

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

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen ©2015

Planunterlagen erstellt von:
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Dipl.-Ing. Bernd Haasman
 Forst-Arenberg-Str. 1
 26892 Dörpen

Auftragsnummer: 150197

Gemarkung: Dörpen Flur: 5

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.03.2015). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dörpen, den 16.12.2015

ÖbVI Haasman, Dörpen
 (Antliche Verzeichnisse)

Planzeichen nach PlanZV 90

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 53), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

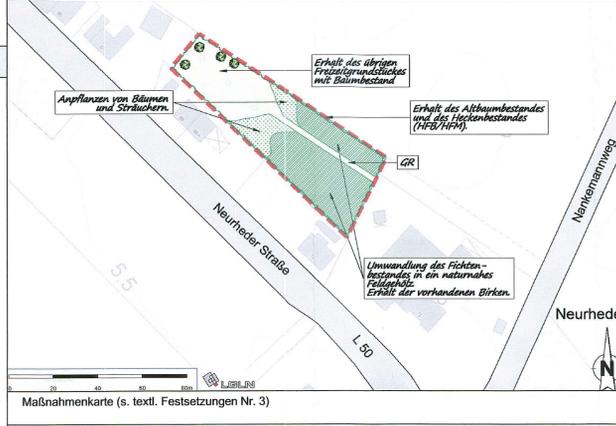
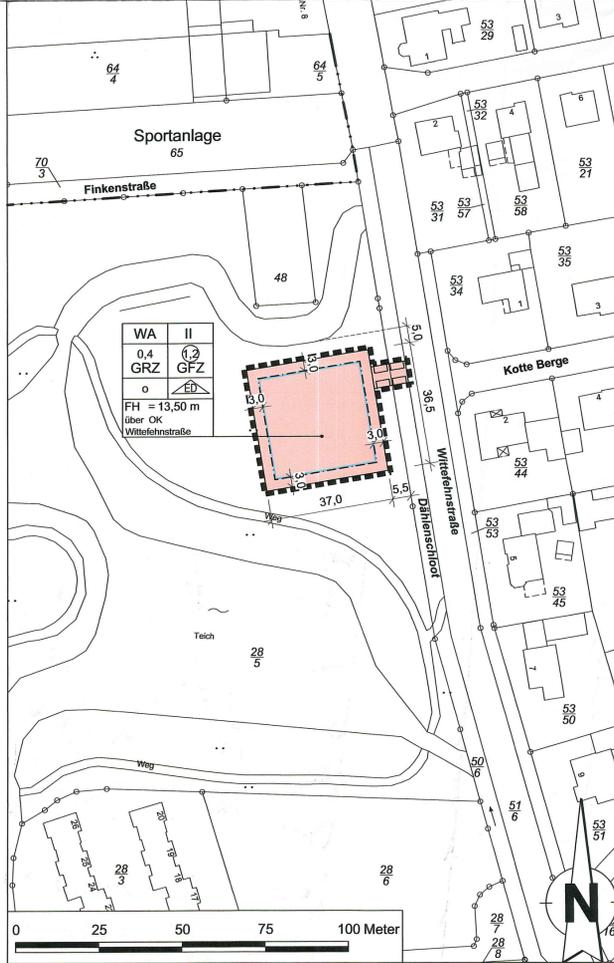
1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse
FH Firsthöhe, FH=13,50 m (Bezugshöhe Oberkante Wittefehnstraße, gemessen in Fahrbahnmitte)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
B Baugrenze

Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
□□□□ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde Dörpen; Grundstückszufahrt



PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG UND DES § 58 ABS. 2 NR. 2 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE DÖRPER DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 43, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NACHSTEHENDEN / NEBENSTEHENDEN / OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG UND DER BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND ANLAGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

26892 DÖRPER, den 10.12.2015
 GEMEINDEDIREKTOR

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 43 "AM DORFTEICH"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT/VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 03.03.15 DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 43 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM 03.03.15 ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT.

26892 DÖRPER, den 10.12.2015
 GEMEINDEDIREKTOR

PLANVERFASSER

DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 43 WURDE AUSGEARBEITET VON ING. BÜRO W. GROTE GMBH

PAPENBURG, ...
 PLANVERFASSER

VEREINFACHTE ÄNDERUNG

DER RAT/VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 03.03.15 DEM VEREINFACHT GEÄNDERTEN ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT. DEN BETEILIGTEN IM SINNE VON § 3 ABS. 3 SATZ 2 BAUGB WURDE MIT SCHREIBEN VOM 03.03.15 GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME BIS ZUM 03.03.15 GEBEBEN.

26892 DÖRPER, ...
 GEMEINDEDIREKTOR

BETEILIGUNGSVERFAHREN

DER RAT/VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 03.03.15 DEM ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE BETEILIGUNG DER BETROFFENEN ÖFFENTLICHKEIT UND BEHÖRDEN GEMÄß § 13 ABS. 2 NR. 2 UND 3 BAUGB BESCHLOSSEN. DEN BETEILIGTEN IM SINNE VON § 13 ABS. 2 NR. 2 UND 3 BAUGB WURDE MIT SCHREIBEN VOM 03.03.15 GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME BIS ZUM 03.03.15 GEBEBEN.

26892 DÖRPER, den 10.12.2015
 GEMEINDEDIREKTOR

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT/VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 03.03.15 DEM ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 03.10.15 BIS 03.10.15 GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

26892 DÖRPER, den 10.12.2015
 GEMEINDEDIREKTOR

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 03.10.15 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB ABS. 1) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

26892 DÖRPER, den 10.12.2015
 GEMEINDEDIREKTOR

INKRAFTTRETEN

DER SATZUNGSBESCHLUSS DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB AM 30.12.15 IM AMTSBLATT ... ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST DAMIT AM 30.12.15 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

26892 DÖRPER, den 30.12.2015
 GEMEINDEDIREKTOR

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

26892 DÖRPER, ...
 GEMEINDEDIREKTOR

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

26892 DÖRPER, ...
 GEMEINDEDIREKTOR

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gebäudehöhe** (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
 Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe auf der Wohnbaufläche wird auf maximal 13,50 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante fertige Fahrbahn der Wittefehnstraße (gemessen in Fahrbahnmitte).
- 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 Fahrbahn der Wittefehnstraße (gemessen in Fahrbahnmitte und Mitte des Gebäudes) hinausgehen.
- Kompensationsmaßnahmen** (§ 1a Abs. 3 BauGB)

3.1 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:

Lage der Kompensationsfläche (s. Übersichtskarte):
 Gem. Rhede (Ems)
 Gemarkung: Neurhede
 Flur 11
 Flurstück 49/1

Maßnahmen für die Kompensationsflächen
 Es erfolgt eine Bepflanzung der Fläche mit standortgerechten Gehölzen gemäß der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste, der nebenstehenden Maßnahmenkarte und Ausführungen in der Begründung

Pflanzliste

Zur Bepflanzung der o.g. Kompensationsfläche sollen vorwiegend nachfolgend aufgeführte Gehölze verwendet werden. Änderungen hinsichtlich der Gehölzarten dürfen nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland erfolgen.

- Bäume:**
 - Eberesche *Sorbus aucuparia*
 - Hainbuche *Carpinus betulus*
 - Rotbuche *Fagus sylvatica*
 - Stieleiche *Quercus robur*
 - Traubeneiche *Quercus petraea*
 - Feldahorn *Acer campestre*
 - Spitzahorn *Acer platanoides*
 - Winterlinde *Tilia cordata*
 - Schwarzerle *Alnus glutinosa*
 - Vogelkirsche *Prunus avium*
 - Traubenkirsche *Prunus padus*
- Sträucher:**
 - Hasel *Corylus avellana*
 - Weißdorn *Crataegus monogyna*
 - Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
 - Blut-Hartriegel *Cornus sanguinea*
 - Pflaflenhütchen *Euonymus europaeus*
 - Gew. Schneeball *Viburnum opulus*
 - Schlehe *Prunus spinosa*
 - Hundsrose *Rosa canina*
 - Ohr-Weide *Salix alba*
 - Sal-Weide *Salix caprea*

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Oberflächenentwässerung auf dem Baugrundstück** (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 Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

HINWEISE

- 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. 2 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
 Die Untere Denkmalbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.
- Baugrund**
 Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung, Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 vornehmen zu lassen.
- 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 Brandschutz 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 abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
- Die Löschwasserversorgung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 13,3 l/s vorhanden ist. Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht.

Der Löschwasserbedarf kann zusätzlich durch ein Tankfahrzeug der Freiwilligen Feuerwehr bzw. Brunnen oder durch die Entnahme aus dem ca. 20 m südlich des Plangebietes vorhandenen Dählesee sichergestellt werden.

- Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.
- Kampfmittelbeseitigung**
 Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.
- Versorgungsleitungen**
 Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen 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.
- 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.
- Bauliche Nutzung**
 Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132).
- Vorschriften**
 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können im Rathaus der Samtgemeinde Dörpen, Baumt Zimmer 408, eingesehen werden.
- Ordnungswidrigkeiten**
 Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB und § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes zuwider handelt.
 Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften.
 Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauGB und § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

Gemeinde Dörpen Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Am Dorfteich"

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

PLANZEICHNUNG BEBAUUNGSPLAN

M: 1:1000

Datum: 27.11.2015 - SATZUNG - Urschrift

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

ING. BÜRO W. GROTE GMBH
 Bahnhofstraße 6-10 · D-26871 Papenburg

Telefon: 04963/402-408 · Telefax: 04963/402-420 · E-mail: kuno@doerpen.de

GEMEINDE DÖRPER (SG DÖRPER)
 Postfach 1140 · 26888 Dörpen

Projekt-Nr.: 1042 AG Nr.: 019 P-Nr.: 0139 PU-Nr.: 0001 Z-Nr.: 0001
 P:\Dörpen\1042 1 And B-Plan 43 Am Dorfteich -Bürgerpark-08 Zeichnungen CAD\3. Satzungsbeschluss\1. And. BPlan Nr.43-UTM.dwg