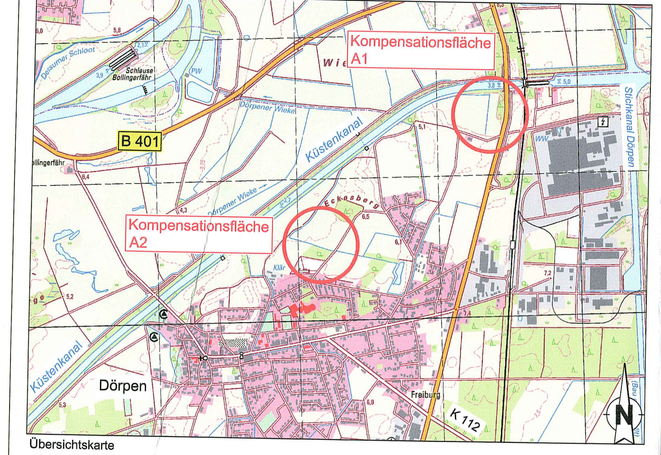
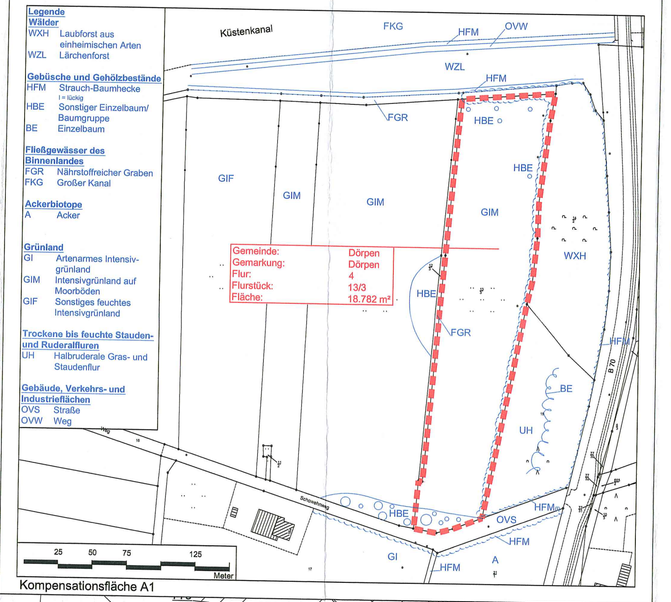
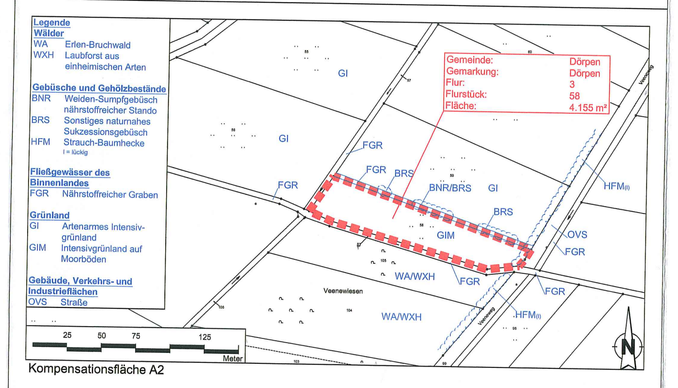


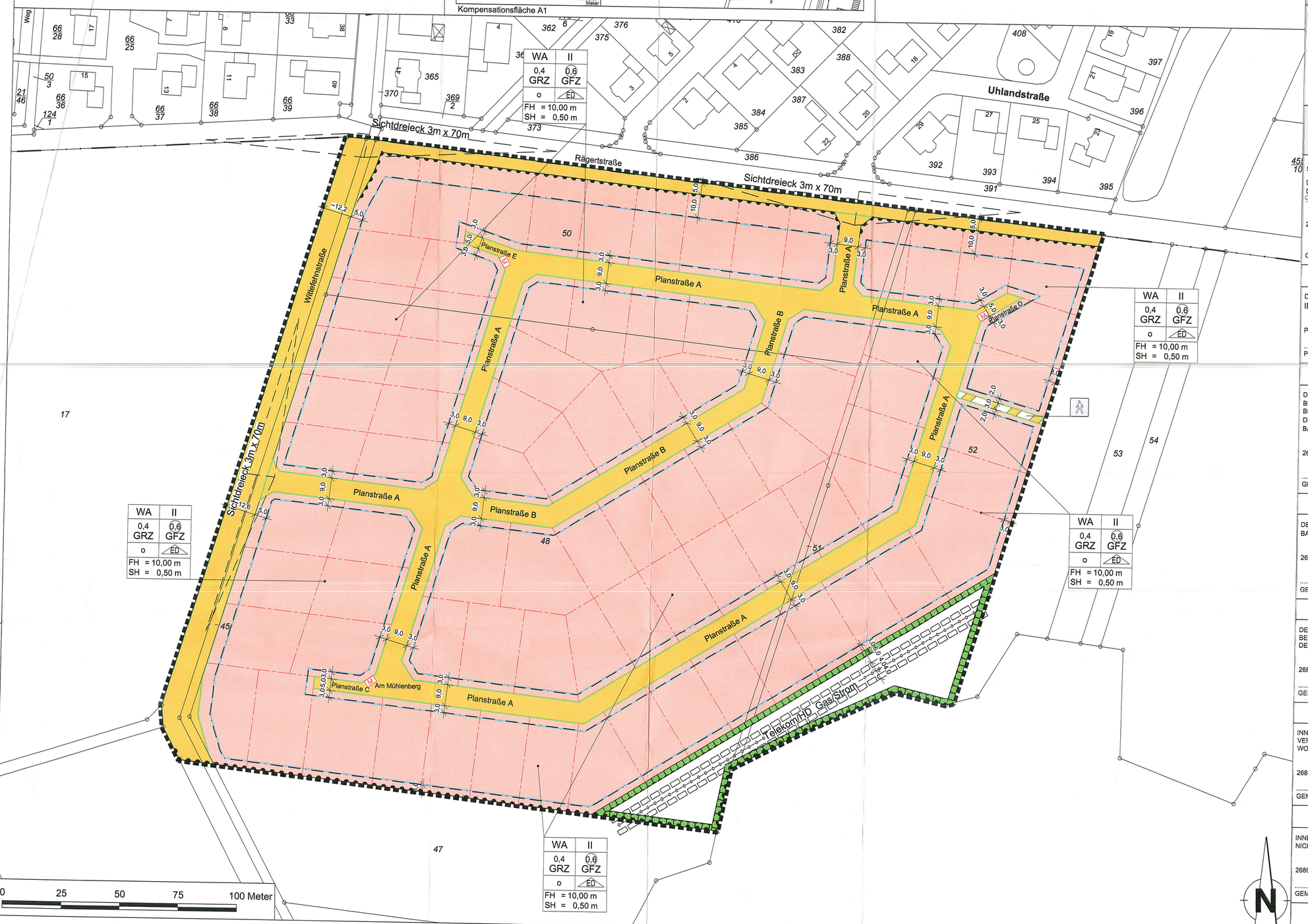
Übersichtskarte



Kompensationsfläche A1



Kompensationsfläche A2



17

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

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,6 — Geschossflächenzahl (GFZ)
0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH — Firsthöhe, FH 10,00 m über NN
SH — Sockelhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Fußgängerbereich bzw. Fußweg
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

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

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 Kompensationsmaßnahme E1 "Aufpflanzung mit heimischen Gehölzen" durchgeführt (s. textliche Festsetzungen Nr. 6.1)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der EWE GmbH
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
M — Mülltonnensammelplatz
mögliche Grundstücksgrenze
Hinweis: Sichtdreieck mit Höhenbeschränkung 0,80 m ü. NN Verkehrsfläche (für Zäune, Bewuchs u.s.w.)

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

LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Meppen ©2013

Auftragsnummer: 130536

Gemarkung: Dörpen Flur: 6

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: August 2013). 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.

Dörpen, den 19.05.2014

(Unterschrift)

ÖbVI - Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Bernd Haarmann
Forst-Arenberg-Straße 1
26892 Dörpen

PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DES § 58 ABS. 2 NR. 2 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE DÖRPEN DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 68, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NACHSTEHENDEN/NEBENSTEHENDEN/OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DER BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND ANLAGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

26892 DÖRPEN, den 24.03.2015

GEMEINDEDIREKTOR

SIEGEL

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 68 "ÖSTLICH DER WITTEFEHNSTRAßE"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 27.02.13 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 68 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM 08.04.13 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

26892 DÖRPEN, den 24.03.2015

GEMEINDEDIREKTOR

PLANVERFASSER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON
ING. BÜRO W. GROTE GmbH

PAPENBURG, ...

PLANVERFASSER

ing. büro w. grote gmbh
Bahnhofstraße 6-10
26871 Papenburg
Tel. 04961-94426 Fax 8443-99

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 23.06.14 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 30.01.15 BIS 02.03.15 GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

26892 DÖRPEN, den 24.03.2015

GEMEINDEDIREKTOR

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 23.03.15 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB ABS. 1) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

26892 DÖRPEN, den 24.03.2015

GEMEINDEDIREKTOR

BÜRGERMEISTER

INKRAFTTRETEN

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB AM 29.05.15 IM AMTSBLATT Nr. 13 BEKANNT GEMACHT WORDEN.
DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 29.05.15 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

26892 DÖRPEN, den 29.05.2015

GEMEINDEDIREKTOR

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

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

26892 DÖRPEN, ...

GEMEINDEDIREKTOR

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

26892 DÖRPEN, ...

GEMEINDEDIREKTOR

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Gebäudehöhe** (§18 (1) BauNVO)
   Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe auf den Wohnbauflächen wird auf maximal 10,00 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante fertige Fahrbahn der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße (gemessen in Fahrbahnmitte).

2. **Sockelhöhe**
   Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße (gemessen in Fahrbahnmitte und Mitte des Gebäudes) hinausgehen.

3. **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 oberflächig oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

4. **Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)
   Die gem. BauNVO § 19 (Abs. 4) mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 50 % wird ausgeschlossen.

5. **Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung** (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

   Im Allgemeinen Wohngebiet „WA" sind allgemein **zulässig:**

   - Wohngebäude
   - nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke
   - Anlagen für Verwaltungen
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
   - Gartenbaubetriebe
   - Tankstellen

6. **Kompensationsmaßnahmen** (§ 1a Abs. 3 BauGB)

6.1 Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches:

Kompensationsmaßnahmen E1
Auf der festgesetzten Fläche „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" erfolgt eine Aufpflanzung mit heimischen Gehölzen insb. zur Vergrößerung des Waldrandes und Schaffung einer Pufferzone hin zur Wohnbebauung.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme mit den verbindlichen Festsetzungen der zu verwendenden Baum- und Straucharten sowie der erforderlichen Pflegeeingriffe ist dem Umweltbericht zur Begründung zu entnehmen.

Kompensationsmaßnahmen E2 (Kompensation der Einzelbäume (HBA))
Die entlang der Wittefehnstraße zu fällenden 13 Laubbäume sind durch 65 Laubbäume (Hochstamm) zu ersetzen.
Die Anpflanzung kann innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf gemeindeeigenen Flächen erfolgen und ist in Absprache mit der UNB des Landkreises durchzuführen.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme mit den verbindlichen Festsetzungen der zu verwendenden Baumarten sowie der erforderlichen Pflegeeingriffe ist dem Umweltbericht zur Begründung zu entnehmen.

6.2 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:

Kompensationsmaßnahmen A1
Die ca. 18.782 m² große Intensivgrünlandfläche (Flurstück 13/3, Flur 4) liegt westlich der Bundesstraße 70 bzw. südlich des Dortmund-Ems-Kanal in der Gemeinde Dörpen (Gemarkung Dörpen). Es ist vorgesehen, die Fläche zu extensivieren (Grünlandextensivierung).

Kompensationsmaßnahmen A2
Die ca. 4.155 m² große Intensivgrünlandfläche (Flurstück 58, Flur 3) liegt nordöstlich des Schützenplatzes von Dörpen bzw. des angrenzenden Waldbestandes in der Gemeinde Dörpen (Gemarkung Dörpen). Es ist vorgesehen, die Fläche zu extensivieren (Grünlandextensivierung).

6.3 Maßnahmen für die Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereiches :

Maßnahmen für die Kompensationsflächen A1 und A2
Beschreibung der Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches für das Flurstück 58 der Flur 3 sowie für das Flurstück 13/3 der Flur 4.

A) Grünlandextensivierung feuchter bis nasser Standorte (GE/GF)
Auf insgesamt ca. 2,3 ha Intensivgrünland erfolgt eine Grünlandextensivierung mit angepassten Bewirtschaftungsauflagen. Die Bewirtschaftungsauflagen sind im Detail mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland abzustimmen, jedoch gelten grundsätzlich die im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen (modifiziert nach NAU-Richtlinie).

B) Anlegung einer Blänke (STG)
Zur weiteren Aufwertung sind beide Kompensationsflächen neben den beschriebenen Extensivierungsmaßnahmen mit Blänken zu versehen. Die Größen der vorgesehenen Blänken hat sich dabei an der Größe der jeweiligen Kompensationsfläche zu orientieren. Auf der Kompensationsfläche A1 ist daher eine Blänke von ca. 1000 m² oder zwei Blänken á 500 m² anzulegen. Auf der Kompensationsfläche A2 ist die vorgesehene Blänkengröße von ca. 300 m² angemessen.
Bei der Umsetzung sind die im Umweltbericht genannten Vorgaben zu beachten.

6.4 Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung/Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung (Auszug aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Bauleitplanung Nr. 68 „östlich Wittefehnstraße" (REGIONALPLAN & UVP, 2014)) sind durchzuführen:

- Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens bzw. die Rodungsmaßnahmen) erfolgt außerhalb der Brutzeit der potenziell auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 15. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung und Beschädigung von Gelegen. Nach der Baufeldräumung muss sichergestellt sein, dass die Flächen nicht mehr von betroffenen Arten besiedelt werden können. Ist ein Einhalten der Bauzeitenregelung nicht realisierbar, ist eine Überprüfung der Baufläche vor Baubeginn auf Brutvorkommen vorzunehmen (ökologische Baubegleitung).

- Notwendige Fällarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zur Vermeidung der Zerstörung und Beschädigung von Gelegen gehölzbrütender Vogelarten und von Fledermäusen in potenziellen Baumquartieren.

- Anpassen der Beleuchtung: Verzicht auf vermeidbares künstliches Licht, sofern die Sicherheit nicht gefährdet ist. Beleuchtungsstärken sollten möglichst gering gehalten (möglichst vollabgeschirmte Lampen) und zeitlich eingeschränkt werden mit besonderer Rücksicht darauf, dass Licht möglichst nicht über die Horizontale hinaus strahlt bzw. die Gehölze und den Wald ausleuchtet. Die notwendige Beleuchtung erfolgt ausschließlich mit Natriumdampflampen bzw. mit LED-Leuchten.

HINWEISE

a) Bodenfunde
Da sich innerhalb des Plangebietes eventuell Bodendenkmäler im Sinne des § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) befinden und diese unter Denkmalschutz stehen, bedürfen sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Diese kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden. Auf das im § 6 Abs. 3 NDSchG geregelte Veranlasserprinzip wird hingewiesen.

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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4041 oder 44-4039.

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 13,3 l/s vorhanden ist.
3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

d) 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.

e) 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.

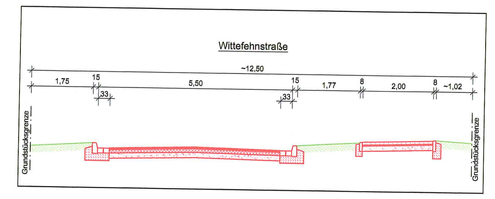
f) Abfallentsorgung
Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
Anwohner im Bereich der Stichstraßen (C, D und E) müssen ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen „Planstraße A und B" zur Abfuhr bereitstellen. Im Bebauungsplan werden Stellflächen für Abfallbehälter festgesetzt.

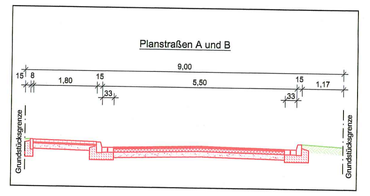
g) Bauliche Nutzung
Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132).

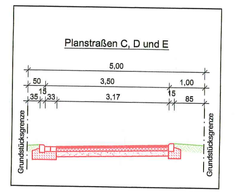
h) Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können im Rathaus der Samtgemeinde Dörpen, Bauamt Zimmer 408, eingesehen werden.

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.

Regelquerschnitte Wittefehnstraße, Planstraßen A, B, C, D und E



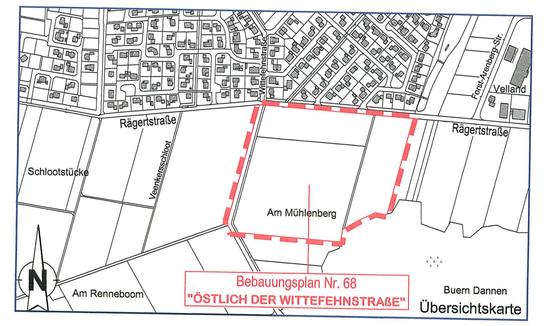




Gemeinde Dörpen
Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 68
"ÖSTLICH DER WITTEFEHNSTRAßE"

PLANZEICHNUNG BEBAUUNGSPLAN
M. 1:1000



Datum: 04.03.2015

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: 04963/402-435 - E-mail: Kurz@doerpen.de
GEMEINDE DÖRPEN (SG DÖRPEN)
Postfach 1140 26899 Dörpen