



## **Bebauungsplan Nr. 3**

### **„Auf der Ahe“**

mit örtlichen Bauvorschriften

### **1. Änderung**

(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

**- Vorlage Satzungsbeschluss -**

## **Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Dohren diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Ahe“ bestehend aus den nachfolgenden textlichen Regelungen, sowie den örtlichen Bauvorschriften und der Übersichtskarte als Satzung beschlossen.

Dohren, den .....

.....

Bürgermeister

.....

Gemeindedirektor



## **§ 2 Änderung der textlichen Festsetzungen**

Der Satz 1 der bisher bestehenden textlichen Festsetzungen wird durch folgende Festsetzungen aufgehoben, bzw. ersetzt:

### **1 Höhe baulicher Anlagen**

*Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnachse der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.*

*Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe) darf max. 0,40 m über dem Bezugspunkt liegen.*

*Das Höchstmaß der Traufhöhe beträgt 6,50 m. Unter der Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge ausgenommen.*

### **2 Baugrenzen**

*Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Teile der Hauptgebäude um bis zu 5 m und bis zu einer Gesamtfläche von max. 50 m<sup>2</sup> kann ausnahmsweise zugelassen werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Gebäuden jedoch ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.*

*Bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen – zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze – sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind solche Anlagen zulässig.*

## **§ 3 Gebäudestellung**

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird die mit dem Ursprungsplan Nr. 3 zeichnerisch festgesetzte „Stellung baulicher Anlagen“ im vorliegenden Plangebiet ersatzlos aufgehoben.

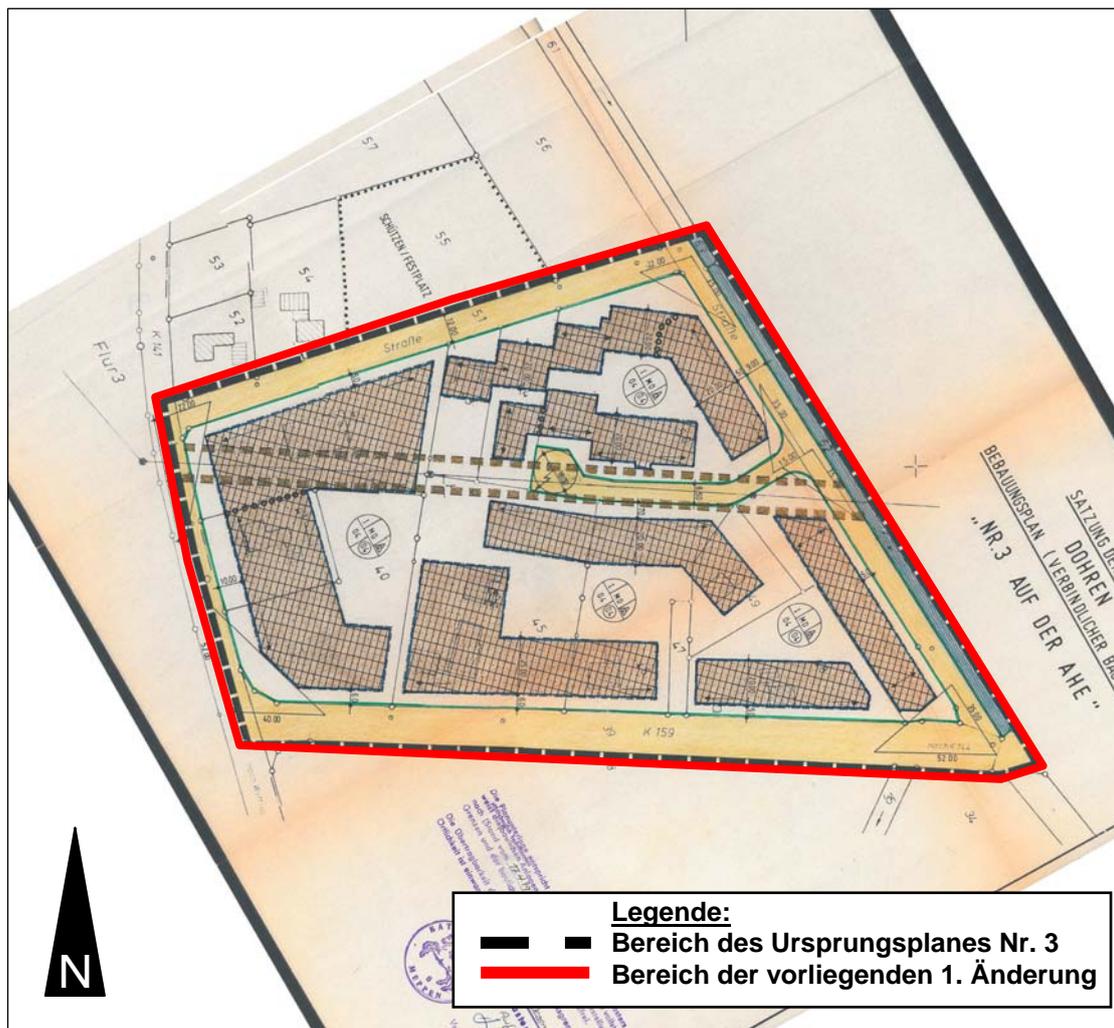
## **§ 4 Neufassung der örtlichen Bauvorschriften**

Die bisherigen Festsetzungen zur Gestaltung (örtliche Bauvorschriften) werden aufgehoben und durch folgende örtliche Bauvorschrift ersetzt:

*Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 15° auszubilden.*

*Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude sowie Wintergärten (mit verglasten Außenwänden) und untergeordnete Gebäudeteile.*

## Planauszug des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3 mit Kennzeichnung der vorliegenden 1. Änderung- Maßstab ca.1 : 4.000



### § 5 Übrige Festsetzungen

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Ahe“ bleiben unberührt.

Damit bleibt auch die bisher bestehende textliche Festsetzung Satz 2 „Die Sichtdreiecke sind von allen baulichen Anlagen und jedem Bewuchs und sichtbehindernden Gegenständen aller Art, die höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante sind, dauern freizuhalten.“ weiterhin bestehen.

## Verfahrensvermerke:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom

### **Büro für Stadtplanung**

Gieselmann und Müller GmbH  
Eschenplatz 2  
26129 Oldenburg  
Tel.: 0441-593655 / FAX: 0441-591383

Oldenburg, den .....  
.....

---

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dohren hat am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Ahe“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der z.Zt. geltenden Fassung am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dohren, den .....  
.....  
Gemeindedirektor

---

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dohren hat am ..... dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Ahe“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Ahe“ und der Begründung haben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Dohren, den .....  
.....  
Gemeindedirektor

---

Der Rat der Gemeinde Dohren hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Ahe“ nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dohren, den .....  
.....  
Gemeindedirektor

---

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Dohren die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Ahe“ beschlossen hat.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Ahe“ ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Dohren, den .....  
.....  
Gemeindedirektor

---

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Ahe“ sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1-3 gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Dohren, den .....  
.....  
Gemeindedirektor