

Gemeinde Dötlingen

Bebauungsplan Nr. 93 "Ostrittrum Süd"



M 1 : 1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des gekennzeichneten Dorfgebietes (MD) gem. § 5 BauNVO sind die folgenden Nutzungen gem. § 5 (2) BauNVO zulässig:
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
 - sonstige Wohngebäude
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige GewerbebetriebeAnlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätzen und Garagen
- Innerhalb des gekennzeichneten Dorfgebietes (MD) gem. § 5 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (2) Nr. 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
 - Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite

- Die Größe der Baugrunderträge muss gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB mindestens 1.200 qm betragen; zum Grundstück sind auch angrenzende festgesetzte Grünflächen zurechenbar. Die Festsetzung gilt nicht für Grundstücke, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieser Satzung die Mindestgröße unterschritten haben.
- Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölzpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind lochversetzt mit einem Reihenabstand von max. 1,00 m und einem Pflanzabstand von ebenfalls max. 1,00 m vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen ist unzulässig.

Zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Rotbuche, Eberesche, Schwarzerle,
Sträucher: Hasel, Roter Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose, Holunder.
Zu verwendende Gehölzqualitäten:
Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm,
Sträucher: leichte Sträucher 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 (3) Nr. 1 & 3 NBauO)

- Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 "Ostrittrum Süd".
- Die örtlichen Bauvorschriften gelten für Neubauten und wesentliche Um- und Ausbauten, die einem Neubau gleichkommen.
Für Wirtschaftsgebäude und Wohn-/Wirtschaftsgebäude ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe können Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften zugelassen werden, wenn die vorhandene Bausubstanz den örtlichen Bauvorschriften widerspricht und die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften nur mit einem wirtschaftlich nicht vertretbarem Aufwand möglich ist.
- Dachneigung**
Die geneigten Dächer der Wohngebäude sind als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 50° zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszuführen (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).
Für gewerblich genutzte Hallen sind auch Dachneigungen zwischen 15° und 40° zulässig (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).
- Dachmaterial**
Die Dachendeckungen der geneigten Dachflächen sind aus nicht glasierten oder sonstig reflektierenden Tonziegeln oder Betonpfannen oder als Reetdach auszuführen (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).
- Dachfarbe**
Für die Dachendeckungen sind rote bis rotbraune Farbtöne zu wählen, die sich an den Farben Nr. 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3011, 3013 und 3016 des Farbregisters RAL 840-HR orientieren (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).
- Fassadenmaterial**
Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus Verblendmauerwerk als Grundmaterial herzustellen. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Holz und anderen ortsüblichen Baustoffen bzw. Baumaterialien bis zu einem Drittel der Gesamtfäche aller Gebäudeseiten eines Gebäudes zulässig. In den zulässigen Anteil werden alle Öffnungen eingerechnet. Eine Überschreitung dieser Obergrenze ist bei Verwendung von konstruktivem Holz-Fachwerk zulässig (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).
- Fassadenfarbe**
Für die Fassadengestaltung sind rote bis rotbraune Farbtöne zu wählen, die sich an den Farben Nr. 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013 und 3016 des Farbregisters RAL 840-HR orientieren (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).

- Einfriedigungen**
Für Einfriedigungen von baulichen Anlagen sind nur durchsichtige Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,0 m über Geländeoberfläche zulässig (§ 84 (3) Nr. 3 NBauO).
- Ausgenommen von den Vorschriften Nr. 4 und 5 sind Dachflächen für die Errichtung von Solaranlagen (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).
- Ausgenommen von den Vorschriften Nr. 4 und 6 sind gewerblich genutzte Hallen. Für diese sind ferner abweichend von den Vorschriften Nr. 5 und 7 rote bis rotbraune oder grüne Farbtöne zulässig, die sich an den Farben Nr. 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 6001, 6002, 6005, 6009, 6010, 6011, 6012, 6014, 6016, 6017, 6018, 6020, 6021, 6024, 6025, 6026, 6029 und 6032 des Farbregisters RAL 840-HR orientieren (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).
- Ausgenommen von den Vorschriften Nr. 3, 4 und 5 sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden, offenen Garagen, Garagen, Wintergärten, Dachgärten, Krüppelwäme und Dachkerker (Zwerchgiebel) sowie landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).
- Ausgenommen von den Vorschriften Nr. 6 und 7 sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden, offenen Garagen, Garagen und Wintergärten sowie landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Von den Vorschriften des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften können nach § 31 BauGB sowie den §§ 85 und 86 NBauO Ausnahmen und Vorschriften zugelassen werden, wenn die dort genannten Voraussetzungen vorliegen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenbehörde des Landkreises Oldenburg zu benachrichtigen.
- Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) - direkt zu melden.
- Anfallende Abfälle unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallsorgung im Landkreis Oldenburg in der jeweils gültigen Fassung. Abfälle sind einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z.B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht). Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung.
- Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die untere Bodenbehörde des Landkreises Oldenburg unverzüglich zu informieren.
- Um eine mögliche Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten (sofern diese geplant sein sollten!) nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Die oben genannten DIN Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Dötlingen einzusehen.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist, anzuwenden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist, anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, anzuwenden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Dötlingen die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 93 "Ostrittrum Süd", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, als Satzung am beschlossen.

Dötlingen,
Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2023
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom). 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.

Wildeshausen,
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Katasteramt Wildeshausen
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 93 "Ostrittrum Süd" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede,
Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Dötlingen hat im Umlaufverfahren vom bis zum die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 "Ostrittrum Süd" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Dötlingen,
Bürgermeisterin

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dötlingen hat im Umlaufverfahren vom bis zum nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 93 "Ostrittrum Süd" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 11.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 93 "Ostrittrum Süd" hat mit der Begründung vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Dötlingen,
Bürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Dötlingen hat dem Bebauungsplan Nr. 93 "Ostrittrum Süd" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Dötlingen,
Bürgermeisterin

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 93 "Ostrittrum Süd" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 93 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Dötlingen,
Bürgermeisterin

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 93 "Ostrittrum Süd" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 93 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Dötlingen,
Bürgermeisterin

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 93 "Ostrittrum Süd" stimmt mit der Urschrift überein.

Dötlingen,
Bürgermeisterin

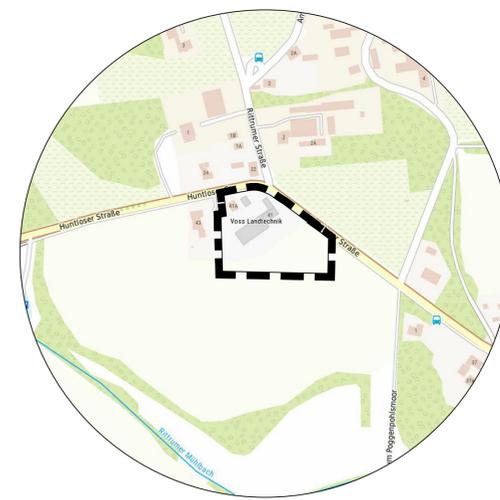
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
MD Dorfgebiet (MD)
max. 2 WO maximal zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude
- Maß der baulichen Nutzung**
0,6 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,6
I Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z. B. I
TH ≤ 5,00 m maximal zulässige Traufhöhe (TH), z. B. maximal 5,00 m
FH ≤ 10,00 m maximal zulässige Firsthöhe (FH), z. B. maximal 10,00 m
- Bauweise, Baugrenzen**
o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen**
Einfahrtsbereich
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
zu erhaltender Einzelbaum
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Dötlingen

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 93 "Ostrittrum Süd"



Vorentwurf

27.09.2024

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede Oldenburger Str. 86 Tel. (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de

