

Textliche Festsetzungen

1.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1+2) 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).
2.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1+2) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

oberer Bezugspunkt:

a) Traufe: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut

unterer Bezugspunkt:

b) First: obere Firstkante
Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße
3.

In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1+2) Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser bis zu einer Länge von max. 20,00 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
4.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1+2) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Sofern mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.
5.

Auf den nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
6.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1+2) darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO um bis zu 50 % für die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Form (wassergebundene Wegedecke, Rasengitter, Schotterrasen etc.) überschritten werden.
7.

Innerhalb der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 liegenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind Ausgleichsmaßnahmen gem. § 10 NNatG zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Kap. 3.5.10 in der Begründung zum Bebauungsplan auszuführen.
8.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind parallel zueinander verlaufend eine Wallhecke und ein Entwässerungsgraben nach Maßgabe des Kap. 3.5.10 der Begründung zum Bebauungsplan anzulegen.
9.

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze vorzusehen (siehe Pflanzliste). Die Festsetzung ist in der der Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen.

Pflanzenarten: Stieleiche, Traubeneiche, Rotbuche, Eberesche, Hasel, Roter Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose, Holunder,

Qualitäten: Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
Sträucher: leichte Sträucher 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm
10.

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind als Ausgleichsmaßnahmen gem. § 10 NNatG zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft anzupflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume II. Ordnung zu wählen.

Baumarten: z. B. Eberesche, Weißdorn, Esche, Hainbuche, Feldahorn

Qualitäten: Hochstamm, 14-16 cm

Nachrichtliche Hinweise

1.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.
2.

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

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

1.

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 „Ramshorn“ identisch.
2.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1+2) sind die Hauptdachflächen der Gebäude als Sattel-, Walml- oder Krüppelwalmdach bei einer Dachneigung von 30°-50° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche ≤ 75.00 qm sowie für Dachausbauten, Krüppelwalme oder Wintergärten.
3.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1+2) ist die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen aus Tonziegeln oder Betonpfannen in roten bis dunkelbraunen sowie anthrazit/dunkelgrauen Farben auszuführen. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Solarenergieanlagen können auf bis zu 50 % je Dachfläche installiert werden.
4.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 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.
5.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 2) sind Ausnahmen von den Außenwandmaterialien einschließlich Farbfestsetzungen gem. Nr. 4 für die Errichtung von Holzgebäuden zugelassen.
6.

Auf allen Baugrundstücken sind Einfriedungen zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Dabei sind nur Gehölze aus der Liste in der Begründung zum Bebauungsplan zulässig. Alternativ sind senkrechte Holzlattenzäune zugelassen. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig. Geschnittene Hecken sowie die Toranlagen dürfen das Maß von 1,20 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.

Genehmigungspflicht der Grundstücksteilung

Gemäß § 19 Abs. 1 BauGB wird bestimmt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Teilung von Grundstücken der Genehmigung durch die Gemeinde bedarf.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), i. V. m. §§ 40, 72 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (in den jeweils aktuellen Fassungen) hat der Rat der Gemeinde Dötlingen diesen Bebauungsplan Nr. 63, "Ramshorn", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Dötlingen, den

(Siegel)

Bürgermeister
(Pauka)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Dötlingen hat in seiner Sitzung am 26.06.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63, "Ramshorn" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Dötlingen, den

(Siegel)

Bürgermeister
(Pauka)

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage :

Liegenschaftskarte:

Maßstab: 1 : 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.85, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (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.

Vermessungs- u. Katasterbehörde Oldenburger Land
Katasteramt Wildeshausen

Wildeshausen, den

(Siegel)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, den

Dipl.- Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dötlingen hat in seiner Sitzung am 18.09.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB /§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz I. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.09.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.10.2003 bis 03.11.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dötlingen, den

(Siegel)

Bürgermeister
(Pauka)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Dötlingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.12.2003 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dötlingen, den

(Siegel)

Bürgermeister
(Pauka)

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes / die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit amrechtsverbindlich geworden.

Dötlingen, den

(Siegel)

Bürgermeister
(Pauka)

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Dötlingen, den

(Siegel)

Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Dötlingen, den

(Siegel)

Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplans stimmt mit der Urschrift überein.

Dötlingen, den

(Siegel)

Bürgermeister