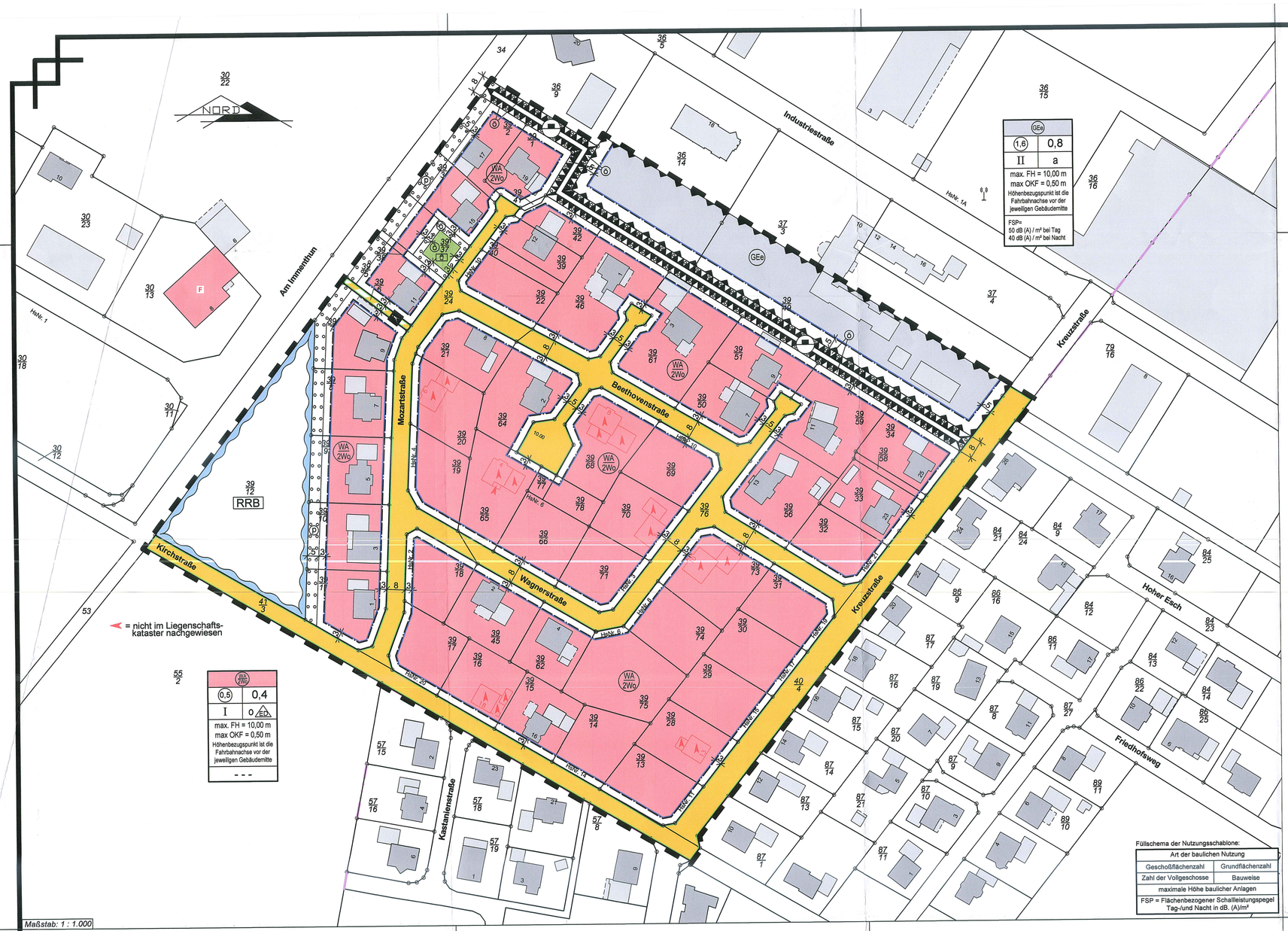


Maßstab: 1 : 1.000

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

- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- 20 — Gebäude mit Hausnummer

1. Art der baulichen Nutzung

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

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0.6 — Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß
- 0.4 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- max. FH = 10,00 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
- a — 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:
- F — Fuß- und Radweg

5. Grünflächen

- Ö — öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:
- SP — Spielplatz

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

- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:
- RRB — 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 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von 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 Schallleistungspegel Tag-/und Nacht in dB. (A)/m²
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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.
   Die Gebäude- bzw. Firsthöhe wird auf max. 10,0 m gemessen vom fertigen Fußboden des Erdgeschosses (Sockelhöhe) festgesetzt.
3. 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.
4. Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen/Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.
5. Im GEe-Gebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die im nebenstehenden Plan eingetragenen Immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) nicht überschreiten. Berechnungsgrundlage ist die DIN 18005 Teil 1.
6. Im GEe- Gebiet sind hinsichtlich ihrer sonstigen Emissionen (z.B. Staub, Gerüche) nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig.
7. Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die Schallleistungspegel nur bei wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen.
8. Im GEe-Gebiet sind Gewerbebetriebe gem. § 8 (2) BauNVO zulässig, jedoch keine Lebensmittel- und textilverarbeitenden Betriebe.
9. Bestandsschutz: Soweit genehmigte bauliche Anlagen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. Nr. 11/ II „Hinter Brehn" (Neuaufstellung) planungsrechtlich nicht gesichert werden, genießen sie Bestandsschutz. Nach vorherigem Recht legal errichtete bauliche Anlagen bleiben daher von den Bebauungsplanfestsetzungen unberührt, auch wenn sie ihnen nunmehr widersprechen. Sie dürfen in ihrem Umfang weiter genutzt werden und für diese Nutzung auch instandgehalten und repariert werden; auch Modernisierung ist zulässig, selbst wenn sie von kleineren baulichen Änderungen begleitet ist.

Örtliche Bauvorschriften

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

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)

Pflanzliste 2 (Sträucher)	
Cornus alba	(Weißer Hartriegel)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Eunymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ilex aquifolium	(Stechpalme)
Lonicera periclymenum	(Waldgeißblatt)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Geschoßflächenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Höhe baulicher Anlagen	
FSP = Flächenbezogener Schallleistungspegel Tag-/und Nacht in dB. (A)/m²	

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

1. **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.
2. **Landwirtschaft**: Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
3. 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 (NKomVG) 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 22.10.2020 als Satzung beschlossen.

Dersum, den 22. 10. 2020 — Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dersum hat in seiner Sitzung am 02.07.2020 die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 11/II "Hinter Brehn" (Neuaufstellung) beschlossen.

Dersum, den 22. 10. 2020 — Bürgermeister

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.

Dersum, den 22. 10. 2020 — Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dersum hat in seiner Sitzung am 22.10.2020 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.

Dersum, den 22. 10. 2020 — Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 11/II "Hinter Brehn" (Neuaufstellung) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13. 11. 2020 im Amtsblatt Nr. 33 / 2020 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 11/II "Hinter Brehn" (Neuaufstellung) ist damit am 13. 11. 2020 rechtsverbindlich geworden.

Dersum, den 13. 11. 2020 — Bürgermeister

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

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

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 ©2020

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

Auftragsnummer: 201103

Gemarkung: Dersum **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 02.10.2020). 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 09.11.2020 — ÖbVI Haarmann, Dörpen (Amtliche Vermessungsstelle) — (Unterschrift)

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

Haren (Ems), den 22.10.20

Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats wurde am 28.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 11/II "Hinter Brehn" (Neuaufstellung), und die Entwurfsbegründung haben vom 07.09.2020 bis einschließlich 09.10.2020 gem. § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Gemäß § 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

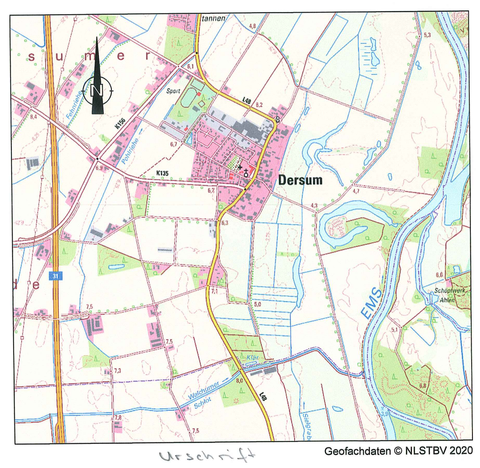
Dersum, den 22. 10. 2020 — Bürgermeister

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



Geofachdaten © NLSTBV 2020

Stand: 22.10.2020

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