutet, daß ein gemischt genutzter Verkehrsraum entsteht, der durch eine Rinne so gegliedert werden kann, daß 4,50 m als Fahrbahn und 2,00 m als Fußweg abgeteilt werden kann. Im Bedarfsfalle ist aber ein Überfahren der Rinne möglich, zum Beispiel beim Begegnungsverkehr LKW/LKW. Hier werden 5,50 m benötigt. Darüber hinaus kann durch Gestaltung der Verkehrsfläche durch Einstellen von Bäumen oder Anordnung von Parkständen eine weitere Gliederung und Geschwindigkeitsreduzierung erzielt werden. (Siehe Skizze).

Bereits durch die mehrfache Abknickung wird erreicht, daß innerhalb des Wohngebietes niedrige Geschwindigkeiten nur gefahren werden können und so durch die Verkehrsführung eine 30 km-Zone erreicht wird. Dieses wird noch dadurch unterstützt, daß es sich insgesamt um eine Stichstraße handelt, so daß Fremdverkehre das Gebiet nicht belasten. Am Ende der Wohnstraße A ist ebenfalls ein Wendehammer angeordnet, mit einem Durchmesser von 18 m. Hier sind drei Parkstände eingeplant, um ein Zuparken des Wendeplatzes zu verhindern. Von diesem Wendeplatz aus ist ein Fußweg zur Wegeparzelle und dem Räumstreifen des Schulbaches vorgesehen. Auch der Wendehammer am Wohnhof B kann über den Kinderspielplatz und den Fuß- und Radweg mit der Wohnstraße A verbunden werden. Beide Fußwege können auch im Notfall als Rettungswege genutzt werden, da sie eine ausreichende Dimensionierung von 3 m besitzen.

Im Norden des Geltungsbereiches ist eine kleine Verkehrsfläche mit besonderer Verkehrsbestimmung F + A festgesetzt. Diese dient dazu, das südlich gelegene Grundstück von der Luisenstraße aus zu erschließen. An dieser Stelle befindet sich zur Zeit eine Zufahrt zur Ackerfläche. Diese soll als Grundstückszufahrt genutzt werden.

Der Windschutzstreifen ist hier nicht vorhanden. Dieses Grundstück ist damit das einzige, das direkt von der Luisenstraße angebunden ist und angefahren werden kann. Dieses ist erforderlich, da sonst eine aufwendige innere Erschließung notwendig gewesen wäre.

7. Wasserwirtschaftliche Erschließung

Die Schmutzwasserkanalisation wird zur Zeit von der Samtgemeinde Lengerich erstellt. Über eine Druckrohrleitung soll die Gemeinde Wettrup an die zentrale Kläranlage der Samtgemeinde Lengerich in Lengerich angeschlossen werden. Die Kläranlage wird zur Zeit entsprechend erweitert, so daß eine ausreichende Klärung der Abwässer erreicht wird.

Zur Oberflächenentwässerung ist vorgesehen, daß einmal soviel unbelastetes Oberflächenwasser wie möglich in dem Gebiet versickert wird, zum anderen wird das Baugebiet im Nordwesten und Nordosten von den beiden Armen des Schulbaches umflossen. Er dient als Vorfluter und ist aufgrund seiner Dimensionierung bei weitem nicht ausgelastet. Im Rahmen der Renaturierung des Schulbaches soll hier eine Anhebung des Gewässerspiegels erfolgen. Bei dem wasserwirtschaftlichen Antrag zur Änderung des Schulbaches wird die Bebauung in diesem Bereich entsprechend berücksichtigt.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird vom Wasserbeschaffungsverband 'Landkreis Emsland' verlegt. Ein Anschluß an das zentrale Netz ist vorgesehen.

Bei der Anpflanzung im Trassenbereich der Leitungen ist das DVGW-Regelwerk GW 125 zu beachten.

8. Kosten der Erschließung

Nach überschläglicher Berechnung betragen die Kosten der Erschließungsanlagen,

a) für die Anlage der Verkehrsfläche einschl. Entwässerung und Beleuchtung 3.090 m ² x 125,-- DM davon zu Lasten der Gemeinde 10 %	386.250,-- DM 38.625,-- DM
b) Schmutzwasserkanal ca. 400 m x 330,-- DM Schmutzwasserpumpstation Haushalt der Samtgemeinde Lengerich	132.000,-- DM 35.000,-- DM
c) Trink- Brauch- und Löschwasserversorgung ca. 400 m x 120,-- DM Haushalt des Wasserbeschaffungsverbandes 'Kreis Lingen'	48.000,-- DM
d) Kinderspielplatz davon zu Lasten der Gemeinde 10 %	30.000,-- DM <u>3.000,-- DM</u>

Der Gemeinde Wettrup voraussichtlich entstehende Kosten ca. 41.625,-- DM

Zur Verwirklichung sind vorgesehen
im Haushaltsjahr 1995 130.000,- DM
im Haushaltsjahr 19 DM
im Haushaltsjahr 19 DM

9. Beseitigung der festen Abfallstoffe

Die Entsorgung der im Gebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen, sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Im Bereich des kleinen Stichweges sind die Müllcontainer am Entleerungstage an die Wohnstraße A zur Abholung bereitzustellen.

10. Brandschutz

Die Zuwegung ist durch die Erschließungsstraßen in ausreichendem Umfange gesichert. Bei der Herstellung der Trink- und Brauchwasserleitungen wird auf die Bereithaltung einer ausreichenden Löschwassermenge von 13,3 l/sec. und die Anlage der Hydranten im Einvernehmen mit der örtlichen Feuerwehr geachtet.

Die Bauausführung erfolgt unter Berücksichtigung des Merkblattes 'Feuerwehruzufahrten / Löschwasserversorgung'. (Siehe Anlage)

11. Versorgung mit Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

Die Versorgungsleitungen sind im Rahmen der Gesamterschließung des Gebietes noch zu verlegen. Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vom Beginn der Erschließungsmaßnahmen informiert.

Das Gebiet wird von einer 20-kV-Freileitung durchschnitten und an der Ostseite tangiert. Die Gemeinde wird sich bemühen eine Verkabelung im Bereich des Bebauungsplanes zu erreichen.

12. Abwägung

a) Natur und Landschaft

Zur Abwägung der Belange von Natur und Landschaft sowie des durch die geplante Bebauung verursachten Eingriffes ist ein Grünordnungsplan mit Erläuterungsbericht erarbeitet worden, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Da der Eingriff im Baugebiet nicht vollständig ausgeglichen werden kann, ist eine Ersatzfläche ausgewiesen worden.

b) Verkehr

Das Baugebiet ist ausreichend von überörtlichen Verkehrsflächen entfernt, so daß unmittelbare Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Der Abstand zur Bundesstraße 402 beträgt rd. 370 m, zur Kreisstraße 317 220 m.

c) Gewerbegebiete

Ausgewiesene Gewerbegebiete gibt es in der Gemeinde Wettrup zur Zeit noch nicht. Sie beabsichtigt aber ein Gewerbegebiet auszuweisen. Es wird einen Abstand von rd. 750 m Luftlinie von diesem Gebiet haben, so daß unmittelbare Auswirkungen nicht zu erwarten sind, zumal die Hauptwindrichtung West bzw. Südwest in diesen Bereichen vorherrscht.

d) Sportplatzflächen

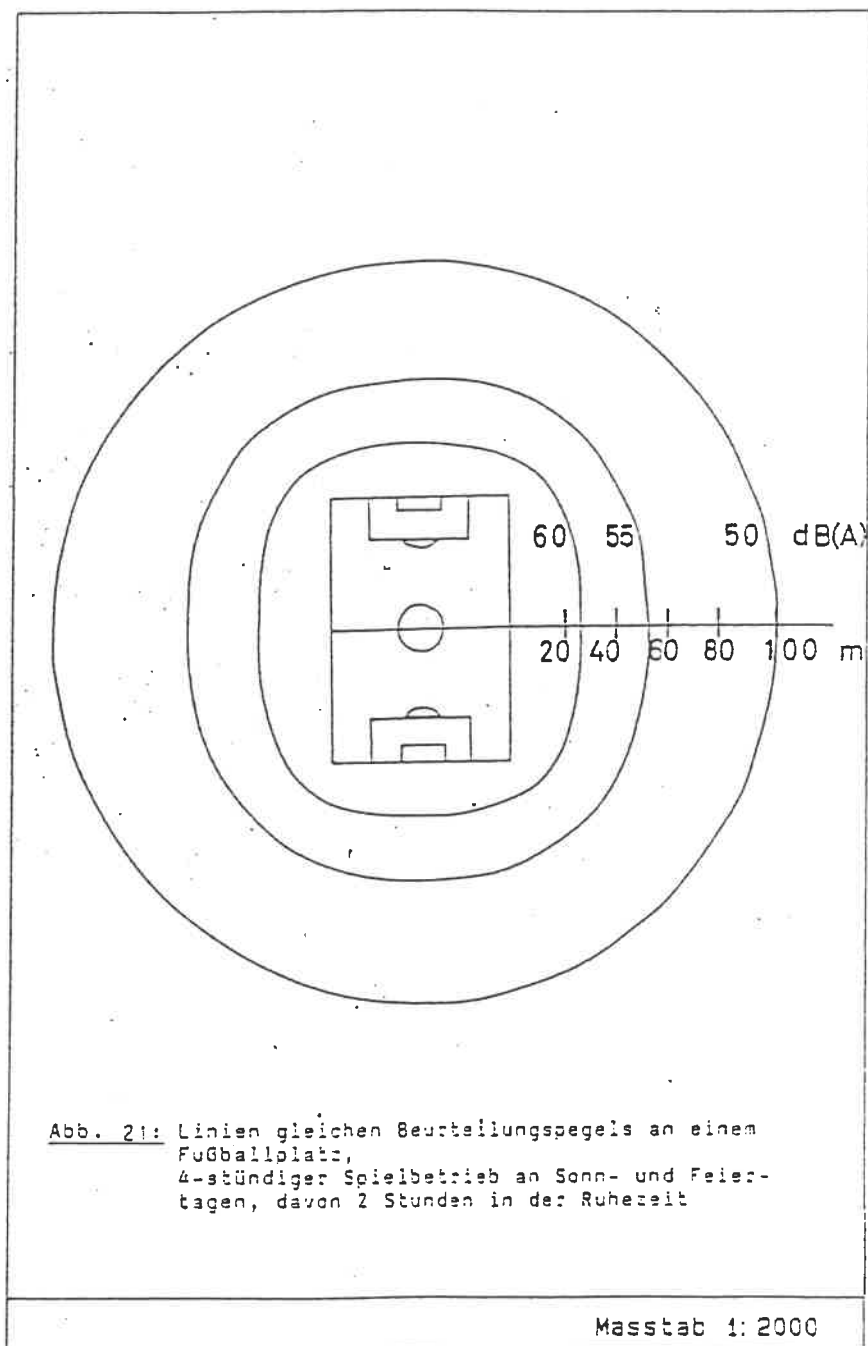
Wie aus dem Übersichtsplan ersichtlich, befindet sich östlich des Plangebietes in einer Entfernung von rd. 190 m ein Sportplatz. Der Sportplatz unmittelbar nordöstlich des Plangebietes wird nicht mehr genutzt. Genutzt wird dagegen die Sportfläche südlich des Schulbaches und östlich der Luisenstraße, im Bereich der Merschwiesen. Hier findet normaler Vereinssport, insbesondere Fußball, statt. Lautsprecheranlagen werden in der Regel nicht gemacht. Sonntägliches Fußballspiel überschreitet in der Regel nicht zwei Stunden und umfaßt nicht die Ruhezeiten.

Damit kann von einer geringen sportlichen Aktivität an Sonn- und Feiertagen hier gesprochen werden. An Werktagen wird zwischen 22⁰⁰ und 6⁰⁰ Uhr die Anlage nicht genutzt.

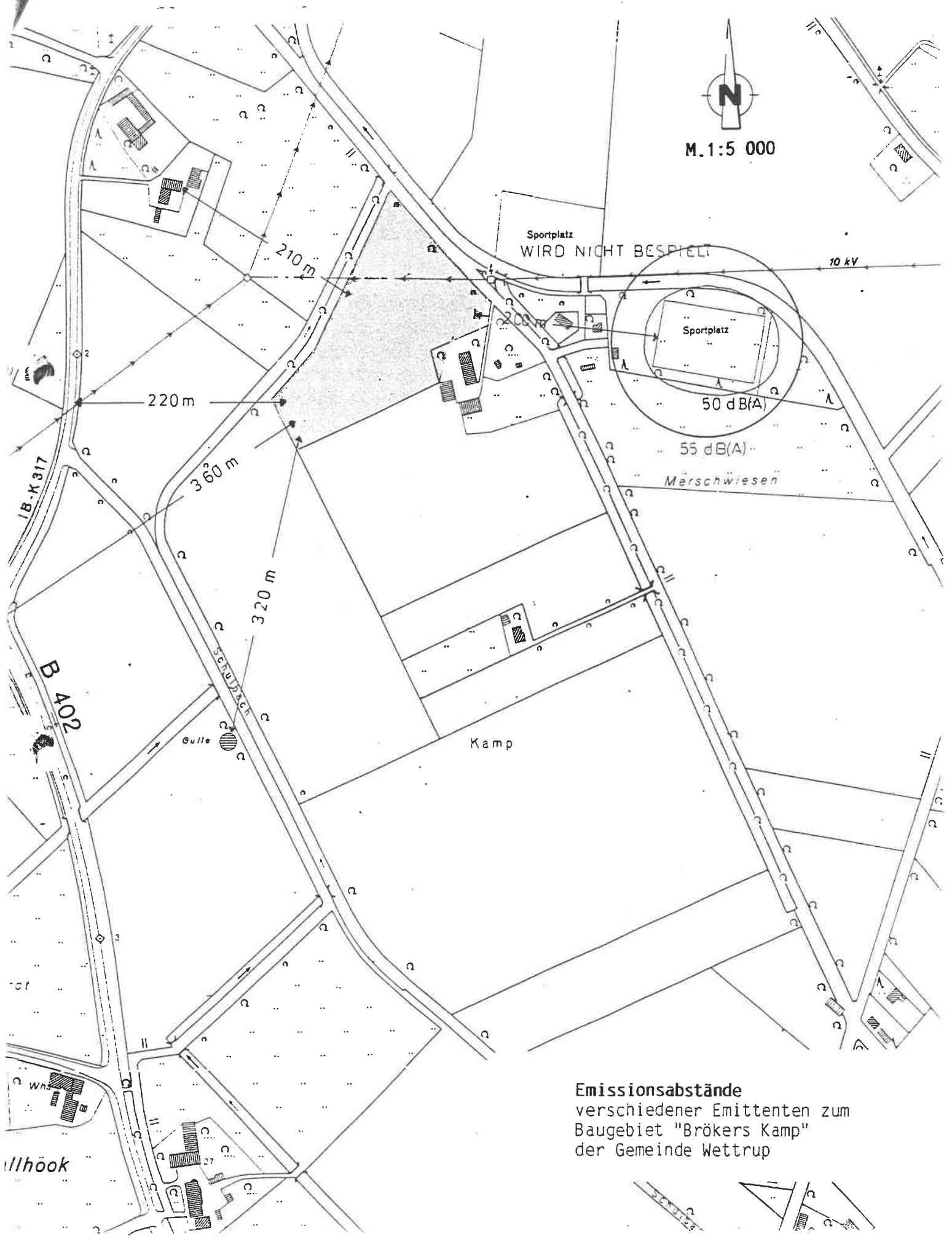
Nach der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Sportanlagen Lärmschutzverordnung - 18. BImSchV) vom 18.07.1991 sind in allgemeinen Wohngebieten tags, außerhalb der Ruhezeiten, 55 dB (A) einzuhalten, tags, innerhalb der Ruhezeiten, 50 dB (A) und nachts 40 dB (A).

Der TÜV Norddeutschland hat für das Nieders. Umweltministerium eine 'Ermittlung der Schallemissionen und -immissionen von Sport- und Freizeitanlagen' aufgestellt und für bestimmte Sportplatz- und Nutzungstypen Schallisoplethen ermittelt. Danach wird bei einem vierstündigen Spielbetrieb an Sonn- und Feiertagen, davon zwei Stunden in der Ruhezeit, in einem Abstand von 100 m ein Wert von 50 dB (A) ermittelt. Der Wert von 55 dB (A) liegt bei rd. 55 m Abstand vom Sportplatz. Diese Graphik ist beigelegt.

Damit ergibt sich, daß von dem Sportplatz keine Immissionen zu erwarten sind, die ein Wohnen beeinträchtigen.



Auszug aus dem Schallemissionsgutachten des TÜV-Norddeutschland



Emissionsabstände
verschiedener Emittenten zum
Baugebiet "Brökers Kamp"
der Gemeinde Wettrup

Wlhök

Selbst wenn Turniere über eine längere Zeit ein- bis zweimal im Jahr ausgerichtet werden sollten, so sind sie gemäß dieser Verordnung als 'seltene Ereignisse' zu bezeichnen, wenn sie an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres in einer oder mehreren Beurteilungszeiten auftreten.

Zusätzlich ist noch zu beachten, daß durch Abpflanzungen beiderseits der Luisenstraße und durch dazwischenliegende Gebäude eine weitere Abschirmung gegeben ist und keine direkte Sichtverbindung besteht.

e) Landwirtschaft

Die Gemeinde Wettrup liegt in einem landwirtschaftlich strukturiertem Raum. Der Geltungsbereich des Planes grenzt im Süden und Südwesten weiter an landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) an. Von diesen Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Gerüche, Stäube und Lärmemissionen zeitweise ausgehen. Diese sind als Vorbelastungen und gebietstypische Beeinträchtigungen anzusehen.

Landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung sind in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Auf dem Hof Luisenstraße 27 wird nur noch gewohnt und keine Landwirtschaft betrieben.

Lage und Ausweisung des Baugebietes sind Ergebnis einer intensiven Abwägung landwirtschaftlicher Belange, wie sie bereits am Anfang dieser Begründung dargestellt wurde. Unter Beachtung der notwendigen Abstände wurde diese Lage hier festgelegt.

13. Raumordnung und Landespflege

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland 1990 trifft für den Planungsraum folgende Aussagen.

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind abzustimmen, daß dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird.

In überwiegend landwirtschaftliche strukturierten Gemeinden ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, daß ein geordnetes Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft möglich ist.

Dieses ist in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt worden. Durch das TÜV-Gutachten wurden die zu den landwirtschaftlichen Betrieben notwendigen Abstände ermittelt. Durch Erwerb der Flächen wurde der Eingriff in die landwirtschaftliche Nutzfläche kompensiert.

14. Verfahren

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB, die vom 23.06. bis 25.07.1994 stattfand, wurde von Herrn Franz Altmann, Bahnhofstraße 15 (Schultenhof), Wettrup, angeregt, statt des vorgesehenen Baugebietes die im Osten gelegene Fläche (Schultenkamp) als Baugebiet auszuweisen.

Diese Anregung wurde zunächst zurückgewiesen, mit dem Hinweis, daß die Fläche Schultenkamp zur Zeit nicht im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich liegt. Dieses ist aber in der 15. Änderung zum Flächennutzungsplan vorgesehen, so daß zu einem späteren Zeitpunkt der Anregung gefolgt werden kann.

15. Hinweise

a) Bodenfunde

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

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

Zutagetretende archäologische Funde und die Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 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 des Nds. Denkmalschutzgesetzes).

b) Altlasten

Die im Bebauungsplan erfaßte Fläche wurde bisher als Acker landwirtschaftlich genutzt. Abgrabungen oder Auffüllungen wurden nicht vorgenommen. Schutt, Müll oder sonstiges Deponiematerial wurde nicht abgelagert. Auch in der Nähe wurden keine Altablagerungen vorgenommen.

Bearbeitet:

Planungsbüro Hütker

49076 Osnabrück

im November 1994



- Hütker -

Gemeinde Wettrup, den 14. 11. 1994

Witken-Keeve

- Bürgermeisterin

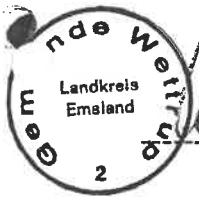


Witken

- Ratsherr -

Die Begründung hat dem Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 1 'Brökers Kamp' gemäß § 10 BauGB vom 08.09.1994 zugrunde gelegen.

Gemeinde Wettrup, den 14. 11. 1994



Witken-Keeve

- Bürgermeisterin

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 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 udgl., 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.

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 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 Graben) 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 Bebauungspläne von Fall zu Fall erneut überprüft werden.