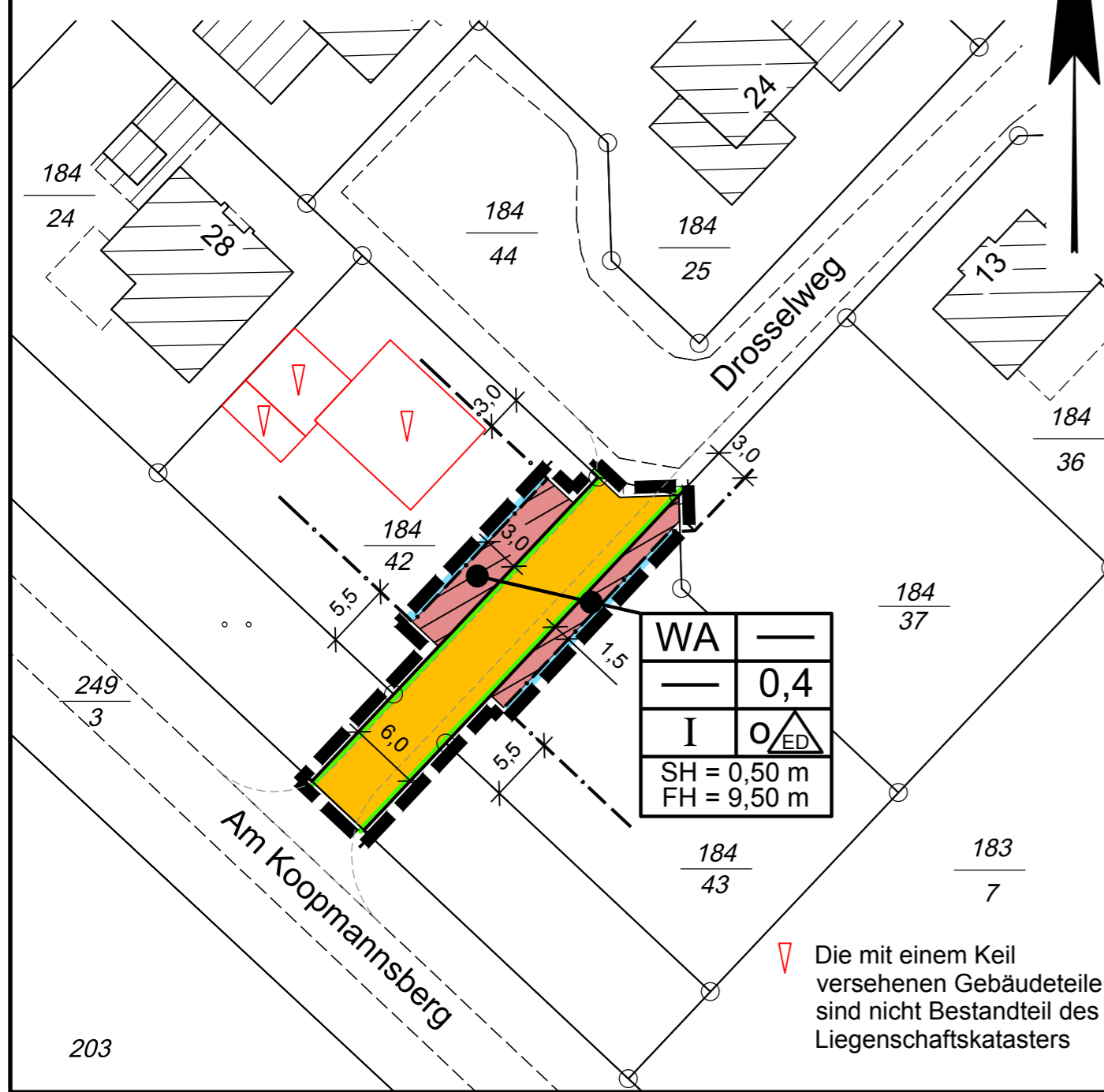




M. 1 : 500



Die mit einem Keil versehenen Gebäudeteile sind nicht Bestandteil des Liegenschaftskatasters

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

**1.1 Grundflächenzahl**

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

**1.2 Wohneinheiten**

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit.

**1.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen im allgemeinen Wohngebiet ist die Fahrhahnoberkante der Erschließungsstraße in der Mitte 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.

**1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

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.

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

**2.1 Dachform und -neigung**

Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 ° herzustellen.

**2.2 Garagen**

Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

**2.3 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.

**2.4 Grundstückszu- / -abfahrten**

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

**2.5 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 Fahrhahnoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche 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 Hinweise**

**3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Südlich Schwindelberg Teil II" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, rechtskräftig seit dem 15.03.2018, sowie der 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 30.06.2020, außer Kraft.

**3.2 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).

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.

**3.3 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.

**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. 14 "Südlich Schwindelberg Teil II", 3. Änderung, 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 ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Südlich Schwindelberg Teil II", 3. Änderung beschlossen.

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

Der Rat der Gemeinde Breddenberg hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom ..... bis ..... gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

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 § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... 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. 14 "Südlich Schwindelberg Teil II", 3. Änderung beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 14, 3. Änderung 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  
Maßstab: 1:1000

Quelle: © GeoBasis-DE / LGLN (2026)



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

(Antragsnummer: L4 - 12/2026, Stand vom Februar 2026).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Papenburg, den .....

Katasteramt Papenburg

Im Auftrage

Siegel

(Unterschrift)

**Planzeichenerklärung**  
Festsetzungen des Bebauungsplanes

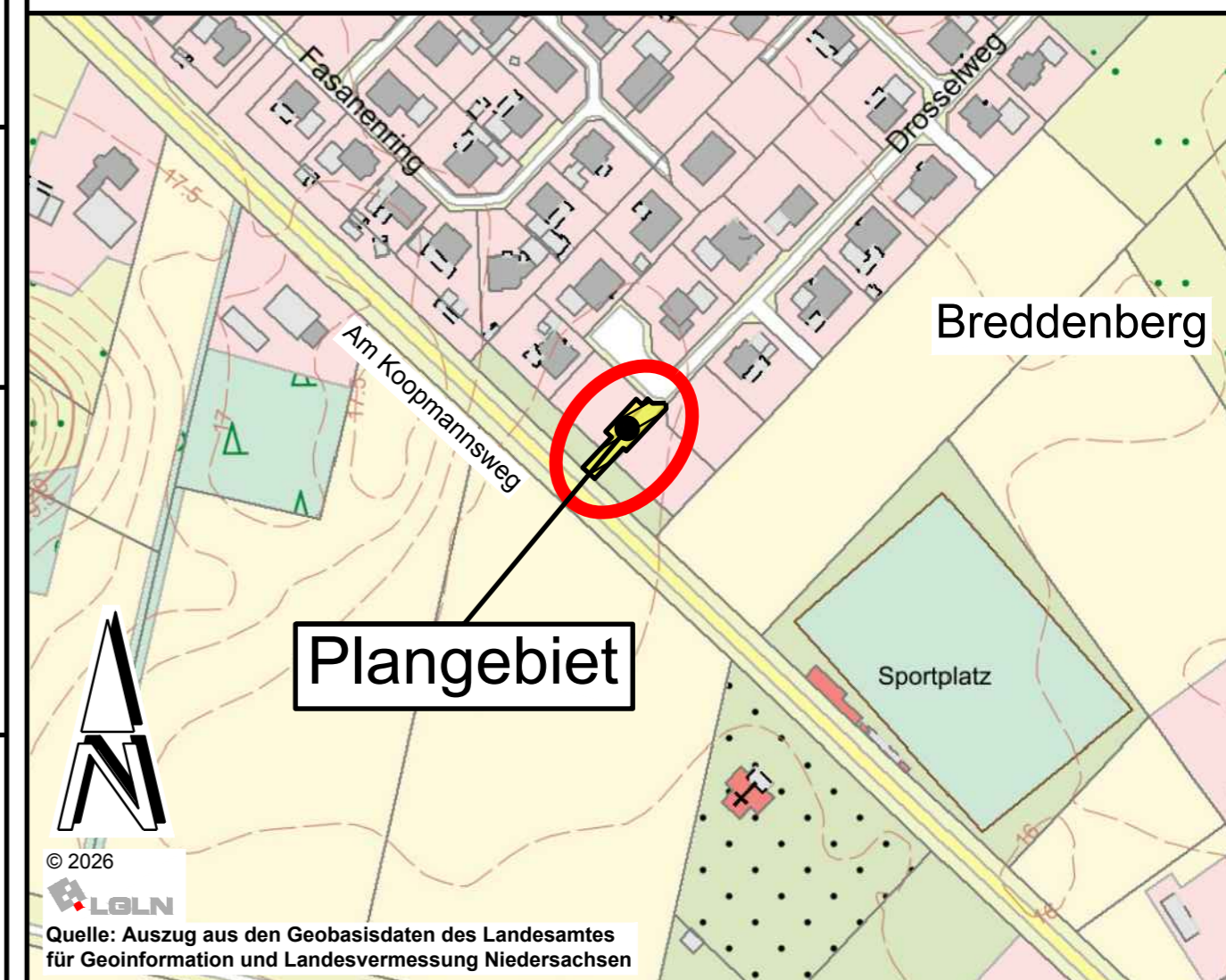
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- WA Allgemeines Wohngebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,4 GRZ Grundflächenzahl
- I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
- 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
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**Füllschema der Nutzungsschablone:**

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

**ÜBERSICHTSKARTE** Maßstab 1 : 2500



**Gemeinde Breddenberg**  
Landkreis Emsland

Stand: 23.03.2026

**Bebauungsplan Nr. 14**

**" Südlich Schwindelberg Teil II ",  
3. Änderung**

Mit örtlichen Bauvorschriften  
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

**- Entwurf -**