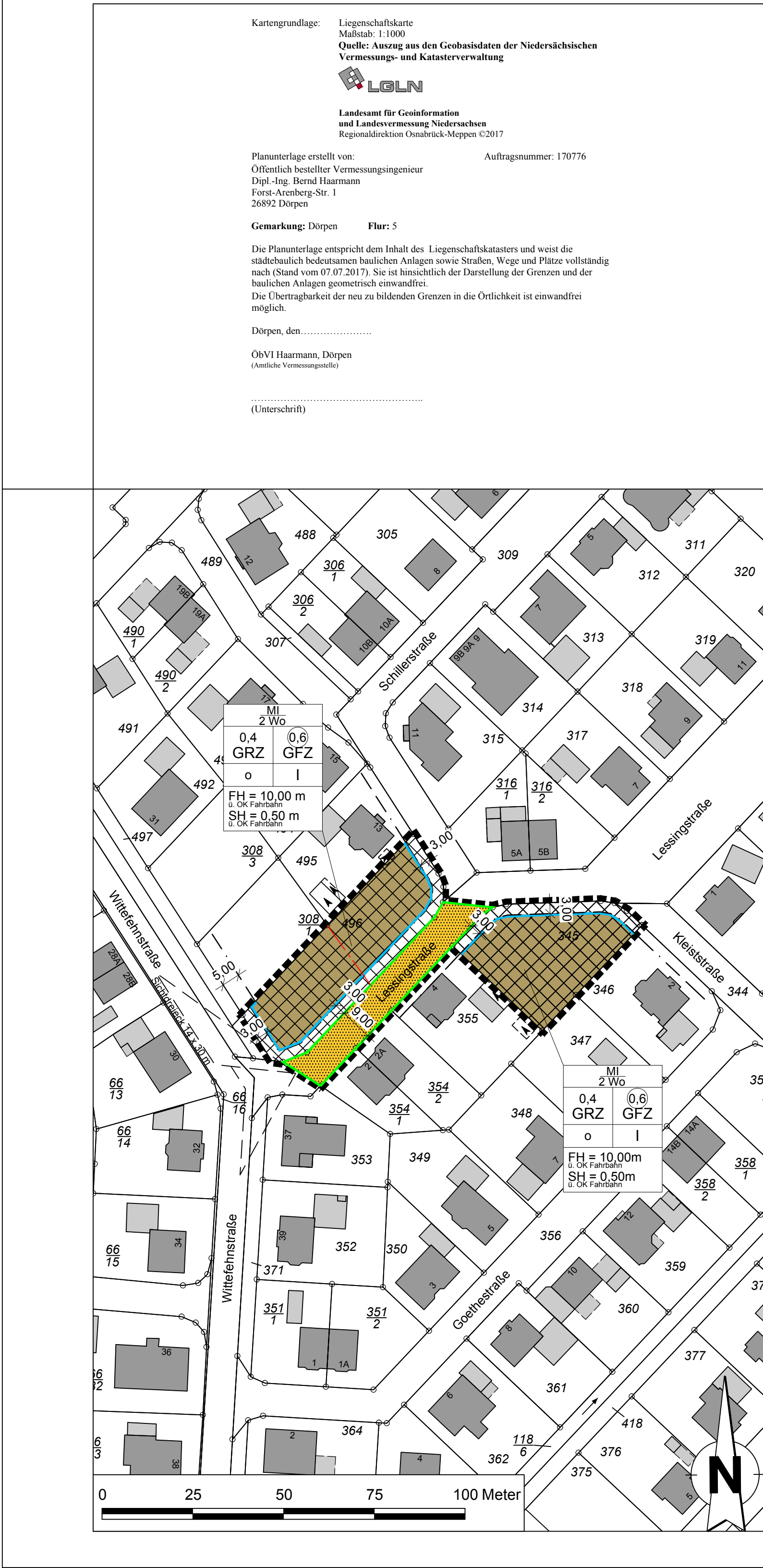




Planzeichen nach PlanZV 90	
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.	
Art der baulichen Nutzung	
	Mischgebiete 2 Wg: höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Maß der baulichen Nutzung	
	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Grundflächenzahl (GRZ)
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Firsthöhe, über OK Fahrbahn
	Sockelhöhe, über OK Fahrbahn
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
	Offene Bauweise
	Baugrenze
Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47
	mögliche Grundstücksgrenze
	Hinweis: Sichtdreieck mit Höhenbeschränkung 0,80 - 2,50 m ü. OK Verkehrsfläche (für Zäune, Bewuchs u.s.w.)
PRÄAMBEL	
AUF GRUND DES § 1 ABS. 3, DES § 10 UND DES § 13 A DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG UND DES § 58 ABS. 2 NR. 2 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE DÖRPEN DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 47, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NACHSTEHENDEN / NEBENSTEHENDEN / OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG UND DER BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.	
26892 DÖRPEN,	SIEGEL
GEMEINDEDIREKTOR	
VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 47 "KNÖPKENLAND"	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	
DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM DIE AUFSTELLUNG DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 47 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.	
26892 DÖRPEN,	
GEMEINDEDIREKTOR	
PLANVERFASSER	
DER ENTWURF DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 47 WURDE AUSGEARBEITET VON ING. BÜRO W. GROTE GmbH	
PAPENBURG,	
PLANVERFASSER	

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM DEM ENTWURF DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß §13 A IN VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. DER ENTWURF DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM BIS GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
26892 DÖRPEN,
GEMEINDEDIREKTOR
SATZUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER GEMEINDE HAT DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 13 A BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB ABS. 1) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.
26892 DÖRPEN,
GEMEINDEDIREKTOR
BÜRGERMEISTER
INKRAFTTRETEN
DER SATZUNGSBESCHLUSS DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB AM IM AMTSBLATT BEKANNT GEMACHT WORDEN. DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST DAMIT AM RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
26892 DÖRPEN,
GEMEINDEDIREKTOR
VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
26892 DÖRPEN,
GEMEINDEDIREKTOR
MÄNGEL DER ABWÄGUNG
INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
26892 DÖRPEN,
GEMEINDEDIREKTOR
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Gebäudehöhe (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO) Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe auf der Mischgebietsbaufläche wird auf maximal 10,00 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante fertige Fahrbahn der zur Erschließung dienenden Straße (gemessen in Fahrbahnmitte).
2. Sockelhöhe (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO) Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der zur Erschließung dienenden Straße (gemessen in Fahrbahnmitte und Mitte des Gebäudes) hinausgehen.
3. Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die maximal zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohnungen/Wohngebäude beschränkt. Bei Doppelhäusern ist maximal eine Wohnung pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.
4. Kompensationsmaßnahmen (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB)
4.1 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:
Lage der Kompensationsfläche: Gemarkung: Werpeloh Flur 20 Flurstück 118/1 Maßnahmen für die Kompensationsfläche Bereitstellung der Fläche mit einer Größe von 42.366 m² und mit 21.183 WE, davon Anrechnung von 5.320 Ökopunkten für den vorliegenden Bebauungsplan.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
1. Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO) Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.
2. Zulässige Dachneigung auf Hauptgebäuden (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO) Auf den festgesetzten Wohnbauflächen sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 48° zulässig. Mansardendächer sind nicht zulässig. Garagen und Carports gem. § 12 (1) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit einer geringeren Dachneigung als 35° oder als Flachdach ausgebildet werden.
HINWEISE
a) Bodenfunde Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier 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 beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.
b) Baugrund Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung, Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 vornehmen zu lassen.
c) Brandschutz Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Dörpen gewährleistet. Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde Dörpen errichtet und unterhalten. Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 werden bei der Umsetzung der Löschwasserversorgung beachtet. Zur Sicherstellung des abweichenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt:
1. Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
2. Die Löschwasserversorgung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m³/h) vorhanden ist.
3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.
d) Kampfmittelbeseitigung Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.
e) Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Meppen) Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehrensprünge gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden. Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass über dem Plangebiet der Wohnbaufläche ein Jettieffluorkorridor verläuft. Auch gegen die von dort ausgehenden möglichen Immissionen können keine Ersatzansprüche gelten gemacht werden.
f) Versorgungsleitungen Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungs-unternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
g) Abfallentsorgung Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Anwohner im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße „Wittefehn-/Lessing-/Schillerstraße“ zur Abfuhr bereitstellen.

Gemeinde Dörpen

Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 47

"Knöpkenland"

(mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung)
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

PLANZEICHNUNG BEBAUUNGSPLAN

M. 1:1000

Datum: 18.07.2017

- ENTWURF -

Telefon: (04961)9443-0 - Telefax: (04961)9443-50 - mail@ing-buero-grote.de

Postfach 1140 26888 Dörpen

Projekt-Nr.: 1322
P:\Dörpen\1322 3.Änd Bplan 47 Knöpkenland\08 Zeichnungen CAD\2. Beteilig. d. Öffentlichk. u. Behörden\3. Änd Bplan 47.dwg