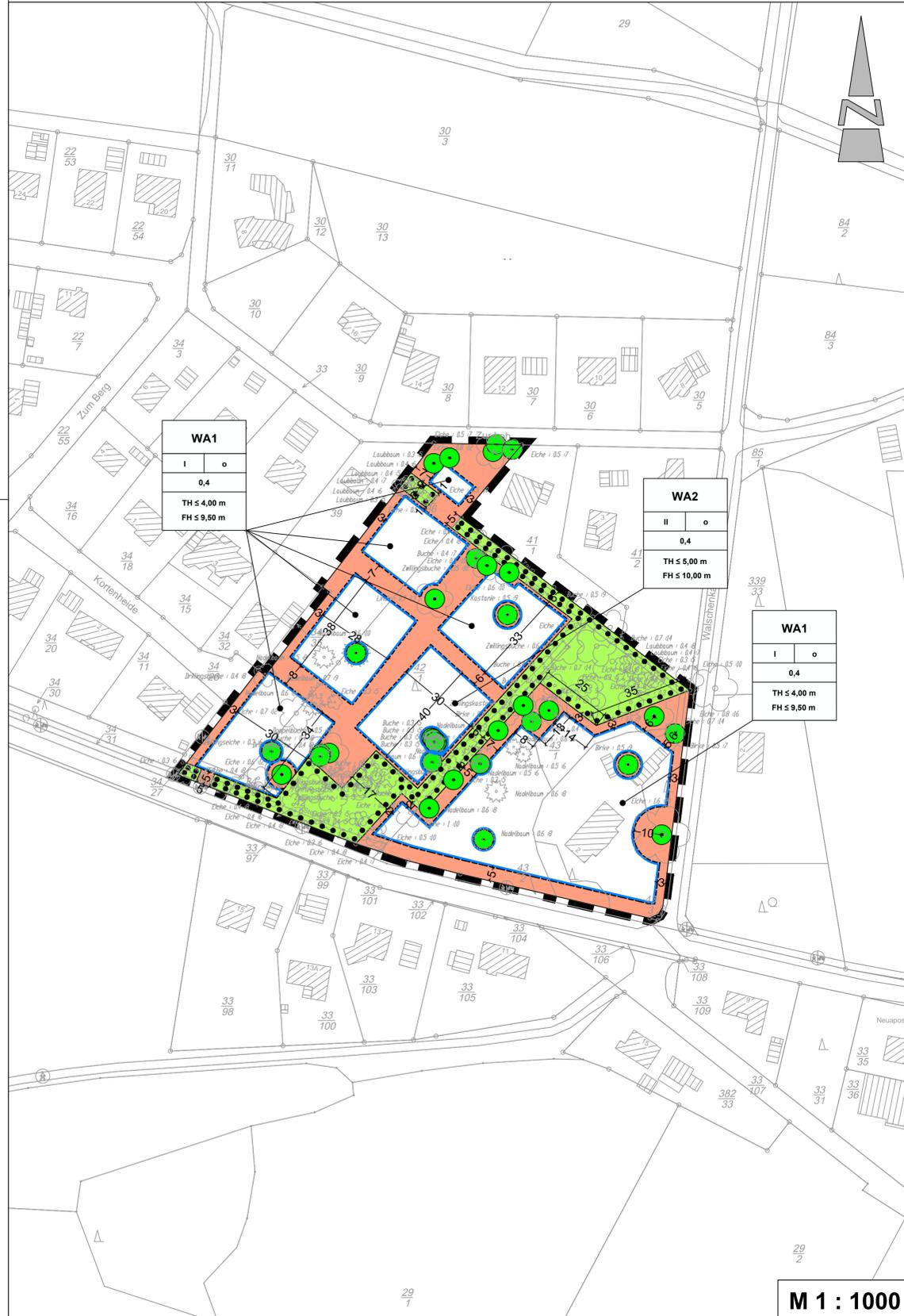


Gemeinde Dötlingen

Bebauungsplan Nr. 73 "Goldbergsweg" mit örtlichen Bauvorschriften



Textliche Festsetzungen

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete gem. § 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
oberer Bezugspunkt: a) Traufe: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut b) First: obere Firstkante
unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO um bis zu 50 % für die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Form (wassergebundene Wegedecke, Rasengitter, Schotterterrassen etc.) überschritten werden.
- Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
- Die Entfernung von Gehölzen ist nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Soll hiervon abgewichen werden, hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstadien besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann. Darüber hinaus sind die potentiellen Quartierbäume gemäß Vermeidungsmaßnahme VCEF 2 zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 „Goldbergsweg“ identisch.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1-2 sind die Hauptdachflächen der Gebäude als Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdach bei einer Dachneigung von 20°-50° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche ≤ 75.00 qm sowie für Dachausbauten, Krüppelwalme oder Wintergärten.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1-2 ist die Dacheindeckung von geneigten Dachflächen aus Tonziegeln oder Betonplatten in rotan bis dunkelbraunen sowie anthrazitgrauen Farben auszuführen. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Solarenergieanlagen können auf bis zu 50 % je Dachfläche installiert werden.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1-2 ist das sichtbare Außenmauerwerk aus Verblendmauerwerk herzustellen. Die Außenwände können zu 1/3 der Wandfläche mit einer Holzverschalung errichtet werden. Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind wahlweise aus Holz oder Mauerwerk zulässig. Für das Außenmauerwerk der Gebäude sind wahlweise rote bis rotbraune Farben zu verwenden.
- Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO).

Nachrichtliche Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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 oder 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 Arbeit gestattet.

Aus der Umgebung sind bereits denkmalgeschützte Fundplätze unterschiedlicher Zeitstellungen bekannt. Zudem weist das Areal aufgrund seiner topografischen Lage am Südhang über der Hunteniederung ein erhöhtes archäologisches Potenzial auf. Im Plangebiet muss mit weiteren, bisher unbekannt Fundstellen gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Daraus ergeben sich folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist, z. B. durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten, auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.

Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.

Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

Vorhabensträger sollten sich frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Oldenburg zu benachrichtigen

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 73 verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden wie folgt kompensiert:

Für die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 verbundenen Beeinträchtigungen in den bestehenden Waldbestand sind Ersatzmaßnahmen auf einer Fläche von 1,89 ha durchzuführen. Diese werden in Abstimmung zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde Dötlingen im Flächenpool der Gemeinde Dötlingen auf dem Flurstück 49/2 und 49/4, der Flur 75 sowie dem Flurstück 11, der Flur 66, der Gemarkung Dötlingen umgesetzt. Diese Flurstücke wurden bereits aufgeforstet aber noch keinem Eingriffsvorhaben zugeeilt.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Dötlingen den Bebauungsplan Nr. 73 "Goldbergsweg", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Dötlingen,

gez. Spille L.S.
Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2015

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...Mai 2015...). 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, den ...24.05.2016.....

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) L.S.
Katasteramt Wildeshausen (Siegel)

gez. Müller
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73 "Goldbergsweg" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, ...23.05.'16.....

gez. O. Mosebach
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Dötlingen hat in seiner Sitzung am 12.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Goldbergsweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 27.06.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Dötlingen,

gez. Spille L.S.
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dötlingen hat in seiner Sitzung am 17.09.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73 "Goldbergsweg" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73 "Goldbergsweg" und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 17.11.2015 bis zum 17.12.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Dötlingen,

gez. Spille L.S.
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Dötlingen hat den Bebauungsplan Nr. 73 "Goldbergsweg" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.03.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dötlingen,

gez. Spille L.S.
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 73 "Goldbergsweg" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 22.04.2016 im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 22.04.2016 in Kraft getreten.

Dötlingen,

gez. Spille L.S.
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 73 "Goldbergsweg" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Dötlingen,

.....
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Goldbergsweg" stimmt mit der Urschrift überein.

Dötlingen,

.....
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA allgemeine Wohngebiete (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
II maximal zulässige Vollgeschoss, z.B. II
FH ≤ 9,50 m Firsthöhe (FH) ≤ 9,50 m, z. B. 9,50
TH ≤ 4,00 m Traufhöhe (TH) ≤ 4,00 m, z. B. 4,00

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise (o)
Baugrenze

4. Grünflächen

private Grünflächen

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhalt von Einzelbäumen

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Dötlingen

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 73 "Goldbergsweg" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich

