

**Fortsetzung Pflanzliste 2 (Sträucher)**

Rosa canina	(Hundsrose)
Rosa multiflora	(Büschelrose)
Rubus fruticosus	(Brombeere)
Salix caprea	(Salweide)
Salix spec.	(and. einh. Weidenarten)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Viburnum opulus	(Gem. Schneeball)

**Hinweise**

- 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.
- Landwirtschaft:** Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelastigungen vorbelastet.
- 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 § 13 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Dersum diesen Bebauungsplan Nr. 11/II "Hinter Brehn" (Neuaufstellung), bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) und nachrichtlichen Hinweisen in der Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Dersum hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 11/II "Hinter Brehn" (Neuaufstellung) beschlossen.

**Vereinfachtes Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 11/II "Hinter Brehn" (Neuaufstellung) wird gem. § 13 BauGB als „Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

**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 02020

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

**Gemarkung: Flur:**  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom \_\_\_\_\_). 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.

**Planverfasser**

**Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11/II "Hinter Brehn" (Neuaufstellung) 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

**Öffentliche Auslegung**

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

**Satzungsbeschluss**

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

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 11/II "Hinter Brehn" (Neuaufstellung) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan Nr. 11/II "Hinter Brehn" (Neuaufstellung) ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

**Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**

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

Dersum, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

**Festsetzungen des Bebauungsplanes  
Planzeichenerklärung**

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne 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. 1939) geändert worden ist, i. V. m. der Bauzonenverordnung (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**  
Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe  
Gebäude mit Hausnummer

**1. Art der baulichen Nutzung**

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,5  
0,4  
1  
max. FH = 10,00 m  
max. OKF = 0,50 m

Geschosflächenzahl, als Höchstmaß  
Grundflächenzahl  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
Firsthöhe als Höchstmaß  
maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens über der Fahrbahnachse vor der jeweiligen Gebäudemitte

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- abweichende Bauweise = wie offene Bauweise, jedoch mit 120 m max. Gebäudelänge
- Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:  
Fuß- und Radweg

**5. Grünflächen**

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:  
Spielfeld

**6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung:  
Regenrückhaltebecken

**7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen**

- Flächen für Aufschüttungen  
Höhe = 2,00 m über Terrain
- Ö = Öffentliche Fläche

**8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft**

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- P = Private Fläche  
Ö = Öffentliche Fläche

**9. Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
FSP = Flächenbezogener Schalleistungspegel Tag-/und Nacht in dB (A)/m<sup>2</sup>
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Textliche Festsetzungen:**

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohnung pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.
- Die Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens (Sockelhöhe) darf nicht mehr als 0,50 m über der fertiggestalteten Straße, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßentransversale des Gebäudes liegen.  
Die Gebäude- bzw. Firsthöhe wird auf max. 10,0 m gemessen vom fertigen Fußboden des Erdgeschosses (Sockelhöhe) festgesetzt.
- 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.
- Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Baufucht) sind Garagen/Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.

**Örtliche Bauvorschriften**

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig.  
Flachdächer mit einer Dachneigung von ≤ 15° sind ausgeschlossen.
- Garagen und Carports gem. § 12 (1) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freizeite sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit einer geringeren Dachneigung als 15° oder als Flachdach ausgebildet werden.
- 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.

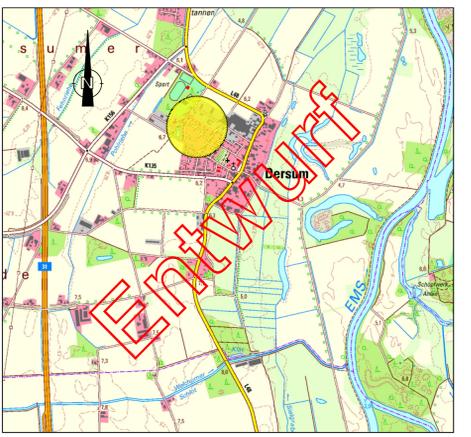
**Grünordnerische Festsetzungen**

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

<b>Pflanzliste 1 (Bäume)</b>	<b>Pflanzliste 2 (Sträucher)</b>	
Acer campestre (Feldahorn)	Cornus alba (Weißer Hartriege)	
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Cornus mas (Kornelirsche)	
Betula pendula (Sandbirke)	Cornus sanguinea (Roter Hartriege)	
Betula pubescens (Moorbirke)	Corylus avellana (Haselnuß)	
Carpinus betulus (Hainbuche)	Crataegus monogyna (Weißdorn)	
Crataegus laevigata (Räudorn)	Eunymus europaeus (Pfaffensticheln)	
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Ilex aquifolium (Stechpalme)	
Quercus robur (Stieleiche)	Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt)	
Tilia spec. (Linde)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	
	Prunus spinosa (Schlehe)	
	Rhamnus frangula (Faulbaum)	

**Gemeinde Dersum  
Samtgemeinde Dörpen - Landkreis Emsland**

**Bebauungsplan Nr. 11/II  
"Hinter Brehn" (Neuaufstellung)**  
mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO  
Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB



Stand: 31.08.2020  
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:  
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement  
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort \* Nordring 21 \* 49733 Haren (Ems)