



## **Bebauungsplan Nr. 3**

### **„Auf der Ahe“**

mit örtlichen Bauvorschriften

### **1. Änderung**

**(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)**

## **Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Dohren diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Ahe“ bestehend aus den nachfolgenden textlichen Regelungen, sowie den örtlichen Bauvorschriften und der Übersichtskarte als Satzung beschlossen.

Dohren, den 31.01.2018

gez. Dieker  
Bürgermeister

L.S.

gez. Pleus  
Gemeindedirektor

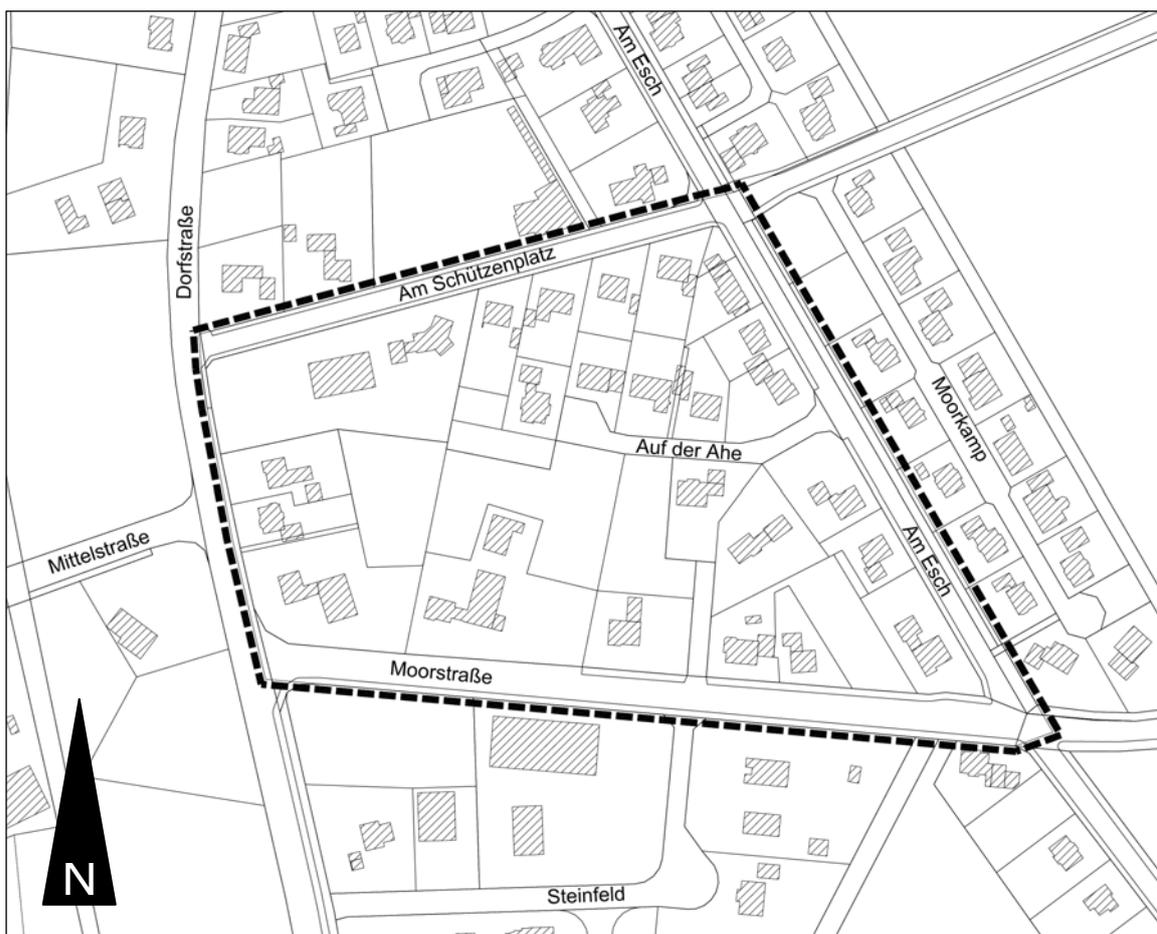
# Planungsrechtliche Festsetzungen

## § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfasst den gesamten Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3, rechtskräftig seit dem 01.02.1979.

Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches geht aus der nachfolgenden Übersichtskarte hervor.

Übersichtskarte im Maßstab ca. 1: 4.000 (Auszug aus der ALK)



Kartengrundlage:  
Auszug aus den Geobasisdaten der Nds.  
Vermessungs- und Katasterverwaltung

— — — Geltungsbereich der 1. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 3

## **§ 2 Änderung der textlichen Festsetzungen**

Der Satz 1 der bisher bestehenden textlichen Festsetzungen wird durch folgende Festsetzungen aufgehoben, bzw. ersetzt:

### **1 Höhe baulicher Anlagen**

*Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnachse der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.*

*Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe) darf max. 0,40 m über dem Bezugspunkt liegen.*

*Das Höchstmaß der Traufhöhe beträgt 6,50 m. Unter der 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.*

### **2 Baugrenzen**

*Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Teile der Hauptgebäude um bis zu 5 m und bis zu einer Gesamtfläche von max. 50 m<sup>2</sup> kann ausnahmsweise zugelassen werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Gebäuden jedoch ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.*

*Bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen – zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze – sind 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 solche Anlagen zulässig.*

## **§ 3 Gebäudestellung**

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird die mit dem Ursprungsplan Nr. 3 zeichnerisch festgesetzte „Stellung baulicher Anlagen“ im vorliegenden Plangebiet ersatzlos aufgehoben.

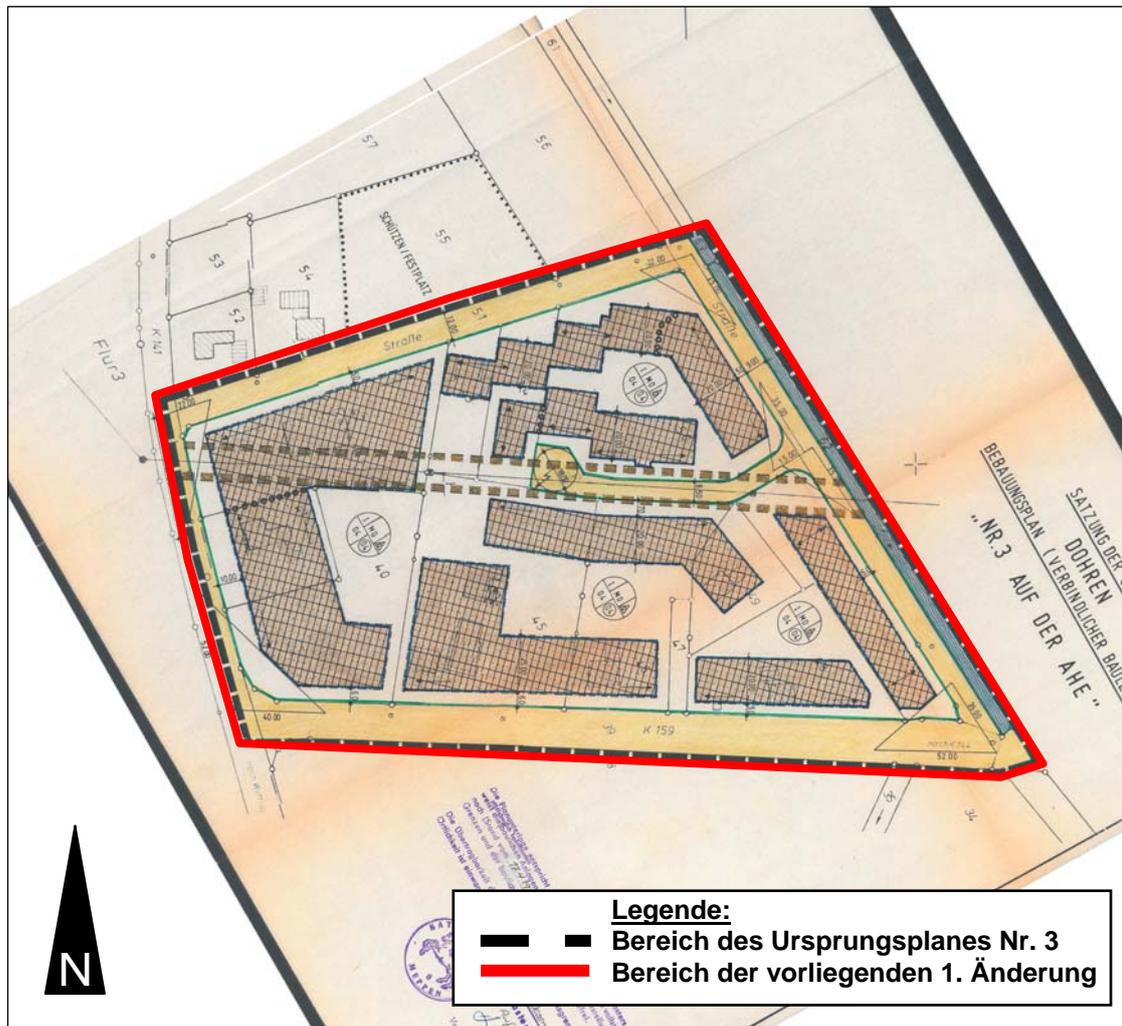
## **§ 4 Neufassung der örtlichen Bauvorschriften**

Die bisherigen Festsetzungen zur Gestaltung (örtliche Bauvorschriften) werden aufgehoben und durch folgende örtliche Bauvorschrift ersetzt:

*Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 15° auszubilden.*

*Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude sowie Wintergärten (mit verglasten Außenwänden) und untergeordnete Gebäudeteile.*

## Planauszug des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3 mit Kennzeichnung der vorliegenden 1. Änderung- Maßstab ca.1 : 4.000



### § 5 Übrige Festsetzungen

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Ahe“ bleiben unberührt.

Damit bleibt auch die bisher bestehende textliche Festsetzung Satz 2 „Die Sichtdreiecke sind von allen baulichen Anlagen und jedem Bewuchs und sichtbehindernden Gegenständen aller Art, die höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante sind, dauern freizuhalten.“ weiterhin bestehen.

## Verfahrensvermerke:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom

### **Büro für Stadtplanung**

Gieselmann und Müller GmbH  
Eschenplatz 2  
26129 Oldenburg  
Tel.: 0441-593655 / FAX: 0441-591383

Oldenburg, den 29.01.2018

gez. Gieselmann

---

Der Rat der Gemeinde Dohren hat am 09.05.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Ahe“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der z.Zt. geltenden Fassung am 13.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dohren, den 31.01.2018

L.S.

gez. Pleus  
Gemeindedirektor

---

Der Rat der Gemeinde Dohren hat am 28.09.2017 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Ahe“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 13.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Ahe“ und der Begründung haben vom 06.11.2017 bis 06.12.2017 öffentlich ausgelegen.

Dohren, den 31.01.2018

L.S.

gez. Pleus  
Gemeindedirektor

---

Der Rat der Gemeinde Dohren hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Ahe“ nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 29.01.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dohren, den 31.01.2018

L.S.

gez. Pleus  
Gemeindedirektor

---

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.02.2018 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Dohren die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Ahe“ beschlossen hat.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Ahe“ ist damit am 15.02.2018 rechtsverbindlich geworden.

Dohren, den 16.02.2018

L.S.

gez. Pleus  
Gemeindedirektor

---

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

Dohren, den .....

.....  
Gemeindedirektor