Planzeichen nach PlanZV 90

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiete
Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel
überbaubarer Bereich
Nicht überbaubarer Bereich

Maß der baulichen Nutzung

1,6 — Geschoßflächenzahl (GFZ)
0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Ö — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (ö = öffentlich) (s. Ökologische Festsetzungen Nr. 1)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

20 — 20m Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG

40 — 40m Baubeschränkungszone gemäß § 9 (2) FStrG

Lex=65db(A) tags / Lex=50db(A) nachts — Pegel der flächenbezogenen Schallleistung für die Tages- und Nachtzeit in dB(A)/m²

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 DES UND § 13 A DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DES § 58 ABS. 2 NR. 2 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE DÖRPEN DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 78, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NACHSTEHENDEN/~~NEBENSTEHENDEN~~/OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DER BEGRÜNDUNG UND ANLAGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

26892 DÖRPEN, den 06.12.2018

GEMEINDEDIREKTOR — SIEGEL

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 78 "SONDERGEBIET AM OSTECK"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER ~~RAT~~/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 03.11.17 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 78 BESCHLOSSEN. ~~DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM ..... ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.~~

26892 DÖRPEN, den 06.12.2018

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. 04961-9443-0 · Fax 9443-20

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER ~~RAT~~/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 01.10.18 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTICHE AUSLEGUNG GEMÄß §13 A IN VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 10.01.18 BIS 12.02.18 GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

26892 DÖRPEN, den 06.12.2018

GEMEINDEDIREKTOR

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN 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 06.12.18 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB ABS. 1) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

26892 DÖRPEN, den 06.12.2018

GEMEINDEDIREKTOR — BÜRGERMEISTER

INKRAFTTRETEN

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB AM 15.03.19 IM AMTSBLATT Nr. 12 BEKANNT GEMACHT WORDEN.
DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 23.02.19 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

26892 DÖRPEN, den 15.02.2019 (* für den Landkreis Emsland)

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

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sondergebiet (gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet sind nur Gebäude und Einrichtungen zur Errichtung eines Fahrradfachmarkts und eines CUBE-Stores mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.400 m² und einer Maximalbelegung von 10 % der Gesamtverkaufsfläche mit zentrenrelevantem Randsortiment zulässig.

Die Gesamtfläche gliedert sich in folgende sortimentsbezogene Teilflächen:
- Fahrrad, E-Bike und Pedelec (nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment)
- Fahrradzubehör (nicht zentrenrelevantes Randsortiment)
- Bekleidung, Wäsche, Sportbekleidung, Brillen, Sporternährung (zentrenrelevantes Randsortiment).

Grundlage der sortimentsbezogenen Flächengliederung ist die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Dörpen (GMA, Köln) vom 17.02.2017.

2. Gebäudehöhe (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe auf der Sondergebietsfläche wird auf maximal 11,00 m festgesetzt.

Bezugshöhe ist die Oberkante fertige Fahrbahn der zur Erschließung dienenden Straße „Osteck" (gemessen in Fahrbahnmitte).

3. 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 „Osteck" (gemessen in Fahrbahnmitte und Mitte des Gebäudes) hinausgehen.

4. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in das nachfolgend angegebene Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 06.00 h) überschreitet:

65 dB(A)/ 50 dB(A) $L_{EK,tags}$ / $L_{EK,nachts}$

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.

B. ÖKOLOGISCHE FESTSETZUNGEN

1. Kompensationsmaßnahme

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)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Hasel	(Corylus avellana)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Heim. Traubenkirsche	(Prunus padus)
Eberesche	(Sorbus acuparia)

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. Der Pflanzstreifen wird durch einen Zaun o. ä. optisch vom Sondergebiet abgetrennt.

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

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 1.600 l/min (96 m³/h) vorhanden ist.
   Zusätzlich kann Löschwasser aus dem nordwestlich gelegenen Regenrückhaltebecken, bei einer ausreichenden Wasserführung, entnommen werden.
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. Abwehransprüche 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 Jettiefflugkorridor verläuft. Auch gegen die von dort ausgehenden möglichen Immissionen können keine Ersatzansprüche gelten gemacht werden.

f) Immissionsschutz/Verkehrsimmissionen
Von der Bundesstraße 70 gehen Emissionen aus. Für das geplante Sondergebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

g) Bauverbots-/Baubeschränkungszone
Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG
Gemäß § 9 Abs.1 FStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Bundesstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs) und
2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden.

Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG
Gemäß § 9 Abs.2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Werbeanlagen stehen den Hochbauten des Abs. 1 sowie den baulichen Anlagen des Abs. 2 gem. § 9 Abs. 6 FStrG gleich.

h) Einfriedung
Entlang der Straßeneigentumsgrenze der Bundesstraße 70 und entlang der Gemeindestraße (Rägertstraße) bis zur Einmündung der Straße „Osteck" ist das Sondergebiet auf Privatgrund mit einer lückenlosen festen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 2 FStrG i. V. m. § 9 Abs. 3 FStrG und § 16 NBauO), wenn nicht durch andere Maßnahmen eine direkte Erschließung verhindert wird.

i) Sichtschutz gegen Blendwirkung
Aus den genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Bundesstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 9 Abs. 2 FStrG i. V. m. § 9 Abs. 3 FStrG und § 16 NBauO).

j) Abstand von Einzelhindernissen zum Fahrbahnrand B 70
Nach den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) müssen punktuelle Einzelhindernisse wie Bäume an Straßen des überörtlichen Verkehrs bei V zul. = 80 bis 100 km/h einen Abstand von mind. 7,50 m vom Fahrbahnrand der Straßen aufweisen.

k) 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.

l) 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.

m) Überplanung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit dem Wirksamwerden des Bebauungsplans Nr. 78 „Sondergebiet am Osteck" treten für diesen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Bebauungsplan Nr.63 „Gewerbegebiet südlich der Rägerstraße" (incl. 1. Änderung)

außer Kraft.

n) 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).

o) 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
- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Dörpen (GMA, Köln) vom 17.02.2017.

p) 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.

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

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen ©2018

Planunterlage erstellt von: Auftragsnummer: 180356
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann
Forst-Arenberg-Str. 1
26892 Dörpen
Tel.: 04963-919170
e-mail: info@vermessung-haarmann.de

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 vom 28.03.2018). 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 22.01.20

ÖbVI Haarmann, Dörpen
(Amtliche Vermessungsstelle)

ÖffentlichBestellter Vermessungsingenieur Bernd Haarmann

Gemeinde Dörpen
Landkreis Emsland

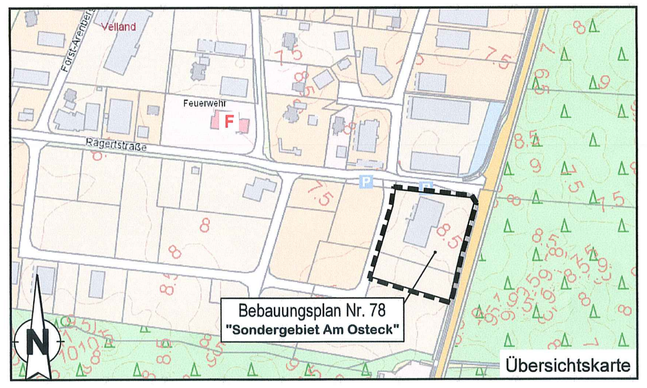
BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 78

"Sondergebiet Am Osteck"

(gem. § 13 a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung)

PLANZEICHNUNG BEBAUUNGSPLAN
M. 1:1000



Datum: 06.12.2018

- URSCHRIFT -

Telefon: (04961)9443-0 - Telefax: (04961)9443-50 - mail@ing-buero-grote.de
Ingenieurbüro W. Grote GmbH
Bahnhofstraße 6-10
26871 Papenburg

Telefon: 04963/402-408 - Telefax: 04963/402-420 - E-mail: Kunz@doerpen.de
GEMEINDE DÖRPEN (SG DÖRPEN)
Hauptstraße 1
26892 Dörpen