



**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. 3 "Auf der Ahe", 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Dohren, den 13.11.2020

gez. Dieler L.S. gez. Pleus  
Ratsvorsitzender Gemeindedirektor

**Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dohren hat in seiner Sitzung am 07.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf der Ahe", 2. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 01.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dohren, den 13.11.2020

L.S. gez. Pleus  
Gemeindedirektor

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 12.11.2020

gez. Gieselmann

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dohren hat in seiner Sitzung am 27.08.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.09.2020 bis 26.10.2020 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dohren, den 13.11.2020

L.S. gez. Pleus  
Gemeindedirektor

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dohren hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung 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 .....

.....  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Dohren hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.11.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dohren, den 13.11.2020

L.S. gez. Pleus  
Gemeindedirektor

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.11.2020 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Dohren diesen Bebauungsplan Nr. 3 "Auf der Ahe", 2. Änderung, beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung in Kraft.

Dohren, den 01.12.2020

L.S. gez. Pleus  
Gemeindedirektor

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 .....

.....  
Gemeindedirektor

**Landkreis Emsland**  
Gemeinde: Dohren  
Gemarkung: Dohren  
Flur: 12

angefertigt durch: Dipl. Ing. Norbert Klene  
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur  
Osteresch 40, 49716 Meppen  
L 201002-3

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2020 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück - Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 29.01.2020). 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.

Meppen, den 10.11.2020

L.S. gez. Klene  
Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Planzeichenerklärung**  
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	WA	Allgemeine Wohngebiete
	WA*	
	MI	Mischgebiet
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	0,4	GRZ Grundflächenzahl
	I	Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	SH = 0,40 m	SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
	TH = 6,50 m	TH Traufhöhe als Höchstmaß
		Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
		Baugrenze Straßenverkehrsfläche (öffentlich) Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich) [F+R] = Fuß- und Radweg
		Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: [VG] = Verkehrsgrün
		Umgründung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses [V] = Vorfluter zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
		Umgründung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
		Umgründung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

**1.1 Höhe baulicher Anlagen**  
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberfläche der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.  
Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe) darf max. 0,40 m (im WA\* 0,50 m) über dem Bezugspunkt liegen.  
Das Höchstmaß der Traufhöhe beträgt 6,50 m (im WA\* 4,50 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.

**1.2 Baugrenzen**  
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.

**1.3 Grundflächenzahl**  
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im nordöstlich der Straße Am Esch liegenden allgemeinen Wohngebiet (\* WA) im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

**1.4 Ausschluss von Nutzungen**  
Im Mischgebiet (MI) werden die gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO allgemein und gemäß § 6 (3) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten auf der Grundlage von § 1 (5) und (6) BauNVO ausgeschlossen.

**1.5 Festgesetzte, zu erhaltende Einzelbäume**  
Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung sind die Bäume der Art nach zu ersetzen.

**1.6 Gehölzneuanpflanzungen**  
Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am südöstlichen Rand des Plangebietes, ist zu 100 % zu bepflanzen. Es sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden. Es sind mindesten vier Arten der Pflanzliste zu verwenden. Als Anfangspflanzung ist je qm eine Pflanze zu setzen. Der Mindestanteil je Art muss 10 % betragen.

<b>Pflanzliste</b>		
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Quercus petraea (Traubeneiche)	
Alnus glutinosa (Schwarzerle)	Quercus robur (Stieleiche)	
Carpinus betulus (Hainbuche)	Salix aurita (Ohr-Weide)	
Corylus avellana (Haselnuss)	Salix caprea (Sal-Weide)	
Fraxinus excelsior (Eiche)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	
Populus tremula (Zitterpappel)	Sorbus aucuparia (Eberesche)	

**Füllschema der Nutzungsschablone:**

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

**1.7 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**  
Auf der für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche innerhalb der Öffentlichen Grünfläche (Verkehrsgrün (VG)) sind die vorhandenen Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß der unter 1.6 angegebenen Pflanzliste zu ersetzen.

**2 Örtliche Bauvorschriften** (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)

**2.1 Dachform / Dachneigung**  
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.

**2.2 Oberflächenwasser**  
Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser ist, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird, oberflächlich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.  
Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

**3 Hinweise**

**3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**  
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf der Ahe", 2. Änderung, treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf der Ahe", rechtskräftig seit dem 01.02.1979, die 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 15.02.2018, sowie die betroffenen Bereiche der Bebauungspläne Nr. 11 "Auf der Ahe", Teil IV, rechtskräftig seit dem 26.11.2004 und der Bebauungsplan Nr. 14 "Südwestlich Hahnenmoor", rechtskräftig seit dem 30.06.2010, außer Kraft.

**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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

**3.3 Sichtdreiecke**  
Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

**ÜBERSICHTSKARTE** Maßstab 1 : 5000

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

**Bebauungsplan Nr. 3**  
**"Auf der Ahe", 2. Änderung**

Mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

BP3-2aE.DWG