



5. **Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 6), 10,00 m.
6. **Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO):** Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.

- Hinweise**
- Denkmalschutz:** Sollten bei den geplanten Erd- und Baurbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archaische 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.
 - Abfallentsorgung:** 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.
 - Artenschutz:** Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen sind. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Beseitigung der Pflanzfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.
 - Wehrtechnische Dienststelle:** Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchschießen 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. Abwehrensprünge gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 13a und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Dörpen diesen Bebauungsplan Nr. 86 "Kämpfe III", bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und nachrichtlichen Hinweisen in der Sitzung am 12.10.2020 als Satzung beschlossen.

Dörpen, den 12.10.2020

Verfahrensvermerke

Verwaltungsbeschluss **Aufstellungs- / Auslegungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Dörpen hat in seiner Sitzung am 05.03.2020 die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Kämpfe III" beschlossen.

Dörpen, den 12.10.2020

Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 86 "Kämpfe III" 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 12.10.2020

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 ©2020

Planunterlage erstellt von: Auftragsnummer: 200478
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: 5

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.04.2020). 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 12.10.2020

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86 "Kämpfe III" wurde ausgearbeitet 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 12.10.20

Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats wurde am 09.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86 "Kämpfe III", und die Entwurfsbegründung haben vom 20.07.2020 bis einschließlich 25.08.2020 gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Dörpen, den 12.10.2020

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dörpen hat in seiner Sitzung am 12.10.2020 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 86 "Kämpfe III" und die Begründung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Dörpen, den 12.10.2020

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 86 "Kämpfe III" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.10.2020 im Amtsblatt Nr. 311/2020 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 86 "Kämpfe III" ist damit am 30.10.2020 rechtsverbindlich geworden.

Dörpen, den 30.10.2020

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Kämpfe III" sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplan Nr. 86 "Kämpfe III", nicht geltend gemacht worden.
Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Dörpen, den _____

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Dörpen, den _____

Festsetzungen des Bebauungsplanes
Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 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
■ Gebäude mit Hausnummer
▲ = nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen

1. Art der baulichen Nutzung

■ Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Fläche

1. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
max. GH = 10,00 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
max. OKF = 0,50 m maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens über der Fahrbahnachse vor der jeweiligen Gebäudemitte

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

○ Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

3. Sonstige Planzeichen

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO: Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmsweise mögliche Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.
- Zahl der Wohnungen:** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- Garagen und Nebenanlagen:** Zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (=Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.
- Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 6) liegen.

Gemeinde Dörpen
Samtgemeinde Dörpen - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 86
"Kämpfe III"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Stand: 12.10.2020

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

Geofachdaten © NLSTBV 2020

Urschrift