

# 1 Textliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

## 1.1 Gewerbegebiet

**Vergnügungsstätten**  
Im Gewerbegebiet (GE) werden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

## Einzelhandelsbetriebe

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet (GE) Einzelhandelsbetriebe nur als Direktverkauf von im Gebiet hergestellten Produkten oder als Versandhandel zulässig sind.

## Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen

Photovoltaikanlagen sind in dem festgesetzten Gewerbegebiet als Freiflächenanlagen ausgeschlossen, als untergeordnete Nebenanlagen sind sie nur an oder auf Gebäuden zulässig. Sie sind auch unzulässig an oder auf Gebäuden oder baulichen Anlagen, deren Errichtung vorrangig zu Zwecken der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie erfolgt.

## 1.2 Höchstzulässige Gebäudehöhe (H)

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Fahrbahnachse der Wettruper Straße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses.

Für untergeordnete Anlagen und Immissionsschutzanlagen zur Luftreinhaltung, wie z. B. Schornsteine oder Silos, sind ausnahmsweise größere Höhen zulässig.

Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 30 m festgesetzt.

## 1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

## 1.4 Grünordnerische Festsetzung

(§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

### 1.4.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm eine Pflanze zu setzen. Es sind mindestens 4 Arten der Pflanzliste zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % beträgt. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

### Pflanzliste

Acer campestre	(Feldahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Betula pendula	(Sandbirke)
Betula pubescens	(Moorbirke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Cornus alba	(Weißer Hartriegel)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Crataegus laevigata	(Rotdorn)
"Paul's Scarlet"	
Euonymus europaeus	(Pflafröhchen)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Ilex aquifolium	(Stechpalme)
Quercus robur	(Stieleiche)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Rosa canina	(Hundsrose)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Tilia spec.	(Linde)
Viburnum opulus	(Gem. Schneeball)

## 2 Hinweise

### 2.1 Bodenfunde

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).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

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).

### 2.2 Niederschlagswasserbeseitigung

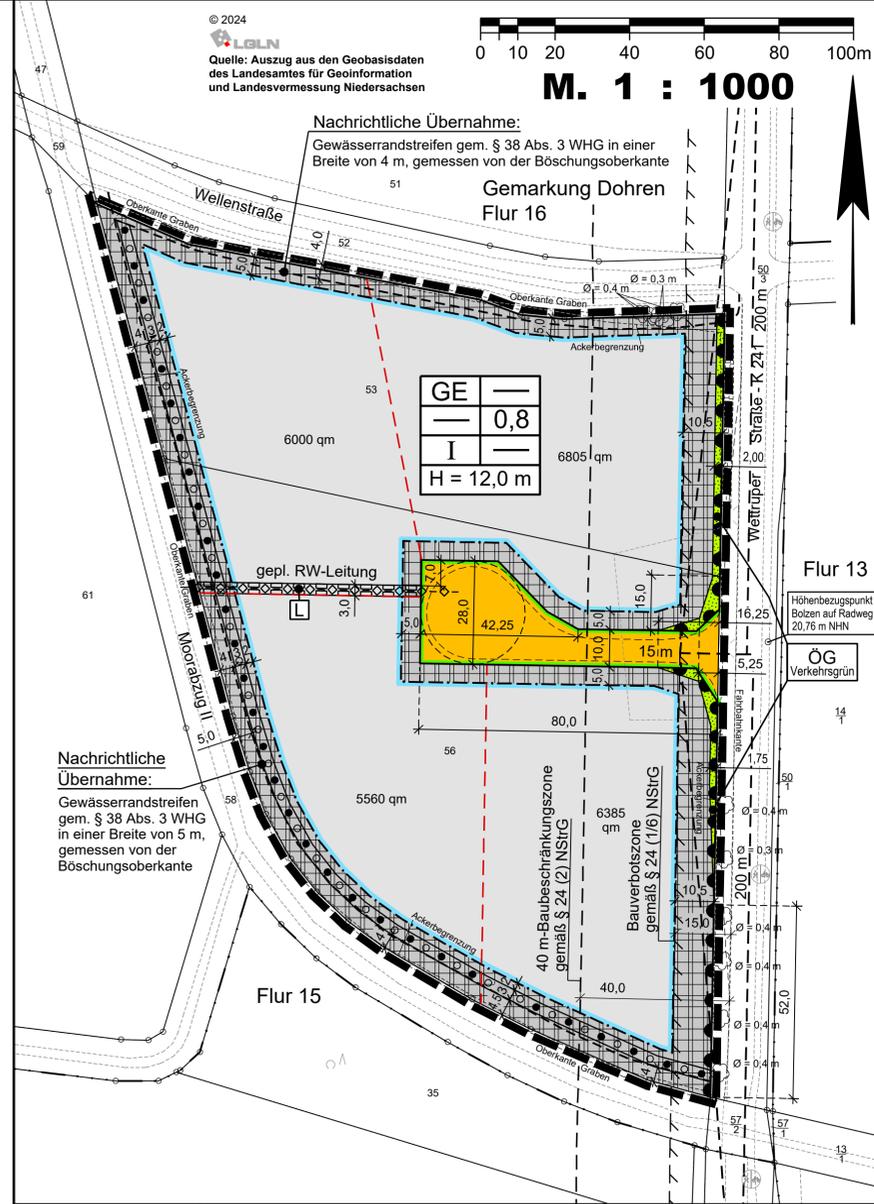
Bei Baumaßnahmen ist vor der Einleitung in die Vorflut auf dem jeweiligen Gewerbegrundstück durch geeignete Maßnahmen (z. B. Versickerungsmulden, Stauraumkanal sowie die Herstellung von versickerungsfähigem Pflaster, Dachbegrünung etc.) sicherzustellen, dass der Abfluss auf das natürliche Maß gedrosselt wird. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

### 2.3 Entsorgungsleitung

—◇—◇—◇— Regenwasserentsorgungsleitung (geplant)

### 2.4 Bodenschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.



### 2.5 Einfriedung

Die Gewerbegrundstücke sind entlang der Wettruper Straße (K 241) auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStRG i. V. m. § 16 NBauO).

### 2.6 Sichtdreiecke

Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

### 2.7 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Dohren (Neuer Markt 4, 49770 Herzlake) eingesehen werden.

### 2.8 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis bis 30. September) durchzuführen. Erfolgt die Baufeldräumung während der Brutzeit, hat vor Beginn der Arbeiten eine Überprüfung auf Nester bzw. nistende Brutvögel im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

## 3 Nachrichtliche Übernahmen

### 3.1 Bauverbotszone

Bauverbotszone gemäß § 24 (1/6) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Innerhalb der Bauverbotszone dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.

### 3.2 Baubeschränkungszone

40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

### 3.3 Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG

Die Gewässerrandstreifen sind von jeglicher Anpflanzung, Einzäunung und Bodenablagerung freizuhalten.

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Dohren diesen Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbegebiet Wettruper Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Dohren, den .....

## Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dohren hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gewerbegebiet Wettruper Straße", beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dohren, den .....

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

**Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH**

Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: 0441 - 59 36 55

Oldenburg, den .....

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dohren hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Dohren, den .....

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dohren hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Dohren, den .....

Der Rat der Gemeinde Dohren hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Dohren, den .....

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Dohren diesen Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbegebiet Wettruper Straße" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 19 in Kraft.

Dohren, den .....

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Dohren, den .....

## Planunterlage für einen Bebauungsplan

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



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen © 2024

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: 240640

Gemarkung: Dohren Flur: 16

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.06.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dörpen, den .....

ObVl Haarmann, Dörpen  
(Amtliche Vermessungsstelle)

(Unterschrift)

# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

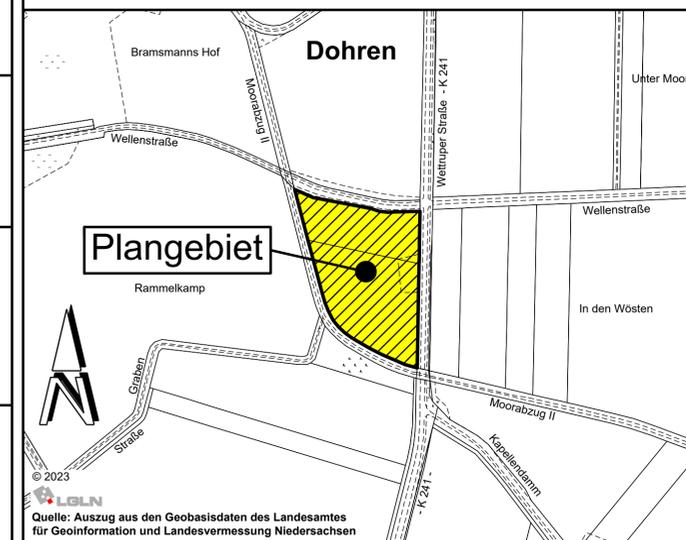
Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	GE	Gewerbegebiet
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	0,8	GRZ Grundflächenzahl
	I	Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	H = 12,0 m	H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
		Baugrenze
		Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie
		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
		Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (unterirdisch) Hier: geplante Regenwasserentsorgungsleitung
		Öffentliche Grünfläche (ÖG) Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
		Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
		mögliche Grundstücksaufteilung (mit Flächenangabe)

## Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	

## ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



**Gemeinde Dohren**  
**Landkreis Emsland**

Stand: 06.03.2025

# Bebauungsplan Nr. 19

## " Gewerbegebiet Wettruper Straße "

- Entwurf -