1 Textliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Nutzungsbeschränkungen im allgemeinen Wohngebiet
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Arbeitnehmerwohnheime gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Unterkünfte für Beschäftigte, die keine Wohnungen im Sinne des § 44 NBauO sind). (§1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.2 Höhe baulicher Anlagen
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnachse der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Die Höhe der fertig ausgebauten Straßen kann beim Bauamt der Gemeinde Dohren (Verwaltungssitz Herzlake) nachgefragt werden.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf max. 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.

Der obere Bezugspunkt ist der First.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 6,50 m. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.
Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge ausgenommen.
Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,00 m. Unter der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante des Firstes zu verstehen. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

Für Gebäude mit einem Flach- oder Pultdach entspricht die maximale Gebäudehöhe der zulässigen Traufhöhe von 6,50 m.

1.3 Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i. S. v. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen - zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze - Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o.g. Anlagen zulässig.

1.5 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
Innerhalb der Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist zum Schutz der Wurzelbereiche eine Versiegelung, Anschüttung und Abgrabung nicht zulässig.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen

1.6.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Auf der für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden. Es sind mindestens 4 Arten der Pflanzliste zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % betragen muss. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm 1 Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste

Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Prunus spinosa	(Schlehe)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Quercus petraea	(Traubeneiche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)	Quercus robur	(Stieleiche)
Corylus avellana	(Haselnuss)	Rosa canina	(Hundsrose)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)	Salix caprea	(Sal-Weide)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Populus tremula	(Zitterpappel)	Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)

1.6.2 Private Grünfläche – Regenwasserrückhalteanlage
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhalteanlage" (RRA) dient der Anlage eines Gewässers zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung. Die Fläche um das Gewässer ist extensiv zu bewirtschaften und maximal einmal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
In Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger (Landkreis Emsland), kann im Bereich des Regenrückhaltebeckens die gemäß § 24 Abs. 1 NStrG einzuhaltende Bauverbotszone von 20 m auf 12 m reduziert werden.

1.6.3 Private Grünflächen – Schutzgrün und Räumstreifen
Die privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Schutzgrün" und „Räumstreifen“ sind extensiv zu bewirtschaften und maximal einmal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

1.7 Widmungsverfügung
Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgelegten öffentlichen Verkehrsflächen wird gemäß § 6 Abs. 5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsübergabe wirksam wird. Der Zeitpunkt der Widmung wird von der Gemeinde öffentlich bekannt gemacht.

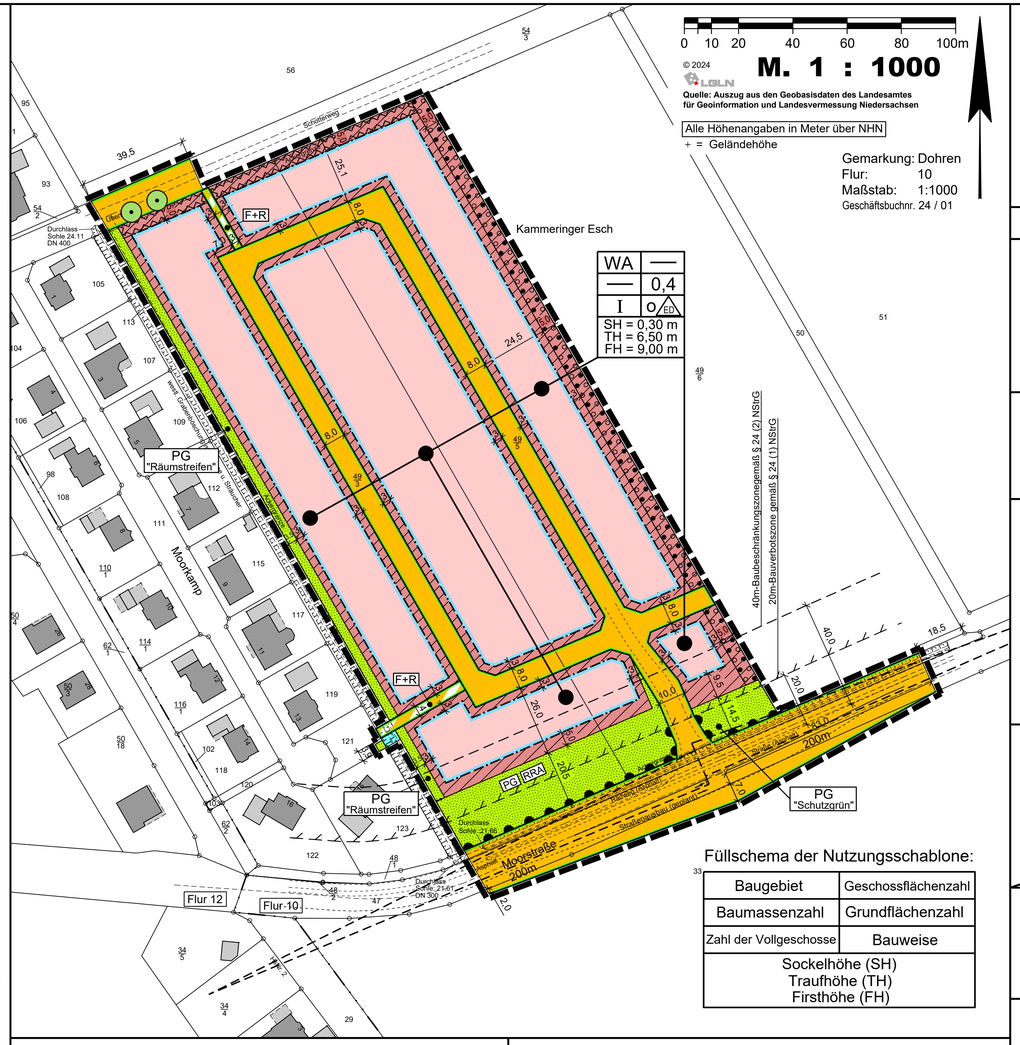
2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

2.1 Gartengestaltung
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- oder Schotterbeete sind nicht zulässig.

2.2 Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen aus lebenden Hecken sind entlang aller öffentlichen Verkehrsflächen nur mit Höhen bis zu 2,0 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Straße bzw. des Weges, zulässig. Sichtdreiecke sind zu berücksichtigen.

Grundstückseinfriedungen aus Metall, Holz oder Mauerwerk sind entlang öffentlicher Straßen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m, jeweils bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Straße bzw. des Weges, zulässig. Die Zäune sind als überwiegend offene, blickdurchlässige Einfriedung (z.B. Latten- oder Doppelstabmattenzaun) zu gestalten.

Unzulässig sind bei Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen die Verwendung von Kunststoffen, z.B. als Fertigelement oder als Flechtmaterial.



Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe (SH) Traufhöhe (TH) Firsthöhe (FH)	

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 18 "Auf der Ahe, Teil V und Erweiterung" treten für den Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 "Auf der Ahe, Teil IV", rechtskräftig seit dem 26.11.2004, außer Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 17 „Auf der Ahe, Teil V", rechtskräftig seit dem 16.12.2022, wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 18 vollständig überplant.

3.2 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).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 Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3.3 Artenschutz
Bauflächenvorbereitungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht von Mitte März bis Ende Juli) stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden.

Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

Für zu fällende Bäume sind als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potenzieller Brutplätze von Höhlenbrütern 4 Höhlenbrüternistkästen (2 Kästen für Kohlmeise/Kleiber mit Schlupfloch- durchmesser 32 mm und 2 Kästen für Blaumeise/Sumpfmeise mit Schlupflochdurchmesser 26 mm) in der Umgebung, also etwa 50 m bis 100 m zum Baufeld anzubringen.

3.4 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 bzw. der Samtgemeinde Herzlake (Neuer Markt 4, 49770 Herzlake) eingesehen werden.

3.5 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

3.6 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, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches können zugelassen werden).

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 20 m-Bauverbotszone
20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

4.2 40 m-Baubeschränkungszone
40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Dohren diesen Bebauungsplan Nr. 18 "Auf der Ahe, Teil V und Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Dohren, den 22.11.2024

gez. Dieker ..... Bürgermeister — L.S. — gez. Schümers ..... Gemeindedirektorin

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Dohren hat in seiner Sitzung am 30.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Auf der Ahe, Teil V und Erweiterung", beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 25.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dohren, den 22.11.2024

L.S. — gez. Schümers ..... Gemeindedirektorin

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2 , 26129 Oldenburg , Tel.: 0441 - 59 36 55

Werlte, den 21.11.2024 — gez. Sandmann

Der Rat der Gemeinde Dohren hat in seiner Sitzung am 19.09.2024 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 20.09.2024 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 30.09.2024 bis 30.10.2024 (einschl.) im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Dohren, den 22.11.2024

L.S. — gez. Schümers ..... Gemeindedirektorin

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 .....

..... Gemeindedirektorin

Der Rat der Gemeinde Dohren hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.11.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Dohren, den 22.11.2024

L.S. — gez. Schümers ..... Gemeindedirektorin

Im Amtsblatt der Samtgemeinde Herzlake ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.04.2025 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Dohren diesen Bebauungsplan Nr. 18 "Auf der Ahe, Teil V und Erweiterung", beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 18 in Kraft.

Dohren, den 07.04.2025

L.S. — gez. Schümers ..... Gemeindedirektorin

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 .....

..... Gemeindedirektorin

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2024, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland
Gemeinde: Dohren — Flur: 10
Gemarkung: Dohren — Maßstab 1 : 500

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (**Stand Januar 2024**).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den 10.03.2025

ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil

Siegel L.S.

gez. Illguth-Karanfil

Geschäftsbuch Nr. 24 / 01
(Bitte bei Rückfragen angeben)

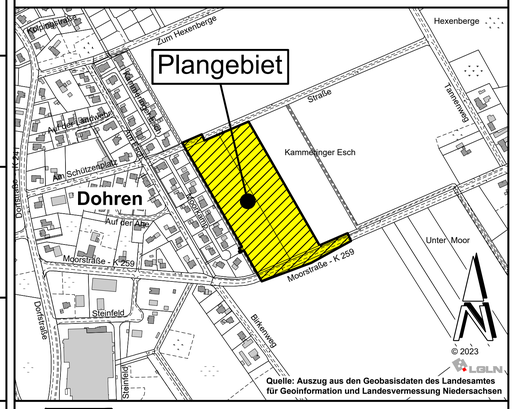
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,4 — GRZ — Grundflächenzahl
- I — Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- SH = 0,30 m — SH — Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
- TH = 6,50 m — TH — Traufhöhe als Höchstmaß
- FH = 9,00 m — FH — Firsthöhe als Höchstmaß
- o — Offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)
- F+R = Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Private Grünfläche (PG) Zweckbestimmungen: Schutzgrün, Räumstreifen, Regenrückhalteanlage RRA
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Dohren
Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 18

" Auf der Ahe, Teil V und Erweiterung "

Mit örtlichen Bauvorschriften

BP18.DWG