



- ### Hinweise
- Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der in der Umgebung befindlichen Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelastungen vorbelastet.
 - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten 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 in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-6039 oder (05931) 44-4041.
 - 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.
 - Anlieger der Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.
 - Ein Teil des Bebauungsgebietes liegt im Übergangsbereich zum Außenbereich. Gemäß der GfRL darf die für allgemeine Wohngebiete (WA) maximal zulässige Geruchshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden in diesem Fall überschritten werden. Im gesamten Geltungsbereich sind Geruchsmessungen von bis zu 15 % der Jahresstunden durch landwirtschaftliche Betriebe zu erwarten und hinzunehmen.
 - Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Erdnuten von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen, sollen gebäudeterminiert bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäude-internen Netzkomponenten auszustatten.

Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13b i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats wurde am 19.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 "Südende", und die Entwurfsbegründung nebst Anlagen haben vom 02.03.2020 bis einschließlich 05.04.2020 gem. § 13b BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Gemäß § 13b i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Dersum, den 28.05.2020 Bürgermeister

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 13b und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 59 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Dersum diesen Bebauungsplan Nr. 14 "Südende", bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) und Hinweisen in der Sitzung am 28.05.2020 als Satzung beschlossen.

Dersum, den 28.05.2020 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dersum hat in seiner Sitzung am 28.05.2020 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 13b i.V.m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 14 "Südende" und die Begründung nebst Anlagen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Dersum, den 28.05.2020 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungs- / Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dersum hat in seiner Sitzung am 07.11.2019 die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Südende" beschlossen.

Dersum, den 28.05.2020 Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 14 "Südende" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.05.2020 im Amtsblatt Nr. 281 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 14 "Südende" ist damit am 15.09.2020 rechtsverbindlich geworden.

Dersum, den 15.09.2020 Bürgermeister

Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BSBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BSBl. I S. 167), i.V.m. der Bauzeichnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BSBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BSBl. I S. 167).

Bestandsangaben

- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Gebäude mit Hausnummer

1. Art der baulichen Nutzung

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

(WA) überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
max. FH = 10,0 m
max. OKF = 0,5 m
maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens über der endgültig ausgebauten Straße vor der jeweiligen Gebäudemitte

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Fußgängerbereich

5. Sonstige Planzeichen

Festlegung Übergangsbereich vom Außenbereich zur Wohnbebauung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- ### Textliche Festsetzungen
- Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO: Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmsweise mögliche Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.
 - Zahl der Wohnungen:** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohnung pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.
 - Maximale Höhe des Erdgeschosfußbodens (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens (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.
 - Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen an dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 5), 10,0 m.
 - Bezugspunkt (§ 19 Abs. 1 BauNVO):** Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.
 - Die **Entwässerung privater Grundstücks- und Verkehrsflächen** in die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist unzulässig. Im Zufahrtsbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluss an eine auf dem Grundstück zu erstellende Sickeranlage oder eine Leitung zu entsprechenden privaten Versickerungsflächen einzubauen.

- ### Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
- Die **Dachneigung** der Hauptgebäude muss mindestens 15° betragen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeleite i. S. d. § 5 Abs. 3 NBauO, Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. § 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.
 - Undurchsichtige massive Grundstückseinfriedungen (z.B. Mauern, Zäune, Gabionen usw.) sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zwischen der vorderen Baugrenzungslinie und der Straßenbegrenzungslinie sind undurchsichtige massive Grundstückseinfriedungen generell unzulässig. Ansonsten sind Grundstückseinfriedungen nur in Form einer lebenden Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubbäumen (z. B. Rotbuche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Weidmispel (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare)) oder in Form eines durchsichtigen Zaunes, welcher eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten darf, herzustellen.
 - Oberflächenwasser:** Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Dies gilt insbesondere für Zu- und Abfließen von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben hiervon unberührt.
 - Private Grundstücksflächen:** Beete auf Geotextilvlies und Kies- oder Schotterbetten sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen. Beete auf Geotextilvlies und Kies- bzw. Schotter-Einsplittbetten sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² zulässig.
 - Ordnungswidrigkeiten:** Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen an die örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,-Euro geahndet werden.

Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 14 "Südende" wird gemäß § 13b BauGB in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Dersum, den 28.05.2020 Bürgermeister

Planunterlage

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

LBVN
Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen-62019

Planunterlage erstellt von:
Öffentlich bestellter Vermessungsgenieur
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann
Friedenstraße 1
26892 Dörpen
Tel.: 05925-919170
e-mail: info@vermessung-haarmann.de

Auftragsnummer: 190856

Gemarkung: Neudersum Flur: 4

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.07.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortslichkeit ist einwandfrei möglich.

Dörpen, den 06.02.2020 **ÖbV Haarmann, Dörpen**
(örtliche Vermessungsstelle)
(Unterschrift)

Gemeinde Dersum - OT Neudersum - Samtgemeinde Dörpen - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 14 "Südende"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO
Beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB

Geodaten © NLSTBV 2019, Maßstab: 1:25.000

Stand: 28.05.2020

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Hönigfort * Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 95 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den 28.05.2020