



2 Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO 2017)

2.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet
 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

2.2 Zulässige Grundflächenzahl
 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

2.3 Wohneinheiten
 Im Plangebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen
 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen im allgemeinen Wohngebiet ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße mittig vor dem jeweiligen Baukörper. Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf max. 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,50 m über dem Bezugspunkt.

2.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

2.6 Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

2.6.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
 Die Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind mit Arten der Pflanzliste zu bepflanzen. Es sind mindestens vier Arten zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % betragen muss. Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze pro 1,5 m² festgesetzt. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Weiterhin zulässig sind naturnah gestaltete Anlagen zum Sammeln und Versickern von Regenwasser.

2.6.2 Pflanzliste

Acer campestre (Feldahorn)	Cytinus scoparius (Besenginster)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Populus tremula (Zitterpappel)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)	Prunus spinosa (Schlehdorn)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Rosa canina (Hundsrose)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Corylus avellana (Haselnuss)	Sorbus aucuparia (Ebersche)
Crataegus monogyna (Weißdorn)	

2.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

2.7.1 Dachform und -neigung
 Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 ° herzustellen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude.

2.7.2 Oberflächenwasser
 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet sind im Übergang der Grundstücke zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Privatgrund Linienentwässerungsanlagen (z.B. Drainrinne) einzubauen, die sicherstellen, dass kein Oberflächenwasser oberflächlich von den Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

3 Grundstückszu- / -abfahrten
 Im allgemeinen Wohngebiet sind je Baugrundstück versiegelte Grundstückszu- / -abfahrten und Hauszugänge mit einer maximalen Breite von insgesamt 6,0 m zulässig.

3.1 Einfriedungen
 Als Grundstückseinfriedung entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind im allgemeinen Wohngebiet nur lebende Hecken oder Zäune aus Metall bzw. Holz bis zu einer Höhe von 1,0 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße jeweils lotrecht zur Einfriedung, zulässig. In die Einfriedung dürfen Mauern nur als Pfeiler integriert werden. Die Zäune sind als überwiegend offene, blickdurchlässige Einfriedung zu gestalten. Die Verwendung von Kunststoffen, z.B. als Fertigelement oder als Flechtmaterial, ist unzulässig.

3.2 Hinweise

3.2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 18 "Drosselweg" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 "Ortplanung - Steuerung Tierhaltungsanlagen", rechtskräftig seit dem 30.11.2012, außer Kraft.

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

3.2.3 Bodenfunde
 Sollten bei 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). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen. 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).

3.2.4 Kreisstraße 118
 Von der Kreisstraße 118 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

3.2.5 Artenschutz
 Eine Beseitigung von Gehölzen oder die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen von Bodenbrütern unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

4 Nachrichtliche Übernahme

4.1 20 m - Bauverbotszone
 20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn. Gemäß § 24 Abs.1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Kreisstraßen

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn (NStrG) und bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Breddenberg diesen Bebauungsplan Nr. 18 "Drosselweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Breddenberg, den

.....
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Breddenberg hat in seiner Sitzung am 15.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Drosselweg" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 03.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Breddenberg, den

.....
 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
 Raddeweg 8, 49757 Werlte, Tel.: 05951 - 95 10 12

Werlte, den 27.08.2020

.....

Der Rat der Gemeinde Breddenberg hat in seiner Sitzung am 02.06.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a 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 03.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.06.2020 bis 12.07.2020 gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Breddenberg, den

.....
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Breddenberg hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Breddenberg, den

.....
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Breddenberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.08.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Breddenberg, den

.....
 Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Breddenberg diesen Bebauungsplan Nr. 18 "Drosselweg", beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 18 in Kraft.

Breddenberg, den

.....
 Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Breddenberg, den

.....
 Bürgermeister

Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Breddenberg Flur: 1
 Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© L4-84/2020

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Papenburg, den

Katasteramt Papenburg

.....
 Siegel

.....
 (Unterschrift)

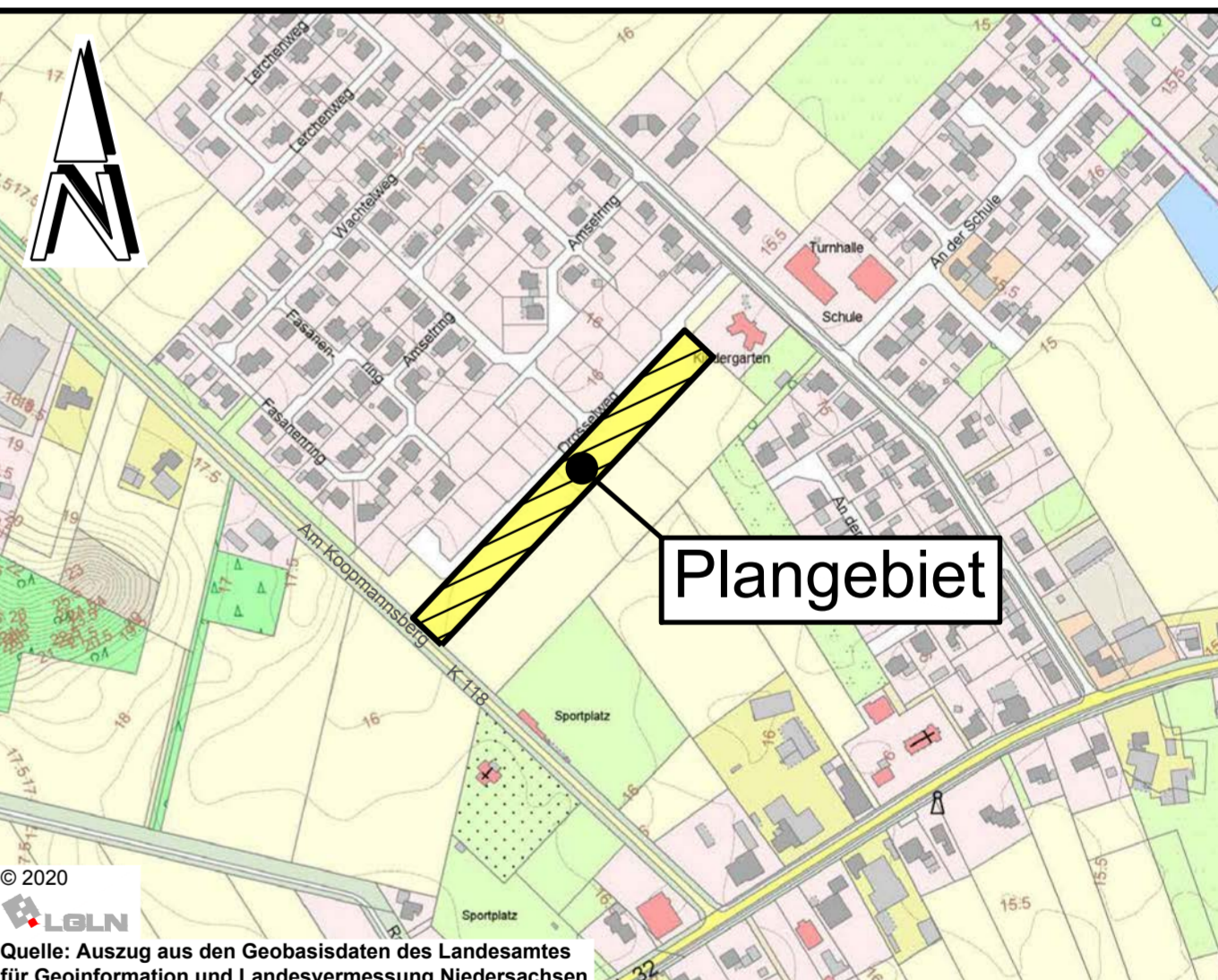
Planzeichenerklärung
 Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 0,4 GRZ Grundflächenzahl
 - I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - O Offene Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - SH = 0,50 m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
 - FH = 9,50 m FH Firsthöhe als Höchstmaß
 - Baugrenze
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Grünflächen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe (SH) Firsthöhe (FH)	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Breddenberg
 Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 18
" Drosselweg "
 Mit örtlichen Bauvorschriften
 (Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB)

BP18.DWG