

Planzeichen nach PlanZV 90	
Planzeichenvorordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
	Gewerbegebiet (GE <sub>g</sub> siehe textliche Festsetzungen) Überbaubarer Bereich Nicht überbaubarer Bereich
	Gewerbegebiet, eingeschränkt (GE <sub>e</sub> siehe textliche Festsetzungen) Überbaubarer Bereich Nicht überbaubarer Bereich
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	
	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Grundflächenzahl (GRZ)
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	
	Abweichende Bauweise, Gebäudelänge jedoch bis max. 120,00 m zulässig Baugrenze
<b>Verkehrsflächen</b>	
	Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen Flächenbezogener Schalleistungspegel Tag- und Nachtwerte in dB(A)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 9
	Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzungen
	geplanter Gebäudeabruch

P R Ä M B E L	
AUF GRUND DES § 1 ABS. 3, DES § 10 UND DES § 13 A DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DES § 94 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG UND DES § 58 ABS. 2 NR. 2 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE DERSUM DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NACHSTEHENDEN / NEBENSTEHENDEN / OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG UND DER BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND ANLAGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.	
26906 DERSUM, .....	BÜRGERMEISTER
<b>VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 9 "SCHULBREHN II"</b>	
<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b>	
DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM ..... DIE AUFSTELLUNG DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM ..... ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.	
26906 DERSUM, .....	BÜRGERMEISTER
<b>PLANVERFASSER</b>	
DER ENTWURF DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 WURDE AUSGEARBEITET VON ING. BÜRO W. GROTE GmbH	
PAPENBURG, .....	BÜRGERMEISTER
<b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b>	
DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM ..... DEM ENTWURF DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 13 A IN VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.	
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ..... ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM ..... BIS ..... GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.	
26906 DERSUM, .....	BÜRGERMEISTER
<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b>	
DER RAT DER GEMEINDE HAT DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 13 A BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM ..... ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB ABS. 1) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.	
26906 DERSUM, .....	BÜRGERMEISTER

I N K R A F F T T R E T E N							
DER SATZUNGSBESCHLUSS ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB AM ..... IM AMTSBLATT ..... BEKANNT GEMACHT WORDEN.							
DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 IST DAMIT AM ..... RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.							
26906 DERSUM, .....	BÜRGERMEISTER						
<b>VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN</b>							
INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.							
26906 DERSUM, .....	BÜRGERMEISTER						
<b>MÄNGEL DER ABWÄGUNG</b>							
INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.							
26906 DERSUM, .....	BÜRGERMEISTER						
<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>							
Die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen entsprechen den Vorgaben des Ursprungsplans bzw. ergänzen diese Vorgaben.							
<b>1. Immissionsrechtliche Festsetzungen</b> (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr.2 BauNVO)							
<b>1.1 Lärmemissionskontingente</b>							
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 - bezogen auf je ein m <sup>2</sup> der Fläche - weder tags (06.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 06.00 h) überschreiten:							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Teilfläche</th> <th>LEK,tags</th> <th>LEK,nachts</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>GE<sub>g</sub></td> <td>57,5 dB(A)</td> <td>0 dB(A)</td> </tr> </tbody> </table>	Teilfläche	LEK,tags	LEK,nachts	GE <sub>g</sub>	57,5 dB(A)	0 dB(A)	
Teilfläche	LEK,tags	LEK,nachts					
GE <sub>g</sub>	57,5 dB(A)	0 dB(A)					
<b>2. Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung</b> (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)							
<b>2.1 Im Gewerbegebiet „GE<sub>g</sub>“ sind gem. § 8 Abs. 2 nur Gewerbebetriebe zulässig, jedoch keine Lebensmittel- und textilverarbeitende Betriebe.</b>							
<b>2.2 Im Gewerbegebiet „GE<sub>e</sub>“ sind die gem. § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.</b> Hieraus folgt, dass die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig ist. Ebenfalls sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im festgesetzten Gewerbegebiet „GE <sub>e</sub> “ nicht zulässig.							
<b>2.3 Im Gewerbegebiet „GE<sub>e</sub>“ sind Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude (gem. § 8 Abs.2 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.</b>							
<b>3. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches</b> (gem. § 9 Abs.1a BauGB i. V. m. § 1a BauGB)							
Es erfolgt eine Ausgleichpflanzung im Seitenraum der Hasselbergstraße auf einer Länge von ca. 500 mit 60 St. Hochstämmen, gemäß den Ausführungen der Begründung Punkt 1.5.9.							
<b>Geeignete Baumarten:</b>							
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traubeneiche (Quercus petraea),</li> <li>- Spitzahorn (Acer platanoides),</li> <li>- Bergahorn (Acer pseudoplatanus),</li> <li>- Hainbuche (Carpinus betulus).</li> </ul>							
Dabei sind gebietseigene Bäume aus dem Vorkommensgebiet 1: "Nordwestdeutsches Tiefland" entsprechend dem Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze (BMU 2012) zu verwenden. Der Wechsel zu einer anderen Herkunft, Größe oder Qualität ist nicht zulässig.							
Der Pflanzabstand sollte ca. 10 m betragen.							
Der Stammumfang (STU) hat mindestens 12/ 14 cm zu betragen (Pflanzqualität nach DIN 18916 "Pflanzen und Pflanzarbeiten")							
Die Bäume sind mit Baumverankerungen (mind. Zweiecksverband) zu versehen und mit einem Kokosstrick zu befestigen. An den Baumstämmen ist ein Baumschutz (Baumschoner, Baumschutzspiralen) anzubringen.							
Eingegangene Exemplare sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.							
<b>GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN</b>							
<b>1. Oberflächenentwässerung im Änderungsbereich</b> (gem. § 94 Abs. 3 Nr. 8 NBauO) Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.							
<b>HINWEISE</b>							
<b>a) Bodenfunde</b> Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalbehörde, 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).							
Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.							
<b>b) Baugrund</b> Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung, Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 vornehmen zu lassen.							
<b>c) Brandschutz</b> Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Dersum gewährleistet.							

Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde Dersum errichtet und unterhalten. Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 werden bei der Umsetzung der Löschwasserversorgung beachtet. Zur Sicherstellung des abtrennenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
- Die Löschwasserversorgung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von (1.600 l/min) vorhanden ist.
- Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

**d) Kampfmittelbeseitigung**  
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

**e) Immissionsschutz/Verkehrsimmissionen**  
Von der Landesstraße 48 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

**f) Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Meppen)**  
Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit örtlicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

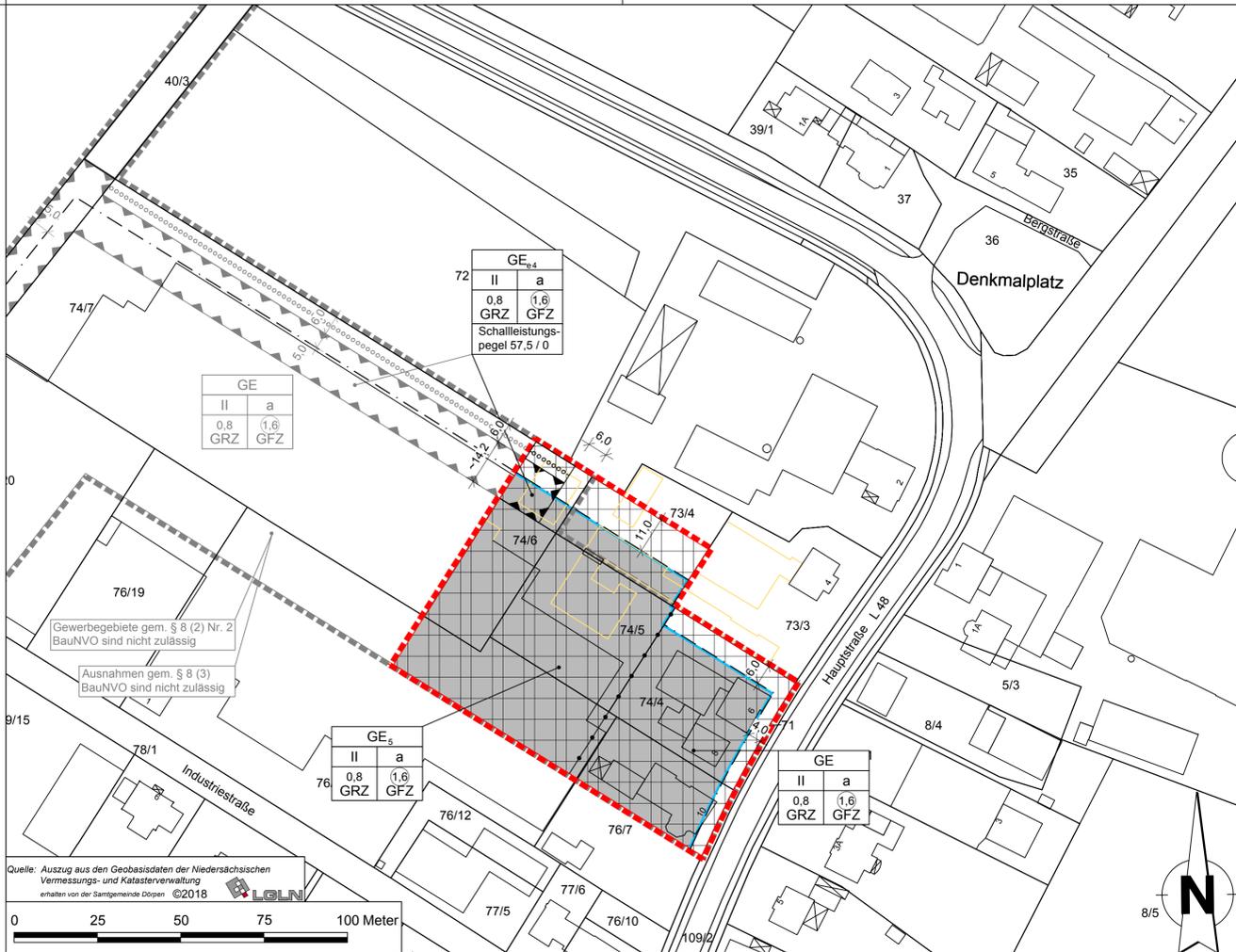
**g) Versorgungsleitungen**  
Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

**h) Abfallentsorgung**  
Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

**i) Bauliche Nutzung**  
Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132).

**j) Vorschriften**  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können im Rathaus der Samtgemeinde Dörpen, Baumt Zimmer 408, eingesehen werden.

**k) Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB und § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauGB und § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.



## Gemeinde Dersum

### Landkreis Emsland

# BAULEITPLANUNG

## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Schulbrehn II"

(gem. § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung)  
(mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung)

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

### PLANZEICHNUNG BEBAUUNGSPLAN

M. 1:1000

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Schulbrehn II"

Datum: 22.03.2018

## - ENTWURF -

Tel.: (04931) 44-30-0 - Telefax: (04931) 44-30-50 - mail:ing-buero-grote.de

Bahnhofstraße 6-10 - D-28871 Papenburg

Tel.: 04963/402-408 - Telefax: 04963/402-420 - E-mail: kuno@coorpen.de

GEMEINDE DERSUM (SG DÖRPEN)

Postfach 1140 26888 Dörpen

Projekt-Nr.: 1139  
P:\Dersum\1139 2. Änd. Bplan Nr. 9 Schulbrehn II\08 Zeichnungen CAD\2. Beteilig. d. Öffentlichk. u. Behörden\2. Änd. Bplan Nr. 9.dwg