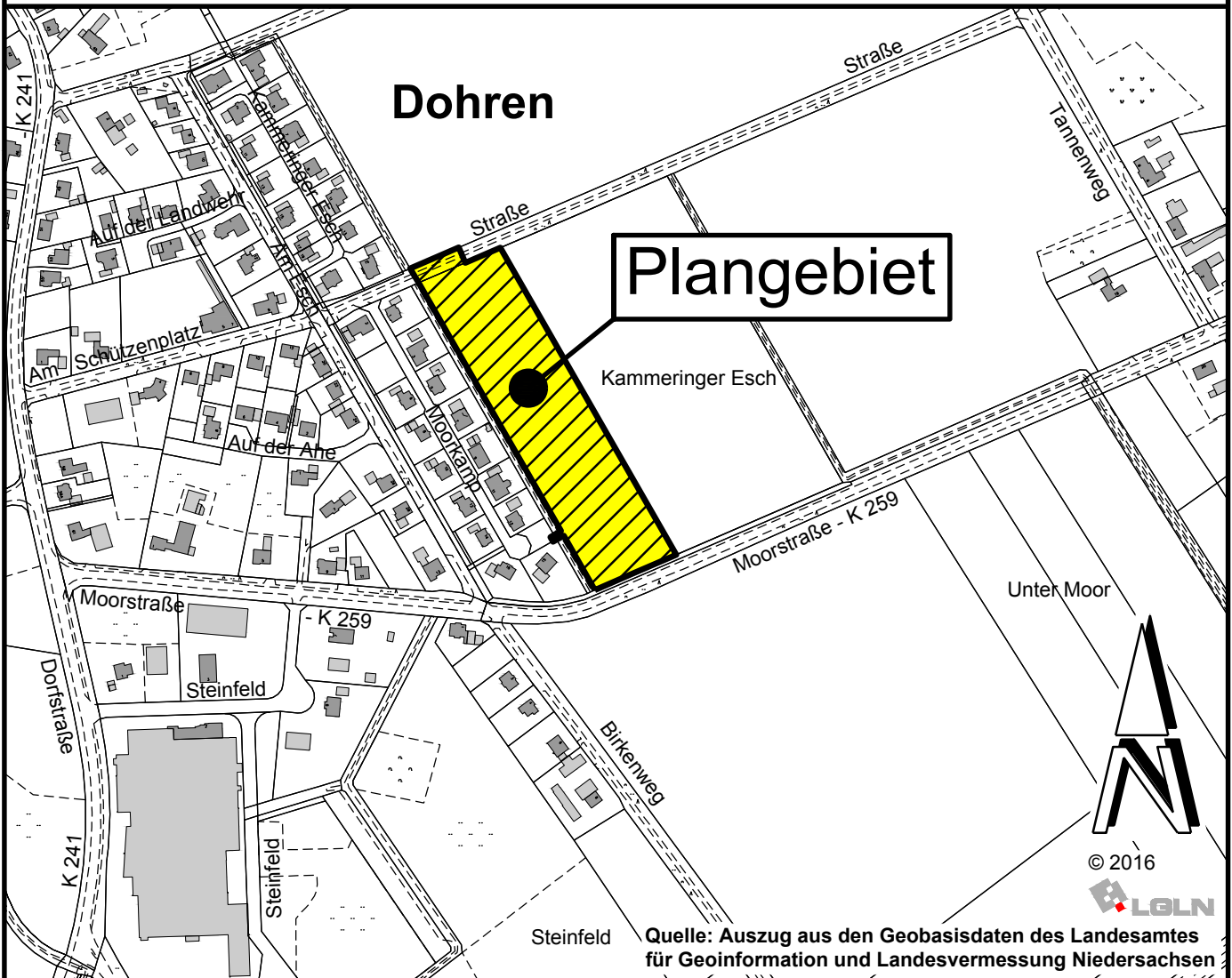




Gemeinde Dohren Landkreis Emsland

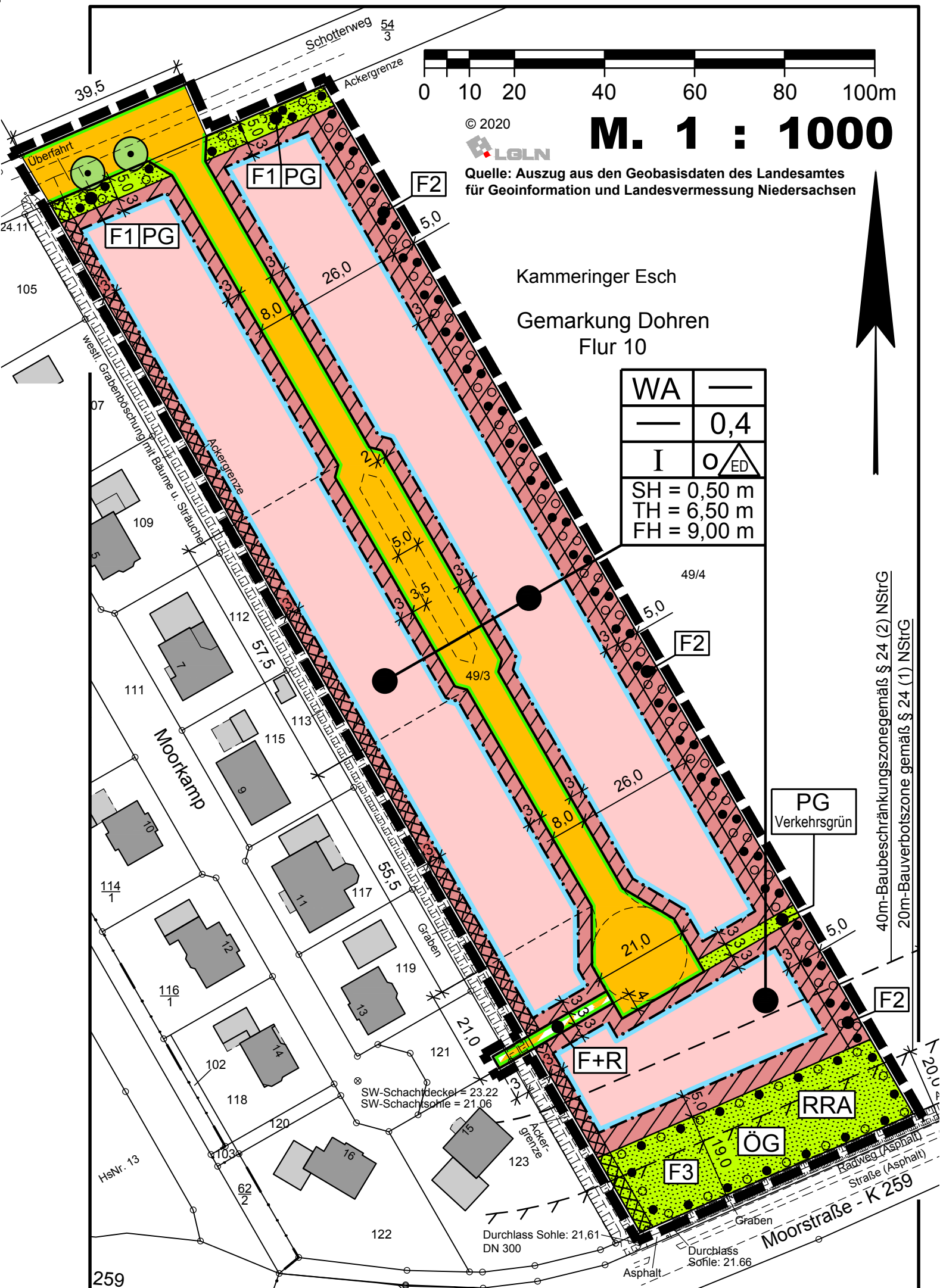
Stand: 09.05.2022

Bebauungsplan Nr. 17

" Auf der Ahe, Teil V "

Mit örtlichen Bauvorschriften
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB

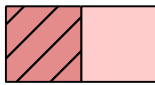
- Entwurf -



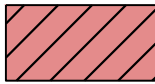
Planzeichenerklärung

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

SH = 0,50 m

SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)

TH = 6,50 m

TH Traufhöhe als Höchstmaß

FH = 9,00 m

FH Firsthöhe als Höchstmaß

O

O Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Straßenverkehrsfläche

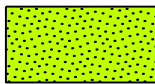


Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)

F+R = Fuß- und Radweg

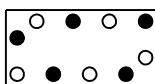


Öffentliche Grünfläche (ÖG)
Zweckbestimmung:

RRA Regenrückhalteanlage

Private Grünfläche (PG)
Zweckbestimmung:

Verkehrsgrün



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
Zweckbestimmung:

F1, F2, F3 (siehe Textl. Fests. 1.6)



zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Füllschema der Nutzungsschablone:

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

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

1.1 Nutzungsbeschränkungen in den allgemeinen Wohngebieten

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Darunter fallen auch Arbeitnehmerwohnheime gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Unterkünfte für Beschäftigte, die keine Wohnungen im Sinne des § 44 NBauO sind). (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbachachse der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Die Höhe der fertig ausgebauten Straßen kann beim Bauamt der Gemeinde Dohren (Verwaltungssitz Herzlake) nachgefragt werden.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Der obere Bezugspunkt ist der First.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 6,50 m. Unter 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.

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,00 m. Unter der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante des Firstes zu verstehen. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

Für Gebäude mit einem Flach- oder Pultdach entspricht die maximale Gebäudehöhe der zulässigen Traufhöhe von 6,50 m.

1.3 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i. S. v. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen - zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze - 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 die o.g. Anlagen zulässig.

1.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen dienen der Räumung des westlich des Plangebietes bestehenden Grabens. Sie sind als Rasenflächen zu gestalten und regelmäßig zu mähen.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen

Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzte Fläche (F1) zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern dient dem Erhalt der vorhandenen Bäume und dem Schutz der Kronen- und Wurzelbereiche. Innerhalb dieser Flächen ist im Kronentraufbereich eine Versiegelung, Anschüttung und Abgrabung nicht zulässig. Die Fläche ist mit Arten aus der Pflanzliste gärtnerisch zu gestalten.

Auf der für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche (**F2**) sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden. Es sind mindestens 4 Arten der Pflanzliste zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % betragen muss. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm 1 Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (**F3**) ist mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Innerhalb der Grünfläche ist die Regenrückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser zulässig. Die Anlage von Wegen zum Zweck der Gewässerunterhaltung ist ebenfalls zulässig.

Pflanzliste

Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Prunus spinosa	(Schlehe)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Quercus petraea	(Traubeneiche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)	Quercus robur	(Stieleiche)
Corylus avellana	(Haselnuss)	Rosa canina	(Hundsrose)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)	Salix caprea	(Sal-Weide)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Populus tremula	(Zitterpappel)	Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)

1.7 Widmungsverfügung

Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgelegten öffentlichen Verkehrsflächen wird gemäß § 6 Abs. 5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsübergabe wirksam wird. Der Zeitpunkt der Widmung wird von der Gemeinde öffentlich bekannt gemacht.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

2.1 Gartengestaltung

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- oder Schotterbeete sind nicht zulässig.

2.2 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen aus lebenden Hecken sind entlang aller öffentlichen Verkehrsflächen nur mit Höhen bis zu 2,0 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Straße bzw. des Weges, zulässig. Sichtdreiecke sind zu berücksichtigen.

Grundstückseinfriedungen aus Metall, Holz oder Mauerwerk sind entlang öffentlicher Straßen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m, jeweils bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Straße bzw. des Weges, zulässig. Die Zäune sind als überwiegend offene, blickdurchlässige Einfriedung (z.B. Latten- oder Doppelstabmattenzaun) zu gestalten.

Unzulässig sind bei Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen die Verwendung von Kunststoffen, z.B. als Fertigelement oder als Flechtmaterial.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 17 "Auf der Ahe, Teil V" treten für sein Plangebiet die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 "Auf der Ahe, Teil IV", rechtskräftig seit dem 26.11.2004, außer Kraft.

3.2 Bodenfunde

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 Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3.3 Artenschutz

Bauflächenvorbereitungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht von Mitte März bis Ende Juli) stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden.

Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

Für zu fällende Bäume sind als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potenzieller Brutplätze von Höhlenbrütern 4 Höhlenbrüternistkästen (2 Kästen für Kohlmeise/Kleiber mit Schlupflochdurchmesser 32 mm und 2 Kästen für Blaumeise/Sumpfmehlschäfer mit Schlupflochdurchmesser 26 mm) in der Umgebung, also etwa 50 m bis 100 m zum Baufeld anzubringen.

3.4 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Dohren bzw. der Samtgemeinde Herzlake (Neuer Markt 4, 49770 Herzlake) eingesehen werden.

3.5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften.

Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 20 m-Bauverbotszone

— — — — 20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

4.2 40 m-Baubeschränkungszone

— — — — 40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

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 Dohren diesen Bebauungsplan Nr. 17 "Auf der Ahe, Teil V", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Dohren, den

.....
Ratsvorsitzender

.....
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dohren hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Auf der Ahe, Teil V", beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dohren, den

.....
Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Giesemann und Müller GmbH

Eschenplatz 2 , 26129 Oldenburg , Tel.: 0441 - 59 36 55

Oldenburg, den

.....

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dohren hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dohren, den

.....
Gemeindedirektor

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dohren hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht 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.

Dohren, den

.....
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Dohren hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 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 diesen Bebauungsplan Nr. 17 "Auf der Ahe, Teil V", beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 17 in Kraft.

Dohren, den

.....
Gemeindedirektor

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.

Dohren, den

.....
Gemeindedirektor

Landkreis Emsland
Gemeinde: Dohren
Gemarkung: Dohren
Flur: 10

Maßstab 1 : 1000

angefertigt durch:

Dipl. Ing. Norbert Klene
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
Osteresch 40 , 49716 Meppen

L 211002-6

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2021



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
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 10.02.2021).

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

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen, den

Siegel

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur