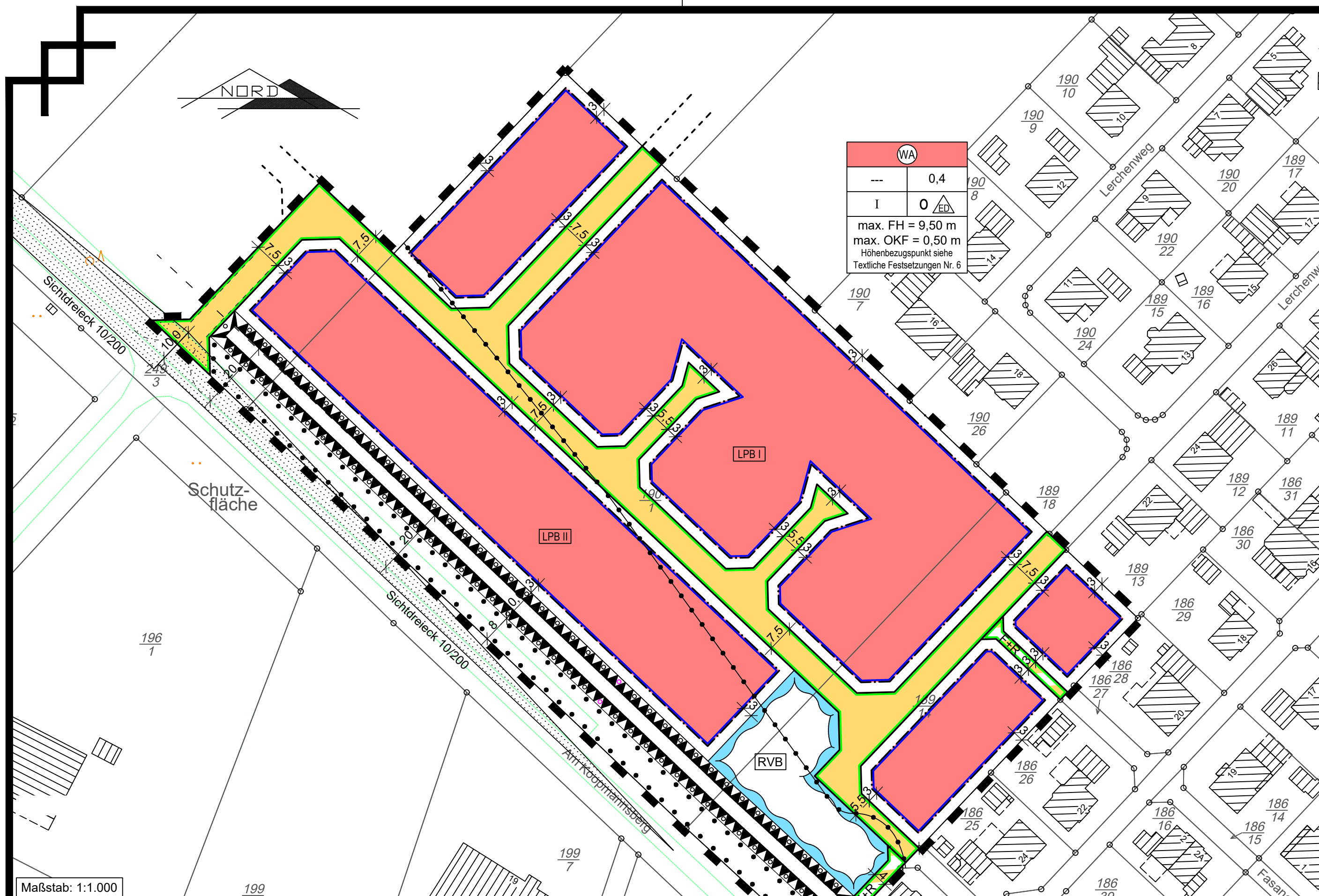




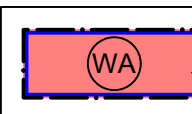
Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerverordnung 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

 vorhd. Bebauung

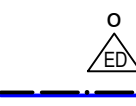
1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
max. FH = 9,50 m Firsthöhe als Höchstmaß
max. OKF = 0,5 m maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens über der endgültig ausgebauten Straße vor der jeweiligen Gebäudemitte

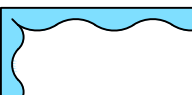
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg

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

 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

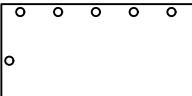
Zweckbestimmung:

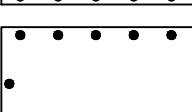
 Regenversickerungsbecken

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

 Flächen für Aufschüttungen
Höhe = 3,00 m über Terrain

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

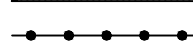
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

WA	
---	0,4
I	0
max. FH = 9,50 m	
max. OKF = 0,50 m	
Höhenbezugspunkt siehe	
Textliche Festsetzungen Nr. 6	

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

8. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Sichtdreieck 10/200
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Lärmpegelbereiche
20 m - Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG (nachrichtliche Übernahme)

Textliche Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO:** Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmeweise mögliche Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.
- Grundflächenzahl:** Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.
- Zahl der Wohnungen:** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.
- Maximale Höhe des Erdgeschoßfußbodens (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 6) liegen.
- Maximale Firsthöhe (FH) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die maximale Firsthöhe beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 6), 9,50 m.
- Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO):** Bezugspunkt zu den textlichen Festsetzungen (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche:** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der festgesetzten Verkehrsflächen bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.
- Festsetzungen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

8.1 Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich II gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschniveau $L_{a,ref}$ in dB	bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile $R'_{w,ges}$ eff. in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro- und ähnliche Räume
II	60	35	30

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen. Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern im Lärmpegelbereich II, die dem vollen Schalleinfall der Straße und dem Gewerbelärm ausgesetzt sind und keine Lüftungsmöglichkeit über andere Räume/Flure haben, sind schalldämmende Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenbauteile zu ermöglichen.

- Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze im Lärmpegelbereich II, dürfen nicht an der Hausseite (Südwestseite) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms/Gewerbelärms abgesichert werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.
- Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafräumen) auf die lärmabgewandte Nordostseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nordwest- und Südostseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) an Lärmreduzierung gegenüber der Ostseite erreicht. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.
- Sichtdreiecke** sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs (einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen), welcher höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante wird, dauernd freizuhalten.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

- Dachform und -neigung:** Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° herzustellen.
- Garagen:** Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.
- Oberflächenwasser:** Das anfallende Dach- und 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. Drainrinnen) einzubauen, die sicherstellen, dass kein Oberflächenwasser oberflächlich von den Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.
- Grundstückszufahrten:** Im allgemeinen Wohngebiet sind je Baugrundstück versiegelte Grundstückszufahrten und Hauszugänge mit einer maximalen Breite von insgesamt 6,0 m zulässig.
- Einfriedungen:** Als Grundstückseinfriedung entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind im allgemeinen Wohngebiet nur lebende Hecke oder Zäune aus Metall bzw. Holz bis zu einer Höhe von 1,0 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche jeweils lotrecht zur Einfriedung, zulässig. In die Einfriedung dürfen Mauern nur als Pfeiler integriert werden. Die Zäune sind als überwiegend offene, blöckdurchlässige Einfriedung zu gestalten. Die Verwendung von Kunststoffen, z.B. als Fertigelement oder als Flechtmaterial, ist unzulässig.
- Private Grundstücksflächen:** Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Beete auf Geotextilien und Kies- oder Schotterbeete sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) mitzurechnen. Beete auf Geotextilien und Kies- bzw. Schotter-/Feinsplittbeete sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² zulässig.

Hinweise

- 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 ist 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 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 Baubegleitung 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.
- Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Höchstspannungsleitung, Richtfunklinien) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
- Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der in der Umgebung befindlichen Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen 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.
- Von der Kreisstraße 118 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichterhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. NBauO mit Geldbußen geahndet werden.
- Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit örtlicher 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 sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 13b und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Breddenberg diesen Bebauungsplan Nr. 17 „Lerchenweg Erweiterung“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) und Hinweisen in der Sitzung am _____ als Satzung beschlossen.

Breddenberg, den _____
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Breddenberg hat in seiner Sitzung am 04.03.2021 die Aufstellung und am 27.01.2022 die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Lerchenweg Erweiterung“ beschlossen.

Breddenberg, den _____
Bürgermeister

Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Lerchenweg Erweiterung“ wird gemäß § 13b BauGB in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Breddenberg, den _____
Bürgermeister

Planunterlage

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

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

L4-66/2021 © 2021
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 2021). 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

Papenburg, den _____
Katasteramt Papenburg

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Lerchenweg Erweiterung“ 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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13b i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Lerchenweg Erweiterung“, und die Entwurfsbegründung nebst Anlagen haben vom _____ bis einschließlich _____ gem. § 13b BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Gemäß § 13b i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Breddenberg, den _____
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Breddenberg hat in seiner Sitzung am _____ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 13b i.V.m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 17 „Lerchenweg Erweiterung“ und die Begründung nebst Anlagen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Breddenberg, den _____
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 17 „Lerchenweg Erweiterung“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 17 „Lerchenweg Erweiterung“ ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Breddenberg, den _____
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 17 „Lerchenweg Erweiterung“ sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Lerchenweg Erweiterung“ nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Breddenberg, den _____
Bürgermeister

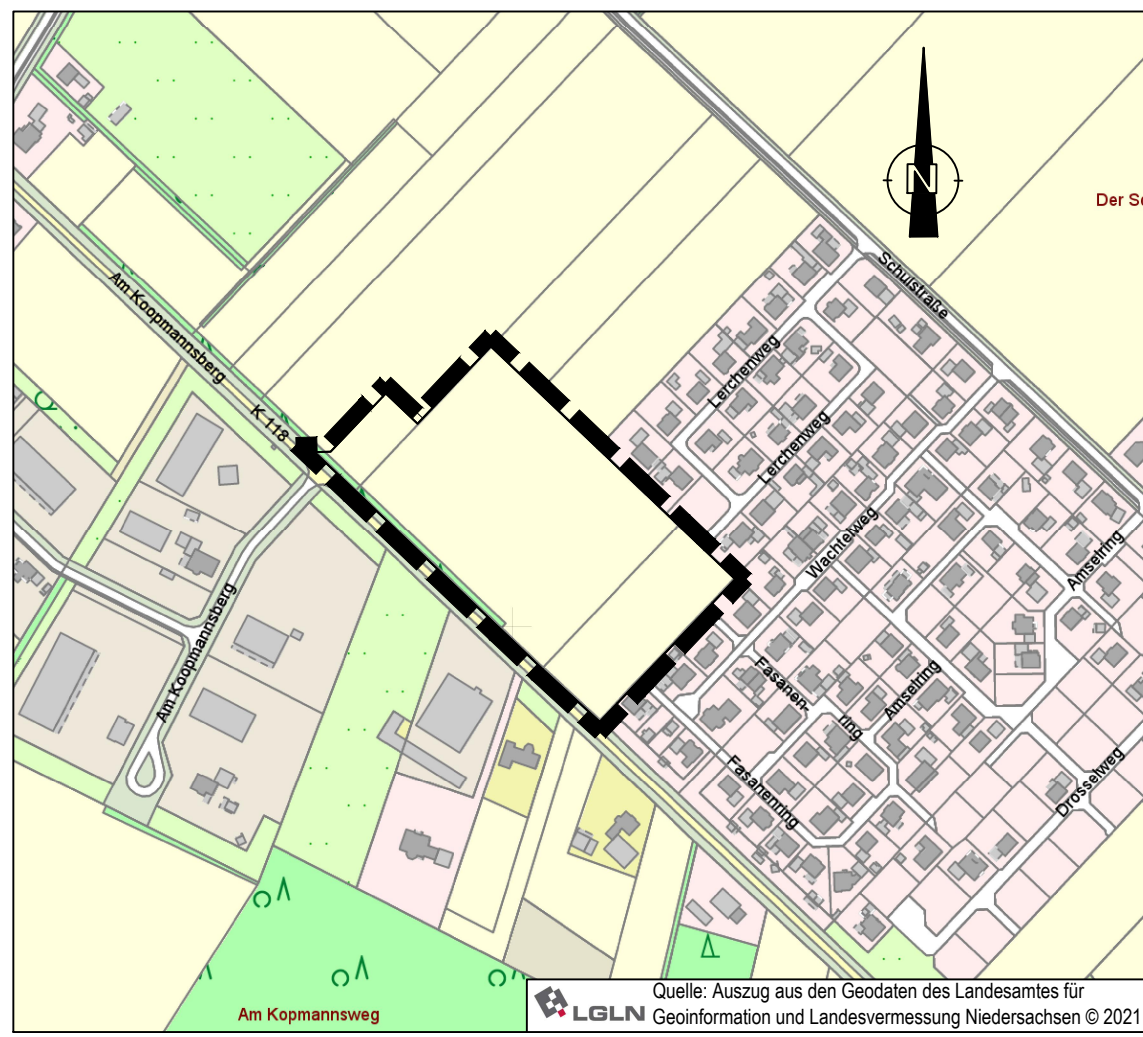
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Breddenberg, den _____
Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 17 „Lerchenweg Erweiterung“ - Entwurf -

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



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

Stand: 09.02.2022

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

THOMAS HONNIGFORT
Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung
Freiraumplanung · Projektmanagement