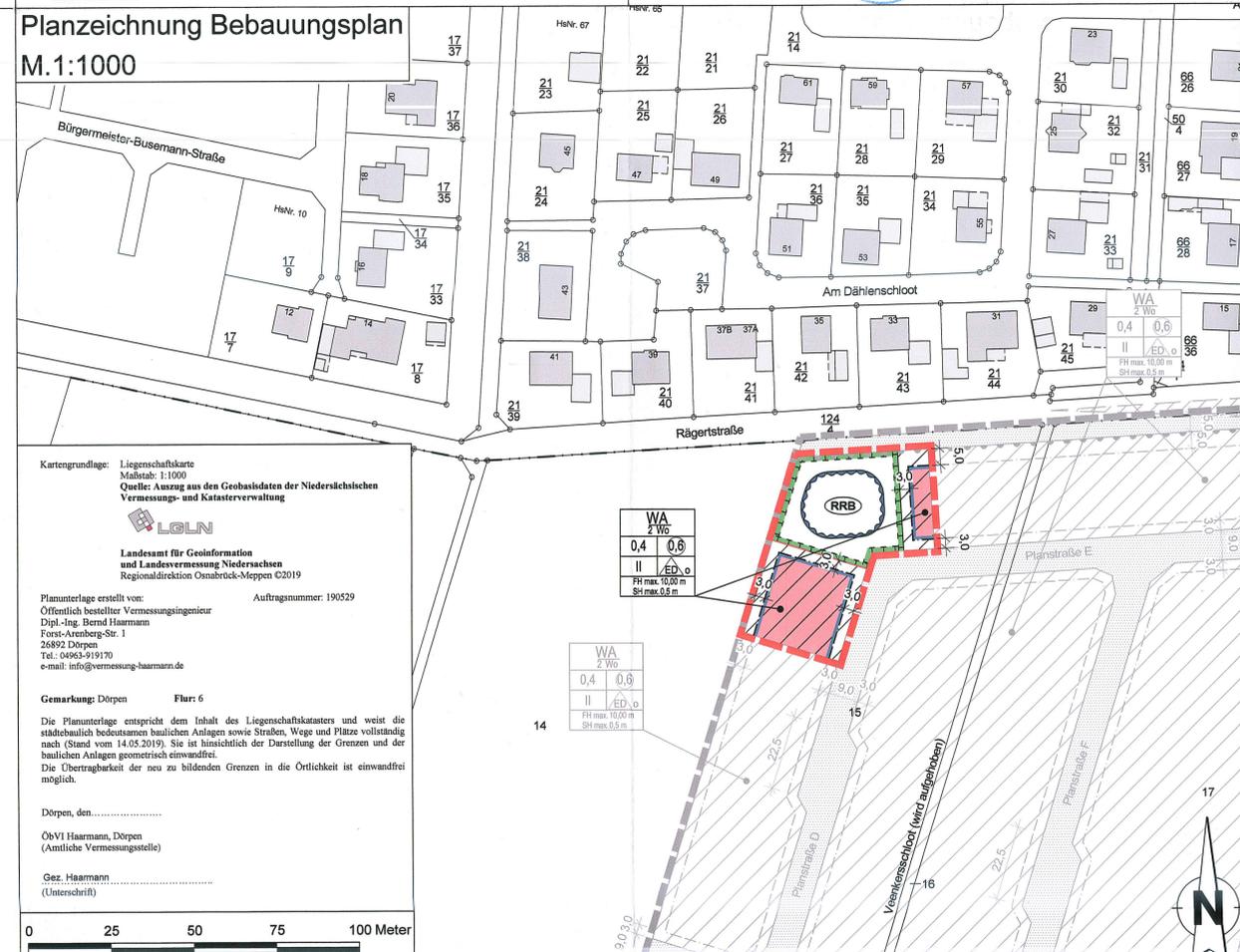


Planzeichen nach PlanZV 90	
Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808) geändert worden ist i.V.m. der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)	
	überbaubare Fläche Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) 2 Wo: höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden nicht überbaubare Fläche
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
	Geschoßflächenzahl (GFZ)
	Grundflächenzahl (GRZ)
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Firsthöhe, FH 10,0 m über Planstraße
	Sockelhöhe 0,5 m über Planstraße
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	
	Offene Bauweise
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) (Auf dieser Fläche erfolgt die unter Nr. 1 der ökologischen Festsetzungen genannte Anpflanzung als interne Kompensationsmaßnahme) (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans



PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DES § 58 ABS. 1 NR. 5 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFAHRENSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE DÖRPEM DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 84, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NACHSTEHENDEN / NEBENSTEHENDEN / OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG UND DER BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND ANLAGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

26892 DÖRPEM, 07.10.2021
GEMEINDEDEKRETOR

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 84 "WESTLICH WITTEFEHNSTRASSE"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 25.03.2021 DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLANES NR. 84 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM 06.07.2021 ÖRTSÖBLICH BEKANT GEMACHT.

26892 DÖRPEM, 07.10.2021
GEMEINDEDEKRETOR

PLANVERFASSER

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

PAPENBURG, 07.10.2021
PLANVERFASSER

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 25.03.2021 DEN ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.
DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 15.07.2021 BIS 19.09.2021 GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

26892 DÖRPEM, 07.10.2021
GEMEINDEDEKRETOR

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 07.10.2021 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB ABS. 1) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

26892 DÖRPEM, 07.10.2021
GEMEINDEDEKRETOR BÜRGERMEISTER

INKRAFTTRETEN

DER SATZUNGSBESCHLUSS DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB AM 14.01.2022 IM AUFTRETTEN VON 07.10.2021
BEKANT GEMACHT WORDEN.
DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 14.01.2022 RECHTSVERBÄNDLICH GEWORDEN.

26892 DÖRPEM, 14.01.2022
GEMEINDEDEKRETOR

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANTMACHUNG DER SATZUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

26892 DÖRPEM,
GEMEINDEDEKRETOR

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANTMACHUNG DER SATZUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

26892 DÖRPEM,
GEMEINDEDEKRETOR

A. Textliche Festsetzungen

- Gebäudehöhe** (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe auf den Wohnbauflächen wird auf maximal 10,00 m festgesetzt.
Bezugshöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.
- Sockelhöhe** (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Oberkante fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße (gemessen in Fahrbahnhälfte und Mitte des Gebäudes) hinausgehen.
Diese Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.
- Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)
Die gem. BauNVO § 19 (Abs. 4) mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 50 % wird ausgeschlossen.
- Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- 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
 Im Allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind unzulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches:**
Auf der Fläche, Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, erfolgt die Anlage eines standortrechtlichen Feilgehölzdezes aus ausschließlich einheimischen Laubgehölzen.
Die Pflanzung wird im Folgenden stichwortartig beschrieben. Die Anpflanzung ist mit folgenden Gehölzarten in gleichen Anteilen vorzunehmen.

Heimische Traubenkirsche	Punus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Ohrwelde	Salix aurita
Eberesche	Sorbus aucuparia
Corylus avellana	Crataegus monogyna
Weißdorn	Prunus spinosa
Schwarzdorn	Acer campestre
Feldahorn	

 Pflanzmaterial:
Größe 80-120 cm
2 x verschult.
Pflanzdurchführung:
Gruppenpflanzung von jeweils 3-10 Stück.
Pflanzverband 1,5 x 1,5 m, reihenversetzt.
Ein Zugang zum Regenrückhaltebecken ist freizuhalten.
Pflege:
Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen. Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
Flächengröße:
Ca. 1150 m² /incl. 435 m² Wasserfläche.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 NBauO

- 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 oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.
- Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen** sind allgemein zulässig.
- Anlagen zur Energiegewinnung** innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.

HINWEISE

a) Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schlacke sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

b) Baugrund
Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.
Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1:NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2:NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

c) Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen der Landwirtschaft
An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an.
Zielweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten.
Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.

d) 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 Samtgemeinde Dörpen errichtet und unterhalten.
Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 werden bei der Umsetzung der Löschwasserversorgung beachtet.
Zur Sicherstellung des abweichenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
- Die Löschwasserversorgung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 13,3 l/s vorhanden ist (Durchmesser der Leitung min. 100 mm).
Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht.
- Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

e) 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 Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.

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.

h) Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen
Entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz gilt für neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, dass diese gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.

i) Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Meppen) Tieffluggelände
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. Abwehrensprünge gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.
Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass über dem Plangebiet ein Jettieffluggelände verläuft. Auch gegen die von dort ausgehenden möglichen Immissionen können keine Ersatzansprüche geltend gemacht werden.

j) Folgende Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung/Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und zu Artenschutz sind durchzuführen:

- Zur Vermeidung einer Betroffenheit von Arten nach § 19 bzw. § 44 BNatSchG hat die Herrichtung der Baufelder (wie das Abschneiden des Oberbodens) außerhalb der Brutzeit von Vogelarten (Bodenbrüter, Heckenbrüter) zu erfolgen, d. h. nicht zwischen 01. März- 31. Juli.
- Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, sind die Baufelder im Rahmen einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung vor der Baufeldräumung durch Fachpersonal (Biologe*in, Landschaftspfleger*in, Ornithologe*in etc.) auf Brutplätze abzusuchen. Sofern dabei keine Brutplätze festgestellt werden, ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.
- Die (Teil-)Verfüllung des Gewässers im Plangebiet ist außerhalb der Wasserlebensphase der Amphibien (Erdkröte etc.), d. h. nicht zwischen dem 15. Februar- 31. August durchzuführen.
- Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (öffentliche Grünfläche) kann als Brut- und Nahrungshabitat oder Standort heimischer Tier- und Pflanzenarten dienen.
- Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG hat eine mögliche Fällung von Gehölzen nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September zu erfolgen.
- Ergeben sich während der Bauphase Hinweise auf die Anwesenheit geschützter Arten (Amphibien, Reptilien, Schmetterlinge, Heuschrecken etc.), ist zwecks weiterer Vorgehensweise eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu suchen.

k) Bauliche Nutzung
Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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

m) 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.

Gemeinde Dörpen
Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84
"WESTLICH WITTEFEHNSTRASSE"
- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung -
(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

- URSCHRIFT -

Quelle: Geofachdaten © NLSTBV 2019

Datum: 07.10.2021

Telefon: (04961) 9443-0 - Telefax: (04961) 9443-50 - mail@ing-buero-grote.de - Telefax: 04963/402-408 - Telefax: 04963/402-420 - E-mail: Kuro@doerpen.de

ING. BÜRO W. GROTE
Bahnhofstraße 9-10 - D-26871 Papenburg

GEMEINDE DÖRPEM (SG DÖRPEM)
Postfach 1140 26888 Dörpen

P:\Dörpen\19411_1_Aend_BPlan_Nr_84_Westl_Wittefehnstrasse\09_Zeichnungen\CAD\3_Satzungsbeschluss\1_Aenderung_BPlan_Nr_84.dwg