

**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. 16 "Gewerbegebiet Am Koopmannsberg, Erweiterung Teil II", 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 19.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Gewerbegebiet Am Koopmannsberg, Erweiterung Teil II" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 10.10.2019 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 07.10.2020

Der Rat der Gemeinde Breddenberg hat in seiner Sitzung am 02.06.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 17.06.2020 bis 17.07.2020 (einschl.) gemäß § 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 einschließlich Umweltbericht 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 § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.10.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht 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. 16 "Gewerbegebiet Am Koopmannsberg, Erweiterung Teil II" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 16 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

# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	GE	Gewerbegebiet
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,6	GRZ	Grundflächenzahl
64 / 49 dB(A)/qm	L <sub>EK</sub>	Emissionskontingente (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691))
12,0 m	H	Höhe baulicher Anlagen 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
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**Füllschema der Nutzungsschablone:**

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen (H)	
Emissionskontingente (maximale immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel)	

**1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)**

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

**1.2 Höhe baulicher Anlagen (H)**  
Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen ist der gekennzeichnete Höhenbezugspunkt im nördlichen Bereich der Straßenverkehrsfläche (+ 18,18 m NHN).  
Die maximale Höhe baulicher Anlagen (H) beträgt 12,0 m über dem Bezugspunkt.  
Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Baukörpers (First, Hauptgesims).  
Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen) und sonstige Nebenanlagen mit geringer Grundfläche (z.B. Türme und Masten) sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 30,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

**1.3 Gewerbelärmkontingentierung**  
Im Plangebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691 "Emissionskontingentierung" weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.  
Bezugsfläche für die Berechnung sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet.  
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 : 2006 - 12 , Abschnitt 5.  
Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung (Schalltechnische Prognose) nachzuweisen.

**1.4 Einzelhandel**  
Einzelhandelsnutzungen sind im Gewerbegebiet nur als Shop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² als zu- und untergeordneter Teil eines im Gebiet produzierenden und/oder verarbeitenden Gewerbebetriebes oder als Versandhandel zulässig (§ 1 Abs. 5 bzw. Abs. 9 BauNVO).

**1.5 Grünordnerische Festsetzungen**

**1.5.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**  
Innerhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch Pflanzen der Pflanzliste zu ergänzen. Es sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 15 % zu pflanzen. Als Anfangspflanzung ist ein Gehölz je 1,5 qm zu setzen.  
Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.  
Innerhalb der Pflanzflächen sind Anlagen zum Versickern und Verdunsten von Oberflächenwasser zulässig. Diese Anlagen sind als naturnahe Versickerungsmulden zu gestalten.

**Pflanzliste:**

Acer campestre (Feldahorn)	Prunus spinosa (Schlehe)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Quercus robur (Stieleiche)
Corylus avellana (Haselnuss)	Rosa canina (Hundsrose)
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Sambucus nigra (Schw. Holunder)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Sorbus aucuparia (Eberesche)

**2 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)**

**2.1 Dach- und Oberflächenwasser**  
Das nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich zu versickern. Hierzu sind geeignete flache Mulden mit bewachsender Bodenzone anzulegen. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainieren) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Betriebsgrundstücken unkontrolliert in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.  
Die Einleitung und oberflächige Versickerung von Oberflächenwasser in den ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern ist jedoch zulässig.

**2.2 Einfriedung**  
Am Südrand des Plangebietes sind die Baugrundstücke angrenzend zur Waldfläche zu deren Schutz lückenlos durch einen Zaun einzufrieden und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.

**3 Hinweise**

**3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**  
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 16 "Gewerbegebiet am Koopmannsberg, Erweiterung Teil II" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbegebiet am Koopmannsberg", rechtskräftig seit dem 31.01.1995, des Bebauungsplanes Nr. 9 A "Gewerbegebiet am Koopmannsberg - Erweiterung, Teil 1" rechtskräftig seit dem 18.07.2006 und des Bebauungsplanes Nr. 9 B "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet am Koopmannsberg", rechtskräftig seit dem 30.09.2010, außer Kraft.

**3.2 Bodenfunde**  
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). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 4039 oder (05931) 44-6605.  
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 Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

**3.3 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien**  
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Samtgemeinde Nordhümmling (Poststraße 13, 26897 Esterwegen) eingesehen werden.

**3.4 Artenschutz**  
Die Bauflächenvorbereitung auf den Freiflächen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli durchgeführt werden. Notwendige Baumfällungen sind außerhalb der Phase der sommerlichen Aktivität der Fledermause und der Brutzeit der gehölzbrütenden Vögel, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September durchzuführen.  
Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

**3.5 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 geltend gemacht werden.  
Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

**Planunterlage für einen Bebauungsplan**

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

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

© L4-54/2020

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

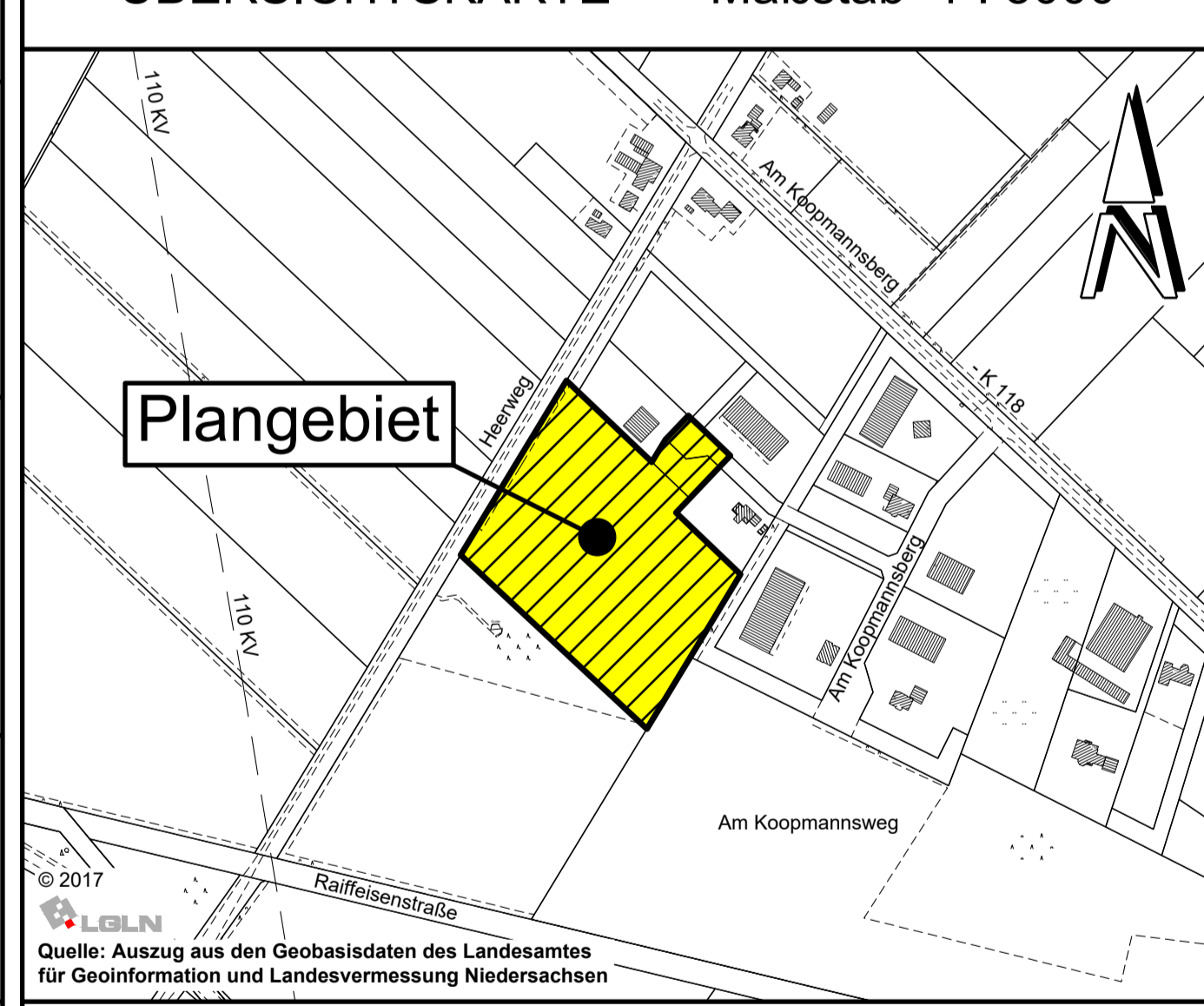
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Februar 2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die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

Papenburg, den .....

Katasteramt Papenburg

.....  
Siegel

.....  
(Unterschrift)



**Gemeinde Breddenberg**  
Landkreis Emsland

# Bebauungsplan Nr. 16

## " Gewerbegebiet Am Koopmannsberg, Erweiterung Teil II "

Mit örtlichen Bauvorschriften

BP16.DWG