

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000

Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Landamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regio- und Katasterdirektion Osnabrück-Meyen 02017
Auftragsnummer: 170776

Planunterlagen erstellt von:
Dipl.-Ing. Beate Mann
Post-Abt.-Str. 1
26992 Dörpen

Flur: 5

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die statisch-technischen Besonderheiten der Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig (gemäß § 70(2) Nr. 2) ab. Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen mit dem Kataster übereinstimmend.
Die Übereinstimmtheit der neu zu bildenden Grenzen in der Orthogonalität ist einwandfrei möglich.

Dörpen, den 22.09.2017

Olv.Hammann, Dörpen
(Amtliche Vermessungsstelle)

(Unterschrift)



Planzeichen nach PlanzV 90

Planzeichenvorordnung 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
2.000 höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Nicht überbaueter Bereich

Maß der baulichen Nutzung

0,4
Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1
Fristhöhe, über OK Fahrbahn

SH
Sozialhöhe, über OK Fahrbahn

Bauweise, Baufähren, Baugrenzen

0
Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47

0,4 M, 0,6 GRZ, 0,1 GRZ

Hinweis: Sichtbreite mit Höhenbeschränkung 0,80 - 2,50 m
h. 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 BAUGRUNDUNG UND DES § 84 ABS. 2 N. 2 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE DÖRPEN DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 47, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALT UND DEN BEGRÜNDUNG ALS SCHAUFUNG BESCHLOSSEN.

28982 DÖRPEN, den 22.09.2017
GEMEINDEDEKRETOR

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 47 "KNÖPKENLAND"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER REKONSTRUKTIONSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 07.09.2017 DIE AUFSTELLUNG DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 47 BESCHLOSSEN. BEI AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄß § 2 ABS. 4 BAUGB AMTSBLATT NR. 1 BEKANNT GEMACHT WERDEN.

28982 DÖRPEN, den 22.09.2017
GEMEINDEDEKRETOR

DER ENTWURF DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 47 WURDE AUSGEARBEITET VON
ING. BÜRO W. GROTE GMBH

PAPELBRUNNEN
PLANVERFASSER

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER REKONSTRUKTIONSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 07.09.2017 DEM ENTWURF DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 47 SEINEN OFFENTLICHEN AUSLEGUNGSBESCHLUSS GEMÄß § 19 A N. 1 VERBUNDEN MIT § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 09.09.2017 BIS 13.09.2017 GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

28982 DÖRPEN, den 22.09.2017
GEMEINDEDEKRETOR



SAZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH PRÜFUNG DER BEWERBEN UND ANBEREICHNUNGEN GEMÄß § 19 A BAUGB N. 1 VERBUNDEN MIT § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 22.09.2017 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB ABS. 1) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

28982 DÖRPEN, den 22.09.2017
GEMEINDEDEKRETOR

INKRAFTTRETEN

DER SATZUNGSBESCHLUSS DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB AM 13.10.2017 AMTSBLATT NR. 1 BEKANNT GEMACHT WORDEN. DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST DAMIT AM 13.10.2017 RECHTVERBÄNDLICH GEWORDEN.

28982 DÖRPEN, den 22.09.2017
GEMEINDEDEKRETOR

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTENDE GEMACHT WORDEN.

28982 DÖRPEN, den 22.09.2017
GEMEINDEDEKRETOR

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTENDE GEMACHT WORDEN.

28982 DÖRPEN, den 22.09.2017
GEMEINDEDEKRETOR

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 BaugB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) § 19 Abs. 1, BauNVO
Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe auf der Wohnbaufläche wird auf maximal 10,00 m festgesetzt.
Bezugshöhe ist die Oberkante fertige Fahrbahn der zur Erschließung dienenden Straße (gemessen in Fahrbahnhöhe).

2. Soetelhöhe (§ 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 die Oberkante fertige Fahrbahndecke der zur Erschließung dienenden Straße (gemessen in Fahrbahnhöhe und Mitte des Gebäudes) hinausgehen.

3. Beschäftigung der Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BaugB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BaugB sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
Das Wohn- und Sozialgefüge der an Geltungsbereich grenzenden Bebauung ist von selbstgenutzten Einzel- oder Doppelhäusern geprägt.

4. Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (gem. § 7 Abs. 5 und 6 BauNVO)
Im Mischgebiet „M“ sind allgemein zulässig:
• Wohngebäude
• Geschäfts- und Bürogebäude
• Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Im Mischgebiet „M“ sind unzulässig:
• Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
• Sonstige Gewerbetriebe
• Garagenbetriebe
• Betriebe des Betriebszweckes
• Verkaufsstellen
• Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die über besondere gemeindefürderliche Nutzungsvorgaben im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO verfügen
• Anlagen, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebiete

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs:

5.1 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs:
Lage der Kompensationsfläche:
Gemarkung: Werpeln
Flur 20
Flurstück 118/1

Maßnahmen für die Kompensationsfläche

Bereitstellung der Fläche mit einer Größe von 42.266 m² und mit 21.183 WE, davon Anrechnung von 5.320 Ökopunkten für den vorliegenden Bebauungsplan.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Oberflächenwasserung auf den Baugrundstücken (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 BauNVO)
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Wassereinzugsgebiet (WE) baulich abgeleitet werden. Die Bestimmungen des Wassereinzugsgebietes (WE) bleiben hiervon unberührt.

2. Zulässige Dachneigung auf Hauptgebäuden (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
Auf den festgesetzten Wohnflächen sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 48° zulässig. Mansardendächer sind nicht zulässig. Garagen und Anbauten gem. § 12 (1) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freizeite sowie transparente Gebäudeteile (Vitrinfassaden) können mit einer geringeren Dachneigung als 35° oder als Flachdach ausgebildet werden.

HINWEISE

a) Bodenrinne
Sollten bei den geplanten Erd- und Bauteilen ur- oder fündiggeschichtliche Bodenrinne gemacht werden, sind diese vorzugsweise einer Denkmalbehörde, dem Gemeindefiskus oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzugeben (§ 14 Abs. 1 NDSOG).

Bodenrinne 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 NDSOG).

Die Untere Denkmalbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

b) Baugrund
Den Baugrunderkundungen nach DIN 1054 vornehmen zu lassen.
Baugrunderkundungen 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 handwerklichen 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-Arbeitsbuchs 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 Feuerwehrfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
Die Löschwasseranforderung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/m² vorhanden ist.

2. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

3. Kampfmittelbesatzung
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste,minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die örtliche Polizei benachrichtigt, das Ordnungsamt oder der Kriminalitätsbeauftragte des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung (GLIN) zu benachrichtigen.

4. Einwirkungen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Werpeln)
Die Bauarbeiten befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erd- und Versuchsarbeiten entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallemissionen sind hinzunehmen. Diese Schallemissionen finden regelmäßig tags und nachts statt. Vorkennungen dieser Lärmemissionen sind nur in begränkter Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Schallemissionen hingewiesen werden. Abwehrmaßnahmen gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.
Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass über dem Plangebiet der Wohnfläche ein Leitfähigkeitskorridor verläuft. Auch gegen die von dort ausgehenden möglichen Immissionen können keine Ersatzsprüche geltend gemacht werden.

5. Versorgungsleistungen
Die Lage der Versorgungsleistungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Versorgungsunternehmen anzuzeigen. Versorgungsunternehmen zu ernennen, die notwendigen Schutzmaßnahmen, z.B. Leitungs- und Kabelschutzmaßnahmen, zu gewährleisten. Die Bauanforderung sind mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Die Bauanforderung sind mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Die Bauanforderung sind mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

6. 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 Abwässer im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen über Abfallbehälter an der von der Abfallabfuhr bereitgestellten, des Bebauungsplans zu befahrenen Straße „Willefehn-Schlierstraße“ zur Abfuhr bereitstellen.

7. 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Grundgesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

8. Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können im Rathaus der Samtgemeinde Dörpen, Bauamt Zimmer 405, eingesehen werden.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BaugB und § 80 Abs. 3 BauNVO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplans zuwider handelt.
Als Tatbestand gilt die Nichtbeachtung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BaugB und § 80 Abs. 5 BauNVO mit Geldbußen geahndet werden.

Gemeinde Dörpen
Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG
3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 47 "Knöpfkenland"

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

PLANZEICHNUNG BEBAUUNGSPLAN
M. 1:1000

Übersichtskarte

Datum: 27.09.2017

- URSCHRIFT -

Titel: 02891322-3 - Titel: 02891322-3 - Maßstab: 1:1000
Tel.: 05931 44-4039 - Fax: 05931 44-4041
E-Mail: kundenservice@emsland.de
GEMEINDE DÖRPEN (SG DÖRPEN)
Postfach 1140 26982 Dörpen

Projekt-Nr.: 1322
P-Doppelt1322-3_Aud_Bspun_47_Kompensationsmaßnahmen CAD13_Satzungsbeschluss_Aud_Bspun_47.dwg