

Kartographie: Lignocharte Maßstab: 1:1000  
 Quelle: Amt für den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katastervermessung

**LIGN**  
 Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Ostniederrhein Meppen 02019

Planungsnummer: 19087  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Dipl.-Ing. Bernd Harmsen  
 Fehn-Auenberg-Str. 1  
 26802 Dörpen  
 Tel.: 0480-491919  
 e-mail: info@vermessung-harmsen.de

Gemeindegemeinschaft Dörpen Plan 2  
 Die Planunterlagen repräsentieren den Inhalt des Lignochartenplans und werden nicht als verbindliche Dokumente angesehen. Weder die Planunterlagen noch die Lignocharte sind für die Darstellung der Grenzen und der öffentlichen Abgrenzung verbindlich. Die Übernahmefähigkeit der neu zu bildenden Grenzen ist die Örtlichkeit ist einzuwählen.

Dörpen, den 24.02.2020  
 (Örtliche Vermessungsbehörde)  
 (Unterschrift)

**Planzeichen nach PlanZV 90**

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist i. V. m. der Bauzonierungsverordnung (BauZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauzonierungsverordnung -BauZV-)

Überbaubare Fläche  
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauZV)  
 2 Wo. hochschalige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
 nicht überbaubare Fläche

Überbaubare Fläche  
 Mischgebiete (s. textl. Festsetzung Nr. 3.1)  
 (§ 5 BauZV)  
 nicht überbaubare Fläche

Überbaubare Fläche  
 Mischgebiete (s. textl. Festsetzung Nr. 3.2)  
 (§ 5 BauZV)  
 nicht überbaubare Fläche

**Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauZV)

Geschoßflächenzahl (GFZ)  
 0,4

Grundflächenzahl (GRZ)  
 II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 FH

Firsthöhe, FH 10,0 m über Planstraße



**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauZV)

Offene Bauweise  
 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Baugrenze

**Verkehrsmittel**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsmitteln  
 Straßenbegrenzungslinie

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 2 BauGB)

Multinennensammelplatz

**PRÄAMBEL**

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3, DES § 10 DES UND § 13 A BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DES § 3 A DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG UND DES § 4 ABS. 2 NR. 2 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NCKMV) MIT DER RAT DER GEMEINDE DÖRPER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 82, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NACHSTEHENDEN / NACHSTEHENDEN / OBERSTEHENDEN / TÖCHLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UNTER DIE GESTALTUNG UND DER BEGRÜNDUNG MIT ANLAGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

26862 DÖRPER, den 06.02.2020  
 GEMEINDEDEKRETOR

**VERFAHRENSVERMERKE FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 82 "ERWEITERUNG SÜDLICH NORDESCH"**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 09.08.2018 DEN AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 82 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM 04.04.2019 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

26862 DÖRPER, den 06.02.2020  
 GEMEINDEDEKRETOR

**PLANVERFASSER**

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEBEREITET VON  
 ING. BÜRO W. GROTE GMBH

PAPENBURG,  
 PLANVERFASSER  
 Ing. Büro W. Grote GmbH  
 Postfach 10 01 10  
 26871 Papenburg, Tel. 04941 344-100

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 09.08.2018 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 13 A IN VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 2 BAUGB UND § 3 ABS. 3 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

26862 DÖRPER, den 06.02.2020  
 GEMEINDEDEKRETOR

**SATZUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDEUTEN UND ANFORDERUNGEN GEMÄß § 13 A BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 09.02.2020 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB ABS. 1) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

26862 DÖRPER, den 06.02.2020  
 GEMEINDEDEKRETOR

**INKRAFTTRETEN**

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB AM 03.03.2020 IM AMTSBLATT DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 03.03.2020 VERBÜNDLICH GEWORDEN.

26862 DÖRPER, den 03.03.2020  
 GEMEINDEDEKRETOR

**VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN**

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

26862 DÖRPER,  
 GEMEINDEDEKRETOR

**MÄNGEL DER ABWÄGUNG**

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

26862 DÖRPER,  
 GEMEINDEDEKRETOR

**A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. **Gebäudehöhe** (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauZV, § 18 Abs. 1 BauZV)  
 Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe auf den Wohnbau- und Mischgebieten wird auf maximal 10,00 m festgesetzt.  
 Bezugshöhe ist die Oberkante fertige Fahrbahn „Auf dem Sand“ (gemessen in Fahrbahnhöhe).

2. **Sockelhöhe** (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauZV, § 18 Abs. 1 BauZV)  
 Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über Oberkante fertige Fahrbahn „Auf dem Sand“ (gemessen in Fahrbahnhöhe und Mitte des Gebäudes) hinausgehen.

3. **Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung** (gem. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauZV)

3.1 Im Mischgebiet „MI 1“ sind allgemein nur zulässig:  
 - Wohngebäude gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauZV

3.2 Im Mischgebiet „MI 2“ sind allgemein nur zulässig:  
 - Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauZV  
 - Sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauZV

3.3 Im Mischgebiet „MI 1/2“ sind Vergnügungsstätten im Sinne des 6 Abs. 3 BauZV auch ausnahmsweise nicht zulässig, dies gilt auch für Bordelle und bordellartige Betriebe.

4. **Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

5. **Baumrodung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 Abs. 1a) BauGB)  
 Grundsätzlich sind alle im Plangebiet befindlichen Bäume und Gehölze mit einem Stammdurchmesser  $\geq 10$  cm zu erhalten.  
 Sollten bei Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes im Zusammenhang z. B. mit Hochsammeln oder der Herstellung von Zufahrten, Bäume getötet oder erheblich beschädigt werden, sind diese im Verhältnis zum Stammdurchmesser des Baumes zu ersetzen.  
 Die Baumrodung ist vor Beginn der Baumaßnahme mit der Gemeinde Dörpen abzustimmen und von dieser schriftlich zu bestätigen.  
 Ermittlung des Kompensationsumfangs:  
 pro 10 cm Stammdurchmesser eines besetzten Baumes ist ein neuer standortgerechter Baum mit einem Mindeststammdurchmesser von 12 - 14 cm zu pflanzen (Hochstamm). Die Standorte der Ersatzbäume sind mit der Gemeinde Dörpen und dem Landkreis Emsland -Untere Naturschutzbehörde abzustimmen.

**B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gem. § 84 NBauO

1. **Oberflächenentwässerung** auf den Baugrundstücken gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 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 oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

2. **Bepflanzung** oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.

3. **Anlagen zur Energiegewinnung** innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.

**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 des LK Emsland 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 Denkmalbehörde des LK Emsland vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

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 Löschwasser-versorgung 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 800 l/min (48 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 (GLN) zu benachrichtigen.

e) **Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Meppen)**  
 Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsgebiet gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schalllärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit örtlicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schutzmaßnahmen zu begegnen.  
 Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass über dem Plangebiet der Wohnbaufläche ein Jettierflugkorridor verläuft. Auch gegen die von dort ausgehenden möglichen Immissionen können keine Ersatzansprüche gelten.

f) **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.

**g) 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 Anwohner im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße „Auf dem Sand“ zur Abfuhr bereitstellen. Im Bebauungsplan werden Stellflächen für Abfallbehälter festgesetzt.

**h) Folgende Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung/Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Nachhaltigkeit sind durchzuführen:**

- Vermeidungsmaßnahme V1a: Notwendige Fall- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern sowie gehölzwohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V1b: Aufgrund des frühen Brutbeginns der Eulenfögel erfolgen notwendige Fall- und Rodungsarbeiten nicht in der Zeit vom 1. Februar bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Der Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass bestehende Gebäude überplant und abgerissen werden. Entsprechend sind die Gebäude vor den Abrissarbeiten auf mögliche Fledermäusevorkommen zu kontrollieren. Ggf. sind die Arbeiten durch qualifiziertes Personal zu begleiten (Ökologische Bauleitung).
- Vermeidungsmaßnahme V4: Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass bestehende Gebäude überplant und abgerissen werden. Entsprechend sind die Gebäude vor den Abrissarbeiten auf mögliche Fledermäusevorkommen zu kontrollieren. Ggf. sind die Arbeiten durch qualifiziertes Personal zu begleiten (Ökologische Bauleitung).
- Vermeidungsmaßnahme V5: Die nächtliche Beleuchtung des Bebauungsgebietes ist fliedermausfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden.

**i) 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. 1546).

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

**k) 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 Nichterhaltung 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**  
 Bebauungsplan Nr. 82  
 "Erweiterung Südlich Nordesch"  
 - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung -  
 (gem. § 13 a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung)

**- URSCHRIFT -**

Datum: 06.02.2020

Tel.: 0480/4940-0 · Fax: 0480/4940-10 · e-mail: info@doerpen.de · Tel.: 0480/492-408 · Fax: 0480/492-439 · e-mail: fuo@doerpen.de

**GEMEINDE DÖRPER (SS DÖRPER)**  
 Postfach 1140 · 26868 Dörpen

P:\Dörpen\1651-BPlan Nr 82 Erw süd Nordesch\02 Zeichnungen CAD\3. Satzungsbeschluss\Plan Nr. 82.dwg