Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI 1-2 — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
— überbaubare Grundstücksfläche
— nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

(0,8) Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

o offene Bauweise
Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Ri — Risikogebiet

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. 5 BauNVO)

Anforderungen an die Gestaltung

Stellung baulicher Anlagen

1. Textliche Festsetzungen

1.1 **Überschreitung Baugrenzen** (gem. § 31 (2) BauGB): Sofern die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden, kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde in begründeten Fällen gemäß § 31 (2) BauGB das geringfügige Überschreiten der Baugrenzen bis zu 3 m zulassen, jedoch nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes.

1.2 **Abweichung Stellung baulicher Anlagen** (gem. § 31 (1) BauGB): Eine Abweichung von der vorgeschriebenen Stellung baulicher Anlagen um 90° ist möglich, Ausnahme nach § 31 (1) BauGB.

1.3 **Im MI-2 Gebiet** sind nur gewerbliche, bauliche Anlagen und Nebenanlagen zulässig. Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen und Befreiungen zulassen.

1.4 **Garagen und Nebenanlagen** (gem. §§ 12 und 14 BauNVO): Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die dem Nutzungszweck in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig. 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.

1.5 **Nutzungsbeschränkungen** (gem. § 1 (5) BauNVO) **- Einzelhandel:** Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der nachfolgenden Auflistung sowie Einzelhandelsagglomerationen nicht zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente:

- Sanitätswaren
- Bücher, Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Wäsche, Sportbekleidung
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe / Zubehör
- Baby / Kinderartikel
- Schuhe, Lederwaren
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik
- Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen / Spiegel
- Wohnaccessoires
- Haus / Tisch / Bettwäsche, Zierkissen
- Bettwaren (Decken, Kopfkissen)
- Matratzen / Zubehör
- Uhren / Schmuck
- Foto / Zubehör
- Optik / Akustik
- Musikalien
- Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik
- Computer / Zubehör, Telekommunikation
- Gardinen / Zubehör
- Kinderwagen / Autokindersitze

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs-/Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren
- Drogerie-, Parfümerie-, Apothekerwaren
- Papier-/Schreibwaren, Zeitschriften, Zeitungen
- Schnittblumen
- Tiernahrung

1.6 **Außerkrafttreten von Bebauungsplänen:** Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1 "Südlich Hauptstraße", 2. Änderung tritt der Bebauungsplan Nr. 1 „Südlich Hauptstraße", rechtswirksam seit dem 30.09.1996 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

2. Hinweise

2.1 **Denkmalschutz, Archäologie:** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten 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). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.

2.2 **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.

2.3 **Artenschutz:** Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind 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. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche 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.

2.4 **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 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.

2.5 **Ordnungswidrigkeiten:** Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

2.6 **Versorgungsleitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Höchstspannungsleitung, Richtfunklinien) 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.

2.7 **Hochwasserrisikogebiet § 78b Wasserhaushaltsgesetz WHG:** Der Geltungsbereich liegt in einem Risikogebiet (§ 78 b Wasserhaushaltsgesetz) außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Ein Risikogebiet ist ein Gebiet, welches bei einem Hochwasser mit sehr niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden kann. Der für das Risikogebiet maßgebliche Wasserstand (Extremhochwasser) liegt bei HWextrem ~6,82 m ü. NHN. Genaue Angaben bzgl. der Abgrenzung des Hochwasser-Risikogebietes und den potentiellen Wassertiefen sind im Internet abrufbar (https://www.umweltkarten-niedersachsen.de). Innerhalb des Plangebietes sind alle baulichen Anlagen hochwasserangepasst auszuführen. Maßgeblich sind Einwirkungen durch Hochwasser der Ems. Anlagen und Einrichtungen der technischen Gebäudeausrüstung sind so auszuführen, dass sie gegen die Einwirkung von Hochwasser geschützt sind.

2.8. **Abfall- und Bodenschutz:** Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen sind 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 sind 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 § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Dörpen diesen Bebauungsplan Nr. 1 "Südlich Hauptstraße", 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen in der Sitzung am 03.07.2025 als Satzung beschlossen.

Dörpen, den 03.07.2025

Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dörpen hat in seiner Sitzung am 03.12.2024 die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Südlich Hauptstraße", 2. Änderung, beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dörpen, den 03.07.2025

Gemeindedirektor

Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Südlich Hauptstraße", 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 03.07.2025

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 ©2025

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: 250456

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 25.04.2025). 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 16.7.2025 ÖbVI Haarmann, Dörpen

(Amtliche Vermessungsstelle)

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
THOMAS HONNIGFORT
Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung · Freiraumplanung · Projektmanagement
Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den 3. Juli 2025

Planverfasser

Veröffentlichung im Internet bzw. Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats wu
24.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 "Südlich Hauptstraße", 2. Änderung, und die Entwurfsbegründun
Anlagen standen vom 01.04.2025 bis einschließlich 06.05.2025 gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 Ba
Internet öffentlich zur Verfügung und haben während dieser Zeit zusätzlich öffentlich ausgelegen.
Gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstige
öffentlicher Belange eingeholt worden.

Dörpen, den 03.07.2025

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dörpen hat in seiner Sitzung am 03.07.2025 nach Prüfung der Bedenken und Anre
gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 1 "Südlich Hauptstraße", 2. Ä
und die Begründung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Dörpen, den 03.07.2025

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1 "Südlich Hauptstraße", 2. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3
am 31.07.2025 im Amtsblatt Nr. 25/2025 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 1 "Südlich Hauptstraße", 2. Änderung ist damit am 31.07.2025 rechtsver
geworden.

Dörpen, den 31.07.2025

Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1 "Südlich Hauptstraße", 2. Änderu
Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekomme
Bebauungsplan Nr. 1 "Südlich Hauptstraße", 2. Änderung, nicht geltend gemacht worden. Entspre
Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Dörpen, den ____.____._____

Gemeindedirektor

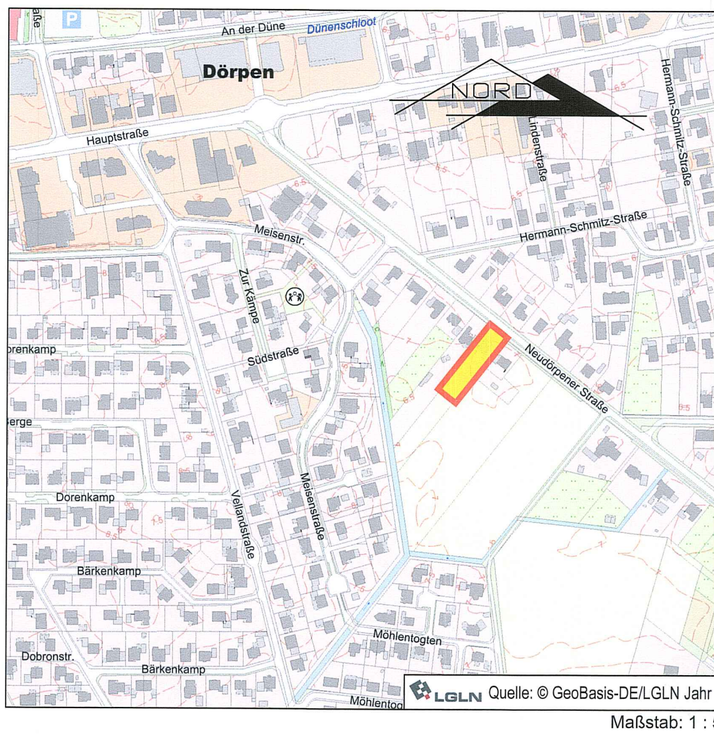
Gemeinde Dörpen

Samtgemeinde Dörpen - Landkreis Emslar

Bebauungsplan Nr. 1

"Südlich Hauptstraße", 2. Änderun

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Maßstab: 1 :

Urschrift

Stand: 03.07.2025

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
THOMAS HONNIGFORT
Bauleitplanung ▪ Erschließungsplanung ▪ Landschaftsplanung
Freiraumplanung ▪ Projektmanagement