Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

©2009 LGN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom August 2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Papenburg, (Ort) den 31.10.2011 (Datum)

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Meppen
(Amtliche Vermessungsstelle)

Siegel

gez. Kuncke VmAR
(Unterschrift)

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

(SEL) Gewerbegebiete, eingeschränkt

(GE) Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

(0,8) Geschossflächenzahl (GFZ)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB)

unterirdisch (vorh. Telekom/Strom/HD Gas-Leitung EWE*Netz)*

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses
(Auf dieser Fläche wird die im Umweltbericht festgesetzte Kompensations-maßnahme A1 durchgeführt; s. a. textliche Festsetzung Nr. 7.1)

Zweckbestimmung:

G Regenrückhaltegraben

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(Auf dieser Fläche wird die im Umweltbericht festgesetzte Kompensations-maßnahme A2 durchgeführt; s. a. textliche Festsetzung Nr. 7.2)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 63

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63

20m Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG

40m Baubeschränkungszone gemäß § 9 (2) FStrG

Hinweis: Sichtdreieck mit Höhenbeschränkung 0,80 m ü. NN Verkehrsfläche (für Zäune, Bewuchs u.s.w.)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (zugunsten der Telekom und der EWE*)*

4 m Schutzstreifen (eine Bebauung mit Gebäuden mit ständigem Aufenthalt von Personen innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig)

Grenze unterschiedlicher Festsetzungen

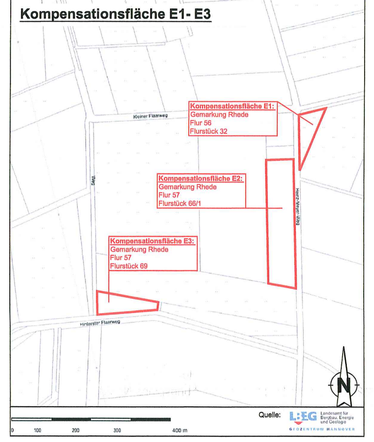
TF1- T4b Teilfläche gem. Lärmschutzgutachten (s. textliche Festsetzung Nr. 3)

TF4b

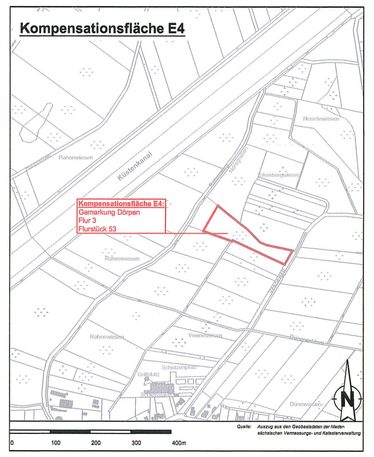
Lex=65db(A) tags
Lex=50db(A) nachts

Pegel der flächenbezogenen Schallleistung für die Tages- und Nachtzeit in dB(A)/m²

Kompensationsfläche E1- E3



Kompensationsfläche E4



NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE DÖRPEN DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 63, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DER BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

26892 DÖRPEN, den 29.09.2015
GEMEINDEDIREKTOR

SIEGEL

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 63 "Gewerbegebiet südlich der Rägertstraße"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 31.03.15 DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 63 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

26892 DÖRPEN, den 29.09.2015
GEMEINDEDIREKTOR

PLANVERFASSER

DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 63 WURDE AUSGEARBEITET VON
ING. BÜRO W. GROTE GmbH

PAPENBURG,
PLANVERFASSER

VEREINFACHTE ÄNDERUNG

DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 03.05.15 DEM VEREINFACHT GEÄNDERTEN ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT.
DEN BETEILIGTEN IM SINNE VON § 9 ABS. 3 SATZ 2 BAUGB WURDE MIT SCHREIBEN VOM 13.05.15 GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME BIS ZUM 10.06.2015 GEGEBEN.

26892 DÖRPEN, den 29.09.2015
GEMEINDEDIREKTOR

BETEILIGUNGSVERFAHREN

DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 03.05.15 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 13.05.15 GELEGENHEIT ZUR STELLUNGSNAHME BIS ZUM 10.06.2015 GEGEBEN.

26892 DÖRPEN, den 29.09.2015
GEMEINDEDIREKTOR

DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 13 I. V. M. § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.
DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 26.06.15 BIS 10.07.15 GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

26892 DÖRPEN, den 29.09.2015
GEMEINDEDIREKTOR

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 29.09.15 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB ABS. 1) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

26892 DÖRPEN, den 29.09.2015
GEMEINDEDIREKTOR

BÜRGERMEISTER

INKRAFTTRETEN

DER SATZUNGSBESCHLUSS DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB AM 15.10.15 IM AMTSBLATT Nr. 39 BEKANNT GEMACHT WORDEN.
MIT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS IST DAMIT AM 15.10.15 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

26892 DÖRPEN, den 15.10.2015
GEMEINDEDIREKTOR

* für den Landkreis Emsland

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

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

26892 DÖRPEN,
GEMEINDEDIREKTOR

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

26892 DÖRPEN,
GEMEINDEDIREKTOR

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Änderungen sind "rot" dargestellt)

1. Die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Emsland kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Dörpen das Überschreiten der Baugrenzen um nicht mehr als 2,0 m, jedoch nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes, als Ausnahme nach § 31 (1) BauGB, zulassen.
Die Baugrenze darf die nach § 9 Abs. 1 FStrG festgesetzte 20 m tiefe Bauverbotszone entlang der B 70 zur Bundesstraße hin nicht unterschreiten.

2. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Errichtung von Windkraftanlagen nicht zulässig.

3. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lek nach DIN 45691 weder tags (06.00 h – 22.00 h) noch nachts (22.00 h – 06.00 h) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
1	60 dB(A)	45 dB(A)
2	61 dB(A)	46 dB(A)
3	65 dB(A)	50 dB(A)
4a	65 dB(A)	50 dB(A)
4b	65 dB(A)	50 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.
Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwall, Gebäudestellung) geplant werden, können in Höhe des Abschirmwertes bzgl. der relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegels zugerechnet werden.

4. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 63 „Gewerbegebiet südlich Rägertstraße" treten die für den Bereich geltenden Festsetzungen der folgenden Bebauungspläne außer Kraft:

- B-Plan Nr.31 „Gewerbegebiet Süd"
- B-Plan Nr.48 „Gewerbegebiet Süd II"
- B-Plan Nr.49 „Gewerbegebiet Süd–Erweiterung"

5. Auf der Fläche GE1 ist in einem Abstand bis zu 35 m westlich der Fahrbahnachse der B 70 die betriebsbedingte ausnahmsweise Wohnnutzung gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO sowie die Errichtung von Räumlichkeiten zum Aufenthalt von Personen ohne ausreichenden Schallschutz nicht zulässig.

6. Auf der Fläche GE2 ist in einem Abstand bis zu 52 m westlich der Fahrbahnachse der B 70 die betriebsbedingte ausnahmsweise Wohnnutzung gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO sowie die Errichtung von Räumlichkeiten zum nächtlichen Aufenthalt (22.00 - 06.00 Uhr) von Personen ohne ausreichenden Schallschutz nicht zulässig.

7. Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

7.1 Kompensationsmaßnahme A1
Auf der Fläche "Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses" wird ein naturnaher Regenrückhaltegraben hergestellt.

Maßnahme:
- Der geplante Regenrückhaltegraben wird an seiner östlichen Seite mit einer lang gezogenen, vielgestaltigen Uferlinie ausgebildet.
- Der Regenrückhaltegraben erhält an seiner naturnahen Seite ein unregelmäßiges Relief und eine raue, unplanierte Oberfläche.
- Die Besonnung des Beckens wird gewährleistet, d. h. keine Gehölzanpflanzung in den Uferbereichen.
- Im Bereich des Regenrückhaltegrabens wird mindestens ein Tiefwasserbereich geschaffen, indem sich dauerhaft Wasser sammeln kann.
- Durch das Ausschieben kleiner Mulden wird ein leichtes Relief in de Gewässersohle geschaffen.

7.2 Kompensationsmaßnahme A2
Die Fläche "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" wird mit Gehölzarten der heimischen Region bepflanzt (2 bzw. 3 j.v.S.):

Stieleiche	(Quercus robur)
Sandbirke	(Betula pendula)
Hundsrose	(Rosa canina)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Ohrweide	(Salix aurita)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Hasel	(Corylus avellana)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Gew. Schneeball	(Viburnum opulus)
Schwarze Johannisbeere	(Ribes nigrum)
Rote Johannisbeere	(Ribes rubrum)
Wilde Stachelbeere	(Ribes uva-crispa)
Kriechweide	(Salix repens)
Besenginster	(Cytisus scoparius)

Die einzelnen Arten (außer Hochwüchsige) werden gruppenweise, dichtreihig angepflanzt (5-10 Stück pro Art) und variieren in der Breite, um auch konkurrenzschwächeren Arten das Überleben zu sichern und um das Landschaftsbild aufzuwerten. Ein stufiger Aufbau der Pflanzung zu angrenzenden Waldflächen wird gewährleistet. Im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche werden keine tiefwurzelnden Pflanzen gesetzt. Der Pflanzstreifen wird durch einen Zaun o. ä. optisch von den Gewerbeflächen abgetrennt.

8. Ausschluss bzw. Einschränkung zentren-/nahversorgungsrelevanter Kern- und Randsortimente
Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gelten die in der Satzung vom 16.09.2008 beschlossenen Ausschlüsse bzw. Einschränkungen bezüglich der zentren-/nahversorgungsrelevanten Kern- und Randsortimente. Die Satzung ist als Anlage H zur Begründung beigefügt.

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 abwehrenden 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 53,3 l/sec vorhanden ist.
3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

d) 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.

e) Bauverbots-/Baubeschränkungszone
Innerhalb der 20 m – Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.

Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen – freistehend oder an Gebäuden -, innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) FStrG, ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbaulastträgers der B 70 erforderlich.

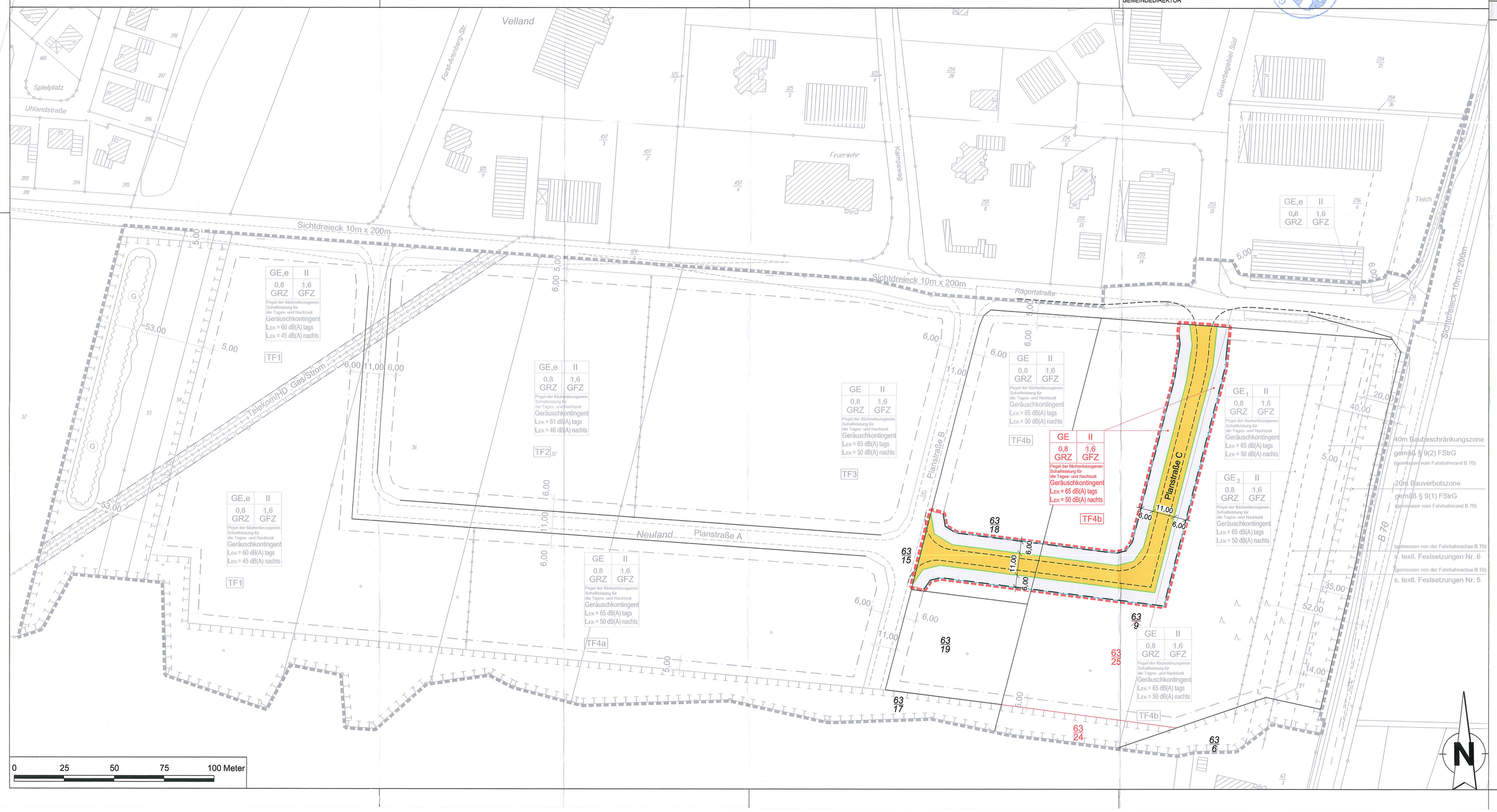
f) Einfriedung; Ansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger
Entlang der Straßeneigentumsgrenze der Bundesstraße 70 und entlang der Gemeindestraße (Rägertstraße) bis zur Einmündung der Planstraße C ist das Gewerbegebiet auf Privatgrund mit einer lückenlosen festen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten (§ 9 FStrG und § 15 NBauO), wenn nicht durch andere Maßnahmen eine direkte Erschließung verhindert wird.

Seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke sowie bei Neu- oder Umbauten bestehen keine Ansprüche gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraße 70 im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, soweit Emissionen von der B 70 ausgehend.
Da der Bebauungsplan im Bereich vorhandener Straßen errichtet wird, hat die Gemeinde Dörpen die Verpflichtung ihre Planungen an die vorhandenen Verkehrsverhältnisse sowie an die künftige übersehbare Verkehrsentwicklung anzupassen.
Ansprüche von Anliegern aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes können daher nur gegen die Gemeinde gerichtet werden.

g) 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).

h) Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können im Rathaus der Samtgemeinde Dörpen, Bauamt Zimmer 408, eingesehen werden.
Dies betrifft vorwiegend nachfolgende in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen aufgeführten DIN-Normen und Vorschriften:
DIN 45691 Geräuschkontingentierung
DIN 1054 Baugrunduntersuchung.

i) 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. 63

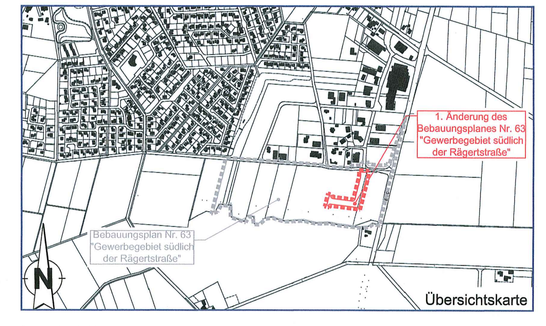
"Gewerbegebiet südlich der Rägertstraße"

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

- S A T Z U N G -

PLANZEICHNUNG BEBAUUNGSPLAN

M. 1:1000



Datum: 30.07.2015

Unterschrift

Telefon: (04961)9443-0 - Telefax: (04961)9443-50 - mail@ing-buero-grote.de
Bahnhofstraße 8-10 – D-26871 Papenburg

Telefon: 04963/402-408 - Telefax: 04963/402-420 - E-mail: Kurz@doerpen.de
GEMEINDE DÖRPEN (SG DÖRPEN)
Postfach 1140 26888 Dörpen