

WAZ ZW	0,4
II	0
max. GH = 10,0 m	
max. OKF = 0,5 m	
Höhenbezugspunkt siehe Textliche Festsetzungen Nr. 5	

WAI ZW	0,4
I	0
max. GH = 10,0 m	
max. OKF = 0,5 m	
Höhenbezugspunkt siehe Textliche Festsetzungen Nr. 9	

Art der baulichen Nutzung	
Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Höhe baulicher Anlagen	

Maßstab: 1:1.000

### Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

#### Bestandsangaben

	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Gebäude mit Hausnummer

#### 1. Art der baulichen Nutzung

	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit Begrenzung der Zahl der Wohnungen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 4)
	überbaubare Fläche
	nicht überbaubare Fläche

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4	Grundflächenzahl
I, II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
max. GH = 10,0 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß
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

#### 5. Sonstige Planzeichen

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

### Textliche Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO:** Die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 dienen vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmsweise mögliche Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 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 Erdgeschossfußbodens (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) darf nicht mehr als 0,50 m über der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes liegen.
- Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 5), 10,0 m.
- Bezugspunkt (§ 18 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 Zufahrtbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluss an eine auf dem Grundstück zu erstellende Sickeranlage oder eine Leitung zu entsprechenden privaten Versickerungsflächen einzubauen.
- Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 (4), Satz 2 BauNVO allgemein nicht zulässig ist.

### Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

- Dachneigung:** Die Hauptgebäude sind mit mindestens zwei geneigten Dachflächen von jeweils mindestens 15° zu errichten. Ausgenommen von den Festsetzungen sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs. 3 NBauO, Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich. Zweiseitige Pultdächer sind für die Hauptgebäude, jedoch nicht für Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO zulässig.
- Grundstückseinfriedungen:** Undurchsichtige massive Grundstückseinfriedungen (z.B. Mauern, Zäune, Gabionen usw.) sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zwischen der vorderen Baubegrenzungslinie und der Straßenbegrenzungslinie sind undurchsichtige massive Grundstückseinfriedungen generell unzulässig. Ansonsten sind Grundstückseinfriedungen nur in Form einer lebenden Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (z. B. Rotbuche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (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 Abfahrten 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 Schotterbeete sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen. Beete auf Geotextilvlies und Kies- bzw. Schotter-/Feinsplittbeete sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² zulässig.

### 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) 44-4039 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.
- Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Bauleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.
- Von der K 135 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Dersum diesen Bebauungsplan Nr. 16 "Erweiterung Vor dem Immenthun", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) und der Begründung in der Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Dersum, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nebst örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ in der zur Zeit gültigen Fassung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dersum, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

#### Planunterlage

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



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen ©2022

Planunterlage erstellt von: \_\_\_\_\_ Auftragsnummer: 220395  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann  
Forst-Arenberg-Str. 1  
26892 Dörpen  
Tel.: 04963-919170  
e-mail: info@vermessung-haarmann.de

**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 18.03.2022). 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 \_\_\_\_\_  
ÖbV Haarmann, Dörpen  
(Amtliche Vermessungsstelle)  
  
\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
THOMAS HONNIGFORT  
Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung · Freiraumplanung · Projektmanagement  
Nordring 21 \* 49733 Haren (Ems)  
Tel.: 05932 - 50 35 15 \* Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den \_\_\_\_\_  
Planverfasser

### Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplanes nebst örtlichen Bauvorschriften und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst örtlichen Bauvorschriften und der Entwurfsbegründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ (einschl.) gemäß § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dersum, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat diesen Bebauungsplan nebst örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dersum, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt \_\_\_\_\_ des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Dersum, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

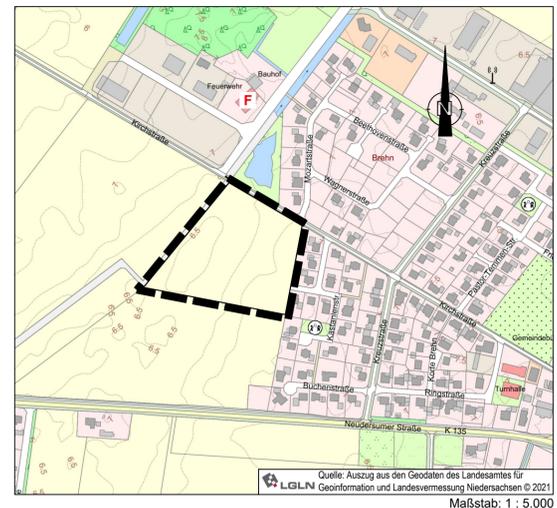
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes nebst örtlichen Bauvorschriften sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Dersum, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Gemeinde Dersum**  
Samtgemeinde Dörpen - Landkreis Emsland

## Bebauungsplan Nr. 16 "Erweiterung Vor dem Immenthun" - Entwurf -

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



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2021  
LGLN  
Maßstab: 1 : 5.000

Stand: 01.11.2022  
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:  
**THOMAS HONNIGFORT**  
Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung  
Freiraumplanung · Projektmanagement