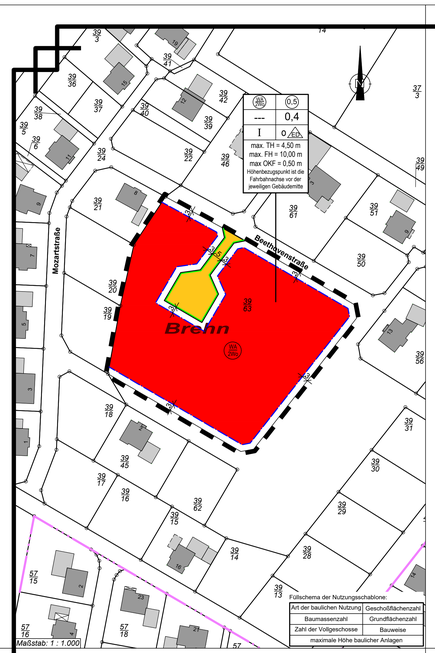


Textliche Festsetzungen:

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohnung pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.
2. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) darf nicht mehr als 0,50 m über der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes liegen.
3. Die Traufhöhe darf 4,50 m gemessen vom fertigen Fußboden des Erdgeschosses (Sockelhöhe) bis zum Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, nicht überschreiten.
4. Die Gebäude- bzw. Firsthöhe wird auf max. 10,0 m festgesetzt.
5. Im Bereich zwischen der Baugrenze und der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" sind Garagen/Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO nur zulässig, wenn der Abstand zur Verkehrsfläche mind. 1,00 m beträgt und der Bereich zwischen dieser baulichen Anlage und der Verkehrsfläche in einer Breite von mind. 1,00 m dauerhaft bepflanzt wird.
6. Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Baufluchi) sind Garagen/Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.
7. Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die Schallleistungspegel nur bei wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen.
8. Außerkrafttreten von Bebauungsplänen: Mit Inkrafttreten dieser 5.Änderung tritt der Bebauungsplan Nr. 11 „Hinter Brehn", rechtswirksam seit dem 14.11.2005 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Die Dachneigung der Hauptgebäude wird wie folgt festgesetzt:
   Bei Traufhöhen bis zu 3,50 m ist eine Dachneigung von mindestens 15° erforderlich.
   Bei Traufhöhen über 3,50 m ist eine Dachneigung von mindestens 15° und höchstens 40° zulässig.
   Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO.
2. Für Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.
3. Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muß auf dem jeweiligen Grundstück oberflächig oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes bleiben hiervon unberührt.

Grünordnerische Festsetzungen

1. Private Grundstücke
   Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter heimischer Laubbaum gem. Pflanzliste 1 oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
2. Straßenbäume
   Innerhalb der Straßenverkehrsfläche (ausgenommen sind die Kreuz-und Kirchstraße) ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 1 je 200 m2 Straßenverkehrsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das unversiegelte Pflanzbeet darf pro Baum eine Fläche von 10 m² nicht unterschreiten.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dersum hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Hinter Brehn", 5. Änderung beschlossen.

Dersum, den _____ _____ Bürgermeister

Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 11 "Hinter Brehn", 5. Änderung wird gem. § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung" ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Dersum, den _____ _____ Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen E2017

Planunterlage erstellt von: Auftragsnummer: 170804
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann
Forst-Arenberg-Str. 1
26892 Dörpen

Gemarkung: Derum **Flur:** 21

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.07.2017). 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.

Dörpen, den _____ ÖbVI Haarmann, Dörpen
(Amtliche Vermessungsstelle)

_____
(Unterschrift)

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplan Nr. 11 "Hinter Brehn", 5. Änderung sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplan Nr. 11 "Hinter Brehn", 5. Änderung, nicht geltend gemacht worden.
Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Dersum, den _____ _____ Bürgermeister

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Dersum, den _____ _____ Bürgermeister

Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Bestandsangaben

vorhd. Bebauung

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
max. TH = 4,50 m Traufhöhe als Höchstmaß
max. FH = 10,0 m Firsthöhe als Höchstmaß
max. OKF = 0,50 m maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens über der Fahrbahnachse vor der jeweiligen Gebäudemitte

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Pflanzliste 1 (Bäume)

Acer campestre	(Feldahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Betula pendula	(Sandbirke)
Betula pubescens	(Moorbirke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Crataegus laevigata	(Rotdorn)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia spec.	(Linde)

Hinweise

1. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
2. **Denkmalschutz**: Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde 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 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 NDSchG). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.
3. **Landwirtschaft**: Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
4. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie §13a und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Dersum diesen Bebauungsplan Nr. 11 "Hinter Brehn", 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) und nachrichtlichen Hinweisen in der Sitzung am _____ als Satzung beschlossen.

Dersum, den _____ _____ Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 "Hinter Brehn", 5. Änderung wurde ausgearbeitet von:
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den _____ _____

Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 11 "Hinter Brehn", 5. Änderung, und die Entwurfsbegründung haben vom _____ bis einschließlich _____ gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Dersum, den _____ _____ Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dersum hat in seiner Sitzung am _____ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 11 "Hinter Brehn", 5. Änderung und die Begründung nebst Anlagen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Dersum, den _____ _____ Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 11 "Hinter Brehn", 5. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 11 "Hinter Brehn", 5. Änderung ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

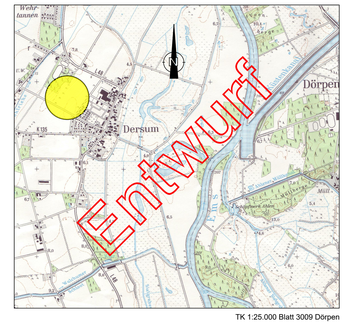
Dersum, den _____ _____ Bürgermeister

Gemeinde Dersum

Samtgemeinde Dörpen - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 11 "Hinter Brehn", 5. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



TK 1:25.000 Blatt 3009 Dörpen

Stand: 02.08.2017

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort * Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)

Ausdruck vom: 03.08.2017