

### Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 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 Bauutzungsverordnung 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

#### 8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 Sichtdreieck 10/200  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 Lärmpegelbereiche  
 - - - 20 m - Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStGr (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)**
  - 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, Dachstrahlen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:
 

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschausgleich	bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R <sub>w,ges</sub> der Außenbauteile	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro- und Ähnliches
II	L <sub>w</sub> in dB	35	30
  - Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freizeite 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 abgeschirmt 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 Hallekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.
  - Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) 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.

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschausgleich	bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R <sub>w,ges</sub> der Außenbauteile	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro- und Ähnliches
II	L <sub>w</sub> in dB	35	30

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zu DIN 4109 zu führen. Für Fenster von Schlafzimmern und Kinderzimmern im Lärmpegelbereich II, die dem vollen Schalleinfall der Straße und dem Gewerbelärm auf der nordwestlichen, der südöstlichen Seite ausgesetzt sind und keine Lüftungsmöglichkeit über andere Räume/Flure haben, sind schalldämmende Lüftungssysteme einzubauen. Außerdem sind die Fenster so auszuführen, dass sie nicht geöffnet werden können. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

### 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. Drainrinne) 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 Hauszüge mit einer maximalen Breite von insgesamt 6,0 m zulässig.
- Einfriedrungen**: 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 angrenzenden Straßenverkehrsfläche jeweils lotrecht zur Einfriedung, zulässig. In die Einfriedung dürfen Mauern nur als Pfeiler integriert werden. Die Zäune sind als überwegend offene, blickdurchlässige Einfriedung zu gestalten. Die Verwendung von Kunststoffen, z.B. als Fertigelemente oder als Flachmaterial, 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 Geotextilvlies und Kies- oder Schotterbeete sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 der Bauutzungsverordnung (BauNVO) mitzurechnen. Beete auf Geotextilvlies und Kies- bzw. Schotter-/Feinsplittbeete sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m<sup>2</sup> 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 NDSaNG). 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 NDSaNG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-2173 oder (05931) 6605.
- Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freilichtbrüter, 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 Abstimmungsmaßnahmen 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. 5 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 14.07.2022 als Satzung beschlossen.

Breddenberg, den 28.07.2022 gez. Hanekamp  
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 28.07.2022 gez. Hanekamp  
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 28.07.2022 gez. Hanekamp  
Bürgermeister

### Planunterlagen

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

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

L4-66/2021 © 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück - Meppen-

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der 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 28.07.2022 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 14.07.2022 gez. Honnigfort  
Planverfasser

### Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats wurde am 19.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Lerchenweg Erweiterung“, und die Entwurfsbegründung nebst Anlagen haben vom 27.04.2022 bis einschließlich 30.05.2022 gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Breddenberg, den 28.07.2022 gez. Hanekamp  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Breddenberg hat in seiner Sitzung am 14.07.2022 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 28.07.2022 gez. Hanekamp  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 17 „Lerchenweg Erweiterung“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.07.22 im Amtsblatt Nr. 30 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 17 „Lerchenweg Erweiterung“ ist damit am 29.07.2022 rechtsverbindlich geworden.

Breddenberg, den 01.08.2022 gez. Hanekamp  
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.

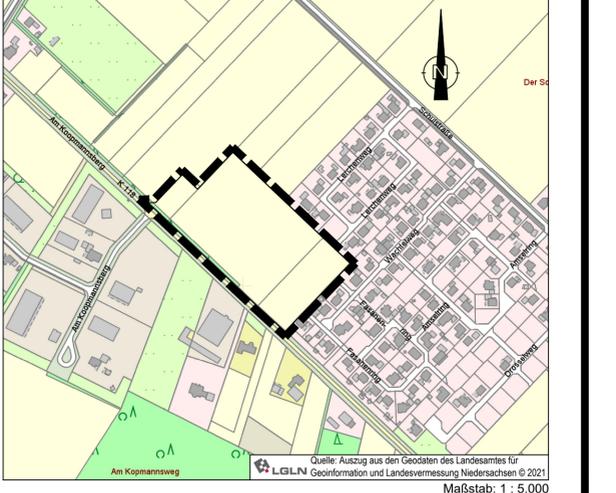
Breddenberg, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.  
 Breddenberg, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister



# Bebauungsplan Nr. 17 „Lerchenweg Erweiterung“

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: 14.07.2022  
 Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:  
 THOMAS HONNIGFORT  
 Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung  
 Freiraumplanung · Projektmanagement