

Gemeinde Breddenberg

Landkreis Emsland



Begründung

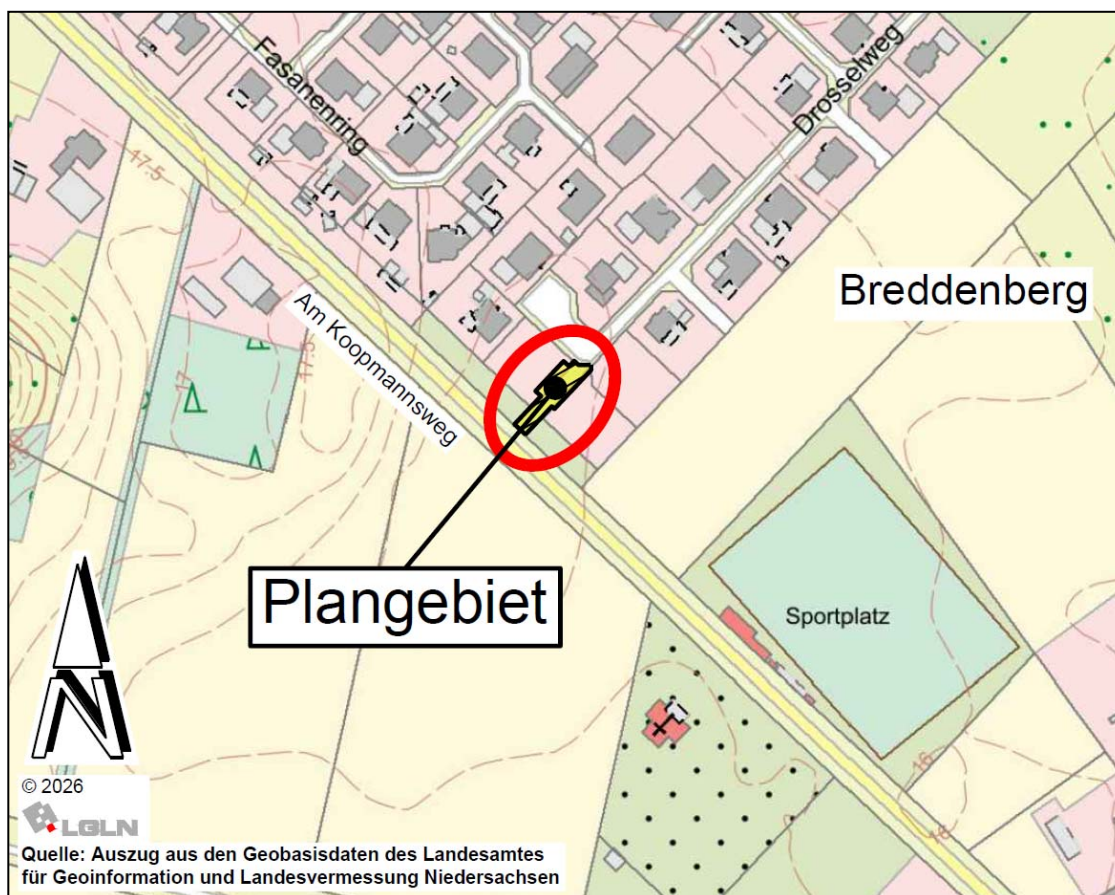
zum Bebauungsplan Nr. 14

„Südlich Schwindelberg Teil II“,

3. Änderung

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

- Entwurf -



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH

Raddeweg 8

49757 Werlte

Tel.: 05951 951012

e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	3
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND VORGABEN	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ZIEL	3
2.2 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
2.3 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN	5
2.5 IMMISSIONSSITUATION	5
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	5
3.1 VERKEHRSFLÄCHEN	5
3.2 BAUGRENZEN	5
3.3 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	6
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	6
4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	6
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	9
6 HINWEISE	9
7 VERFAHREN	11
8 ANLAGE	11

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 14 „Südlich Schwindelberg Teil II“ liegt innerhalb der Ortslage von Breddenberg ca. 300-400 m nördlich der Hauptstraße (L 32). Das Gebiet hat eine Größe von ca. 2,3 ha.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und der Geltungsbereich 2. Änderung umfassen den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Mit der vorliegenden 3. Änderung wird lediglich ein kleiner Teilbereich mit einer Größe von ca. 300 m² am südwestlichen Randbereich des Ursprungsplanes überplant.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungserfordernis und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Ziel

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 14, rechtskräftig seit dem 15.05.2017, wurde in der Gemeinde Breddenberg ein allgemeines Wohngebiet zwischen der nordöstlich verlaufenden Schulstraße und der südwestlich verlaufenden Straße „Am Koopmannsberg“ ausgewiesen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung war die Straße „Am Koopmannsberg“ als Kreisstraße (K 118) klassifiziert. Aus diesem Grund wurde die Erschließung des Gebietes nur über die Schulstraße geplant. Von dieser Straße führt eine Stichstraße in das Plangebiet des Ursprungsplanes, der in einem Wendepunkt mündet.

Mittlerweile ist die Straße „Am Koopmannsberg“ zu einer Gemeindestraße herabgestuft worden. Es ist der Gemeinde daher möglich die bestehende Erschließungsstraße (Drosselweg) zu der Straße „Am Koopmannsberg“ zu öffnen und damit die Erschließungssituation in diesem Wohngebiet zwischen dem Schulweg und der Straße „Am Koopmannsberg“ insgesamt zu verbessern. Um dieses Vorhaben zu ermöglichen, soll mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine geringe Fläche, die im ursprünglichen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet bzw. als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt ist, überplant und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm / Flächennutzungsplan

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, oder die Darstellung des Flächennutzungsplanes werden durch die vorliegende geringfügige Änderung der Erschließungssituation nicht berührt.

2.3 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 m²
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 m², wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs liegende Flächen.

Das vorliegende Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 300 m² und liegt innerhalb eines fast vollständig bebauten allgemeinen Wohngebietes. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 20.000 m² wird im vorliegenden Fall, aufgrund der geringen Plangebietsgröße weit unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung von schweren Unfällen nach § 50 S.1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, liegen somit nicht vor.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der

Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

Das Plangebiet ist Teil eines im ursprünglichen Bebauungsplan, bzw. der 1. Änderung, festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (Anlage 1). Das Plangebiet selbst ist unbebaut und stellt sich zurzeit als Trampelpfad zwischen dem nordöstlich angrenzenden Drosselweg und der südwestlich angrenzenden Straße „Am Koopmannsberg“ dar. Die übrigen mit dem ursprünglichen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind bereits fast vollständig, den Festsetzungen entsprechend, mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut.

2.5 Immissionssituation

Die Fragen der Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten wurden bereits im ursprünglichen Bebauungsplan geklärt. Es wurde festgestellt, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch potenziell störende Anlagen zu erwarten sind. Hinsichtlich der auf das Plangebiet möglichen einwirkenden Immissionen erfolgt gegenüber der Ursprungsplanung keine wesentliche Veränderung.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Verkehrsflächen

Die Fläche im Plangebiet wird als Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 6 m festgesetzt und so der Drosselweg mit der Straße „Am Koopmannsberg“ verkehrlich verbunden. Dadurch wird die verkehrliche Erschließung dieses Gebietes insgesamt verbessert.

3.2 Baugrenzen

Nordwestlich entlang der geplanten Straßenverkehrsfläche wird ein nicht überbaubarer Bereich mit einer Tiefe von 3 m festgesetzt. Die Tiefe entspricht auch den festgesetzten nicht überbaubaren Flächen entlang der Verkehrsflächen im Ursprungsplan. Im Südosten wird der nicht überbaubare Bereich in Verlänge-

zung zum vom Nordosten kommenden nicht überbaubaren Bereich mit einer Tiefe von 1,5 m festgesetzt.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften

Die für das allgemeine Wohngebiet getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und die örtlichen Bauvorschriften werden aus dem Ursprungsplan bzw. der 1. und der 2. Änderung des Ursprungsplanes übernommen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung wird lediglich eine Verbindungsstraße zwischen dem Drosselweg und der Straße „Am Koopmannsberg“ ausgewiesen und so die Erschließungssituation in dem Wohngebiet zwischen dem Schulweg und der Straße „Am Koopmannsberg“ insgesamt verbessert. Durch diese nur geringfügige Erweiterung der Straßenverkehrsfläche ergeben sich keine maßgeblichen Änderungen zum Ursprungsplan bzw. der 1. Änderung.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Wie in Kap. 2.2 dargelegt, kann die vorliegende Bebauungsplanänderung im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m² beträgt.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet umfasst lediglich eine Gesamtfläche von ca. 300 m². Die versiegelbare Grundfläche des Plangebietes liegt daher weit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m². Der durch die Änderung mögliche Eingriff in Natur und Landschaft ist daher grundsätzlich nicht auszugleichen.

Soweit jedoch Flächen überplant werden, die für den Ursprungsplan die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben, sind diese zu ersetzen.

Im vorliegenden Fall wird am südwestlichen Plangebietsrand eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern“ mit einer Größe von 60 m² überplant und als

Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die im Rahmen der ursprünglichen Planung als Kompensation herangezogen wurde.

Diese im Ursprungsplan festgesetzte Grünfläche muss daher entsprechend der nachfolgenden Bilanzierung ersetzt werden:

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Öffentl. Grünfl. z.Anpfl. u. Erhalten	60 m ²	3 WF	180 WE
Gesamtfläche:	60 m²		
Eingriffsflächenwert:			180 WE

Die Grünfläche des Ursprungsplans besitzt unter Berücksichtigung des im Ursprungsplans angewendeten Städtetagmodells eine Wertigkeit in Höhe von 180 WE.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Straßenverkehrsfläche	60 m²	-	-
versiegelt (80 %)	48 m ²	0 WF	0 WE
unversiegelte Freifläche (20 %)	12 m ²	1 WF	12 WE
Gesamtfläche:	60 m²		
Kompensationswert:			12 WE

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung, mit der die öffentliche Grünfläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern als Straßenverkehrsfläche überplant wird, ergibt sich eine Wertigkeit von 12 WE.

Mit der vorliegenden Planung entsteht somit ein Kompensationsdefizit in Höhe von 168 WE, so dass externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

Externe Kompensationsmaßnahme:

Als externe Kompensationsmaßnahme steht der Gemeinde Breddenberg folgendes Flurstück zur Verfügung:

- Flurstück 185/45, Flur 1, Gemarkung Breddenberg (Größe ca. 700 m²)

Bei diesem Flurstück, welches sich im Eigentum der Gemeinde befindet, handelt es sich um ein unbebautes Grundstück innerhalb des Baugebietes zwischen der Schulstraße im Nordosten und der Straße „Koopmannsberg“ im Südwesten (BBP Nr. 8 „Südlich Schwindelberg, Teil I“) (s. Anlage 2).

Aufgrund einer unzureichenden Erschließung konnte die Gemeinde dieses Grundstück nicht veräußern und will es als Kompensationsfläche in Form einer Streuobstwiese herstellen.

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die mögliche Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO ist nicht ausgeschlossen worden, sodass im Bereich des Grundstücks eine Bebauung und Versiegelung in einem Anteil von 60 % zulässig ist. Das Grundstück in einer Größe von ca. 700 m² könnte zu einem Anteil von 60 % versiegelt werden. Versiegelte Flächen werden gemäß Städtetagmodell dem Wertfaktor 0 WF zugeordnet. Die verbleibenden Freiflächen mit einem Anteil von 40 % werden als Gartenfläche mit dem Wertfaktor 1 WF bewertet.

$$700 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ GRZ} = 420 \text{ m}^2 \times 0 \text{ WF} = 0 \text{ WE}$$

$$700 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ GRZ} = 280 \text{ m}^2 \times 1 \text{ WF} = 280 \text{ WE}$$

Das Grundstück soll als Streuobstwiese entwickelt werden. Auf der Fläche werden ca. 11 hochstämmige Obstbäume alter Sorten angepflanzt (Stammumfang mind. 10/12 cm) und die Krautschicht wird maximal zweimal im Jahr gemäht. Diese derart hergerichtete Fläche wird dann dem Wertfaktor 3 WF zugeordnet, sodass im Bereich dieses Grundstücks eine Kompensation in Höhe von 1.820 WE zur Verfügung steht.

$$700 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WF} = 2.100 \text{ WE}$$

$$- \underline{280 \text{ WE (Bewertung im heutigen Zustand)}}$$

1.820 WE Kompensation

Dem Bebauungsplan Nr. 15 wurden bereits 1.588 WE zugeordnet, so dass zurzeit noch 232 WE für eine Kompensation zur Verfügung stehen.

Dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 14, 3. Änderung werden 168 WE zugeordnet, so dass in Zukunft noch 64 WE für eine Kompensation zur Verfügung stehen.

4.3 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Aufgrund der Lage, sowie der vergleichsweise geringen Größe des Änderungsbereichs, ist aus Sicht der Gemeinde die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) nicht zwingend erforderlich.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG jedoch ausschließen zu können, wird festgesetzt, dass eine Beseitigung von Gehölzen oder die Bauflächenvorbereitung ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli) erfolgen darf. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen von Bodenbrütern unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist ein Teil des verkehrlich sowie technisch voll erschlossenen allgemeinen Wohngebietes. Durch die vorliegende Änderung kann das betroffene Wohngebiet zusätzlich an die Gemeindestraße „Am Koopmannsberg“ angebunden werden. Somit wird die Erschließungssituation insgesamt verbessert.

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.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6 Hinweise

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude ist am 1. November 2020 in Kraft getreten. Das Gesetz hat das bis dahin gültige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien Wärme-gesetz (EEWärmeG) ersetzt.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Seit dem 31.12.2022 sind gemäß § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bei der Errichtung von überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Bei Wohngebäuden gilt dieses nach dem 31.12.2024 und bei sonstigen Gebäuden ab dem 31.12.2023.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Zum 1.1.2024 ist zudem das Wärmeplanungsgesetz (WPG) in Kraft getreten. Dieses verpflichtet die Kommunen, gestaffelt nach der Einwohnerzahl, in den nächsten Jahren kommunale Wärmepläne aufzustellen. Die Pläne sollen detailliert darlegen, welche Gebiete über erneuerbar betriebene Wärme- oder Wasserstoffnetze versorgt werden können. Ein entscheidender Punkt des Gesetzes ist die Umstellung bestehender Wärmenetze auf erneuerbare Energien, mit Zielvorgaben von 30% bis 2030 und 80% bis 2040. Gemäß § 1 (6) Nr. 7 g BauGB sollen die Darstellungen der Wärmepläne bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Für die Samtgemeinde Nordhümmling wurde im März 2026 ein kommunaler Wärmeplan erstellt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. die geplante Bebauung muss entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden (z.B. GEG).

Denkmalschutz

Der Gemeinde sind im Plangebiet und angrenzend keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung bekannt. Inwieweit archäologische Bodendenkmale im Plangebiet verborgen sein können, kann im Voraus jedoch nicht abschließend geklärt werden.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadt 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 des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.“

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt worden. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Veröffentlichung und öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis im Internet veröffentlicht und zeitgleich öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während dieser Veröffentlichung abgegeben werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

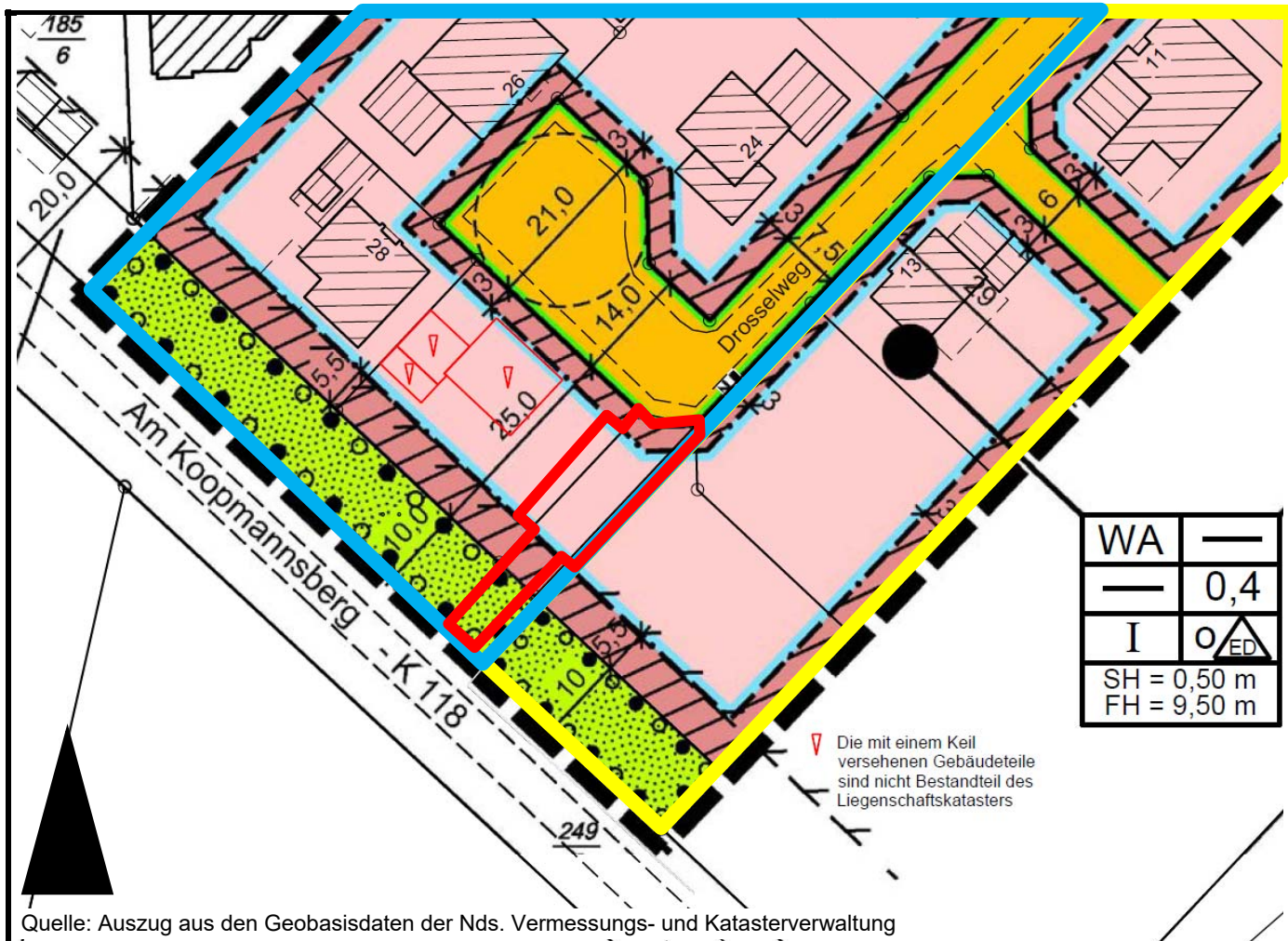
Breddenberg, den

.....

Bürgermeister

8 Anlage

1. Bestehende zeichnerische Festsetzungen
2. Darstellung der Kompensationsmaßnahme

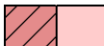
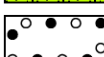


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 14, 3. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 14, 1. und 2. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 18

Bestehende Festsetzungen:

-  WA Allgemeines Wohngebiet
-  Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,4 GRZ Grundflächenzahl
- I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
-  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 Strüchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Gemeinde Breddenberg

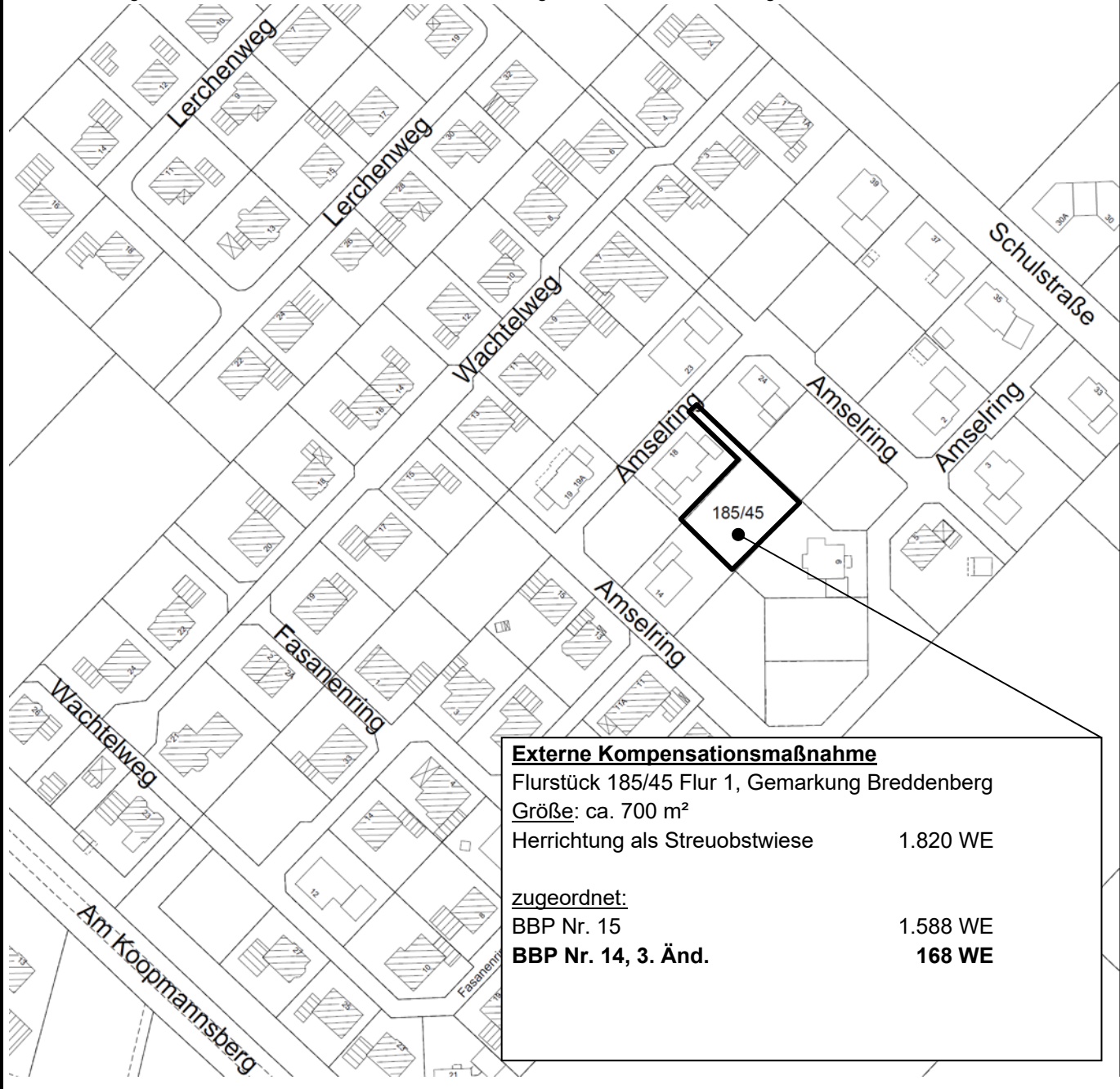
Anlage 1
der Begründung
zum

Bebauungsplan Nr. 14
„Südlich Schwindelberg Teil II“,
3. Änderung

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen**

- unmaßstäblich -

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



Externe Kompensationsmaßnahme	
Flurstück 185/45 Flur 1, Gemarkung Breddenberg	
<u>Größe:</u> ca. 700 m ²	
Herrichtung als Streuobstwiese	1.820 WE
<u>zugeordnet:</u>	
BBP Nr. 15	1.588 WE
BBP Nr. 14, 3. Änd.	168 WE



Quelle: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

Gemeinde Breddenberg

Anlage 2
der Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 14
„Südlich Schwindelberg Teil II“,
3. Änderung

Externe Kompensation
Übersicht / Zuordnung