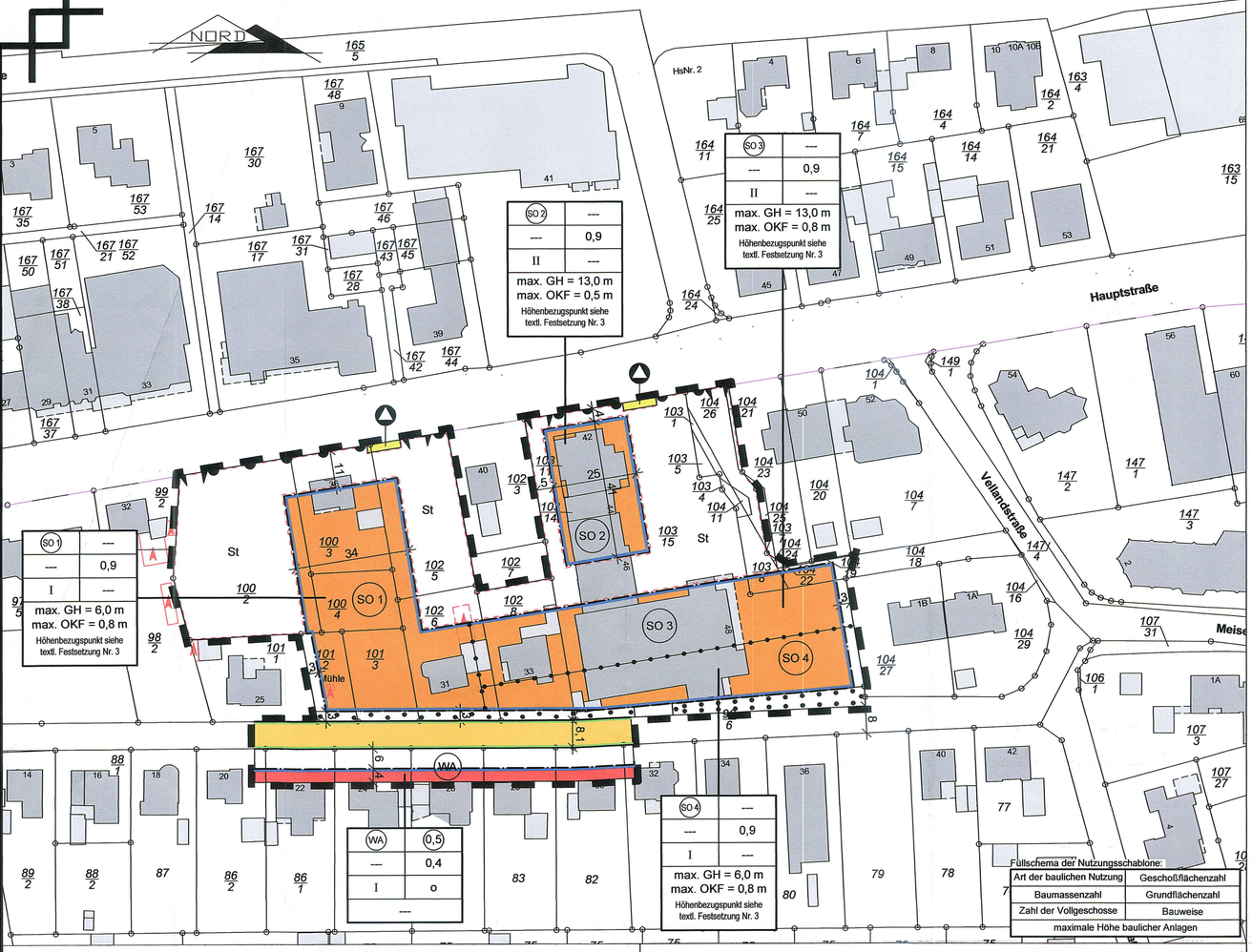


Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), i.V.m der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bestandsangaben

Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

30 Gebäude mit Hausnummer

= Nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

SO1-4 — Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel mit Wohnen (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 Geschoßflächenzahl
0,9 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
max. GH = 13,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
max. OKF = 0,50 m maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens über der Fahrbahnachse vor der jeweiligen Gebäudemitte

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für die Abfallentsorgung

Zweckbestimmung:

Abfall

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

St — private Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Textliche Festsetzungen

1. **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel mit Wohnen (SO)**
Das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel mit Wohnen" (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, bestehend aus den Teilbereichen SO1 bis SO4, dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel für die Nahversorgung sowie dem Wohnen. Im gesamten SO allgemein zulässig sind:
- Wohnungen in dem von den Festsetzungen in Nr. 6 erfassten Bereich,
- großflächiger Einzelhandel im Erdgeschoss mit folgenden maximalen Verkaufsflächen:
  - Lebensmitteldiscounter mit max. 1.040 m² Verkaufsfläche,
  - Bäckerei/Backshop mit max. 30 m² Verkaufsfläche,
  - Restposten oder Sonderposten Fachmarkt mit max. 600 m² Verkaufsfläche,
  - Lebensmitteldiscounter mit max. 1.050 m² Verkaufsfläche,
  - Möbel Einzelhandel mit max. 900 m² Verkaufsfläche.
2. **Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf für das SO1, SO3 und SO4 Gebiet nicht mehr als 0,80 m und für das SO-2 Gebiet nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 3) liegen.
3. **Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
Die maximal zulässige Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 3) im SO-1-Gebiet und SO-4-Gebiet höchstens 6,0 m und im SO-2-Gebiet und SO-3-Gebiet höchstens 13,0 m. Dies gilt nicht für Antennen, PV-Anlagen, Schornsteine und ähnliches.
4. **Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**
Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Verkehrsanlage Hauptstraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.
5. **Zahl der Vollgeschosse**
Ausnahmsweise ist ein drittes Vollgeschoss zulässig, wenn die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3) eingehalten werden.
6. **Wohnungen**
In den Sondergebieten SO-2 und SO-3 sind oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen nach §7 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO allgemein zulässig. In den Sondergebieten SO-1 und SO-4 sind Wohnungen nicht zulässig.
Im SO-3-Gebiet ist die maximal zulässige Zahl der Wohnungen auf 16 begrenzt.
7. **Erschließung**
Eine Erschließung der Baugrundstücke in den Sondergebieten von der Mühlenstraße her ist nicht zulässig. Notausgänge sind ausgenommen.
8. **Flächen Garagen und Nebenanlagen**
Auf den Flächen der ausgewiesenen Stellplätze sind Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO zulässig.
9. **Lüftungsanlagen**
Lüftungsanlagen dürfen nur nach Norden ausrichtet werden.
10. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern**
Für die Strauch-/Baumpflanzung gemäß §9 (1) Nr.25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können folgende Arten verwandt werden:

Bäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Vogelkirsche	Prunus avium	Stieleiche	Quercus robur
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Hainbuche	Carpinus betulus	Eberesche	Sorbus aucuqaria
Traubenkirsche	Prunus padus	Rotbuche	Fagus svlvatica		

Sträucher

Gemeine Hasel	Corylus avellana	Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Besenginster	Cytisus scoparius	Kirschlorbeer	Prunus laurocerasus
Europäische Eibe	Taxus baccata	Feuerdorn	Pyracantha
Wacholder	Juniperus	Lederblatt-Mahonie	Mahonia bealei
Schlehe	Prunus spinosa	Stachelblättrige Duftblüte	Osmanthus heterophyllus
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum	Runzliger Schneeball	Viburnum rhytidophyllum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Europäische Stechpalme	Ilex aquifolium
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum	Gewöhnliche Liguster	Ligustrum vulgare

Für diese Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:
Bäume: Hochstamm, 2x verpflanzt, STU 10/12; Heister: 2x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm; Sträucher: 2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm. Die baumartig wachsenden Gehölze sind einzeln (etwa alle 5-8 m) und mittig der geplanten Gehölzreihe zu pflanzen. Die strauchartig wachsenden Gehölze sind in 2er bis 5er Gruppen zu pflanzen. Der Einsatz von Pestiziden ist zu unterlassen.

11. **Lieferverkehr**
Die Anlieferung durch LKW und Sattelzüge darf aus immissionsschutzrechtlichen Gründen zum Schutze der benachbarten Wohnbebauung nur zur Tageszeit, d.h. zwischen 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr analog der aktuell geltenden BImSchV, erfolgen.

12. **Außerkrafttreten von Bebauungsplänen**
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4 / II "Östlich der Sparkasse", 2. Änderung tritt der Bebauungsplan Nr. 4 / II „Östlich der Sparkasse", rechtswirksam seit dem 11.12.1984 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. Außenwandgestaltung: Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist mit Ziegelverblendmauerwerk herzustellen. Bei Ziegelverblendmauerwerk ist für 1/3 der Gesamtfassadenfläche die Verwendung von Materialien wie Holz, Putz oder Beton zulässig. Die Fassadenherstellung der Garage ist analog der Fassadengestaltung der Gebäude herzustellen. Von diesen Festsetzungen sind Fenster, Solarkollektoren und Wintergärten ausgenommen. Allgemein nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben.

Hinweise

1. Denkmalschutz: Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten 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). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.
2. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt ausschließlich am Sammelplatz der ausgewiesenen Fläche für die Abfallentsorgung.
3. 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 im begrenzten Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.
4. Altlasten: Auf Grundlage der momentan bekannten Sachverhalte bzgl. angrenzender Altlastenstandorte sowie aus Gründen der Vorsorge sind im Planungsgebiet Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen vorab mit dem Landkreis Emsland - Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen. Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen. Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen / Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie §13a und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Dörpen diesen Bebauungsplan Nr. 4 / II "Östlich der Sparkasse", 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und nachrichtlichen Hinweisen in der Sitzung am 18.11.2019 als Satzung beschlossen.

Dörpen, den 18. 11. 2019 — Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dörpen hat in seiner Sitzung am 25.09.2018 die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 4 / II "Östlich der Sparkasse", 2. Änderung beschlossen.

Dörpen, den 18. 11. 2019 — Gemeindedirektor

Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 4 / II "Östlich der Sparkasse", 2. Änderung wird gem. § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung" ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Dörpen, den 18. 11. 2019 — Gemeindedirektor

Planunterlage

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

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

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

Auftragsnummer: 180310

Gemarkung: Dörpen Flur: 5

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 25.11.19

ÖbVI Haarmann, Dörpen
(Amtliche Vermessungsstelle)

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 / II "Östlich der Sparkasse", 2. Änderung wurde ausge- arbeitet von:
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den 18. 11. 2019

Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats wurde am 15.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 / II "Östlich der Sparkasse", 2. Änderung, und die Entwurfsbegründung haben vom 25.03.2019 bis einschließlich 30.04.2019 gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Dörpen, den 18. 11. 2019 — Gemeindedirektor

Erneute öffentliche Auslegung

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurde am 30.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 / II "Östlich der Sparkasse", 2. Änderung, und die Entwurfsbegründung haben vom 09.09.2019 bis einschließlich 25.09.2019 gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Dörpen, den 18. 11. 2019 — Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dörpen hat in seiner Sitzung am 18.11.2019 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 4 / II "Östlich der Sparkasse", 2. Änderung und die Begründung nebst Anlagen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Dörpen, den 18. 11. 2019
Bürgermeister — Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 4 / II "Östlich der Sparkasse", 2. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. 38 vom 29.11.19 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 4 / II "Östlich der Sparkasse", 2. Änderung ist damit am 29.11.19 rechtsverbindlich geworden.

Dörpen, den 29. 11. 2019 — Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 4 / II "Östlich der Sparkasse", 2. Änderung sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 4 / II "Östlich der Sparkasse", 2. Änderung, nicht geltend gemacht worden.
Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Dörpen, den _____ — Gemeindedirektor

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

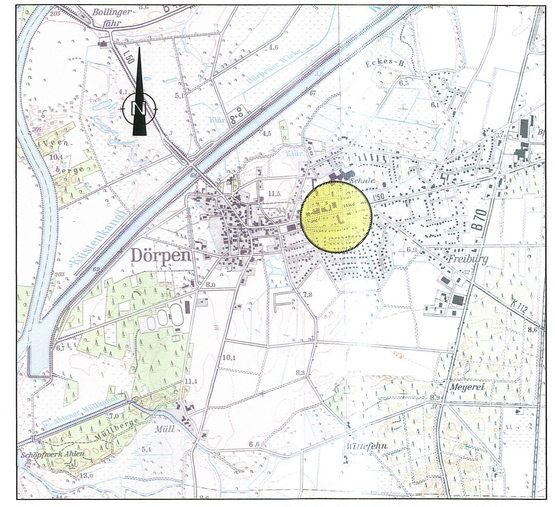
Dörpen, den _____ — Gemeindedirektor

Gemeinde Dörpen

Samtgemeinde Dörpen - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 4 / II "Östlich der Sparkasse", 2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



TK 1:25.000 Blatt 3009 Dörpen, 3010 Wippingen

Stand: 18.11.2019

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort * Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)