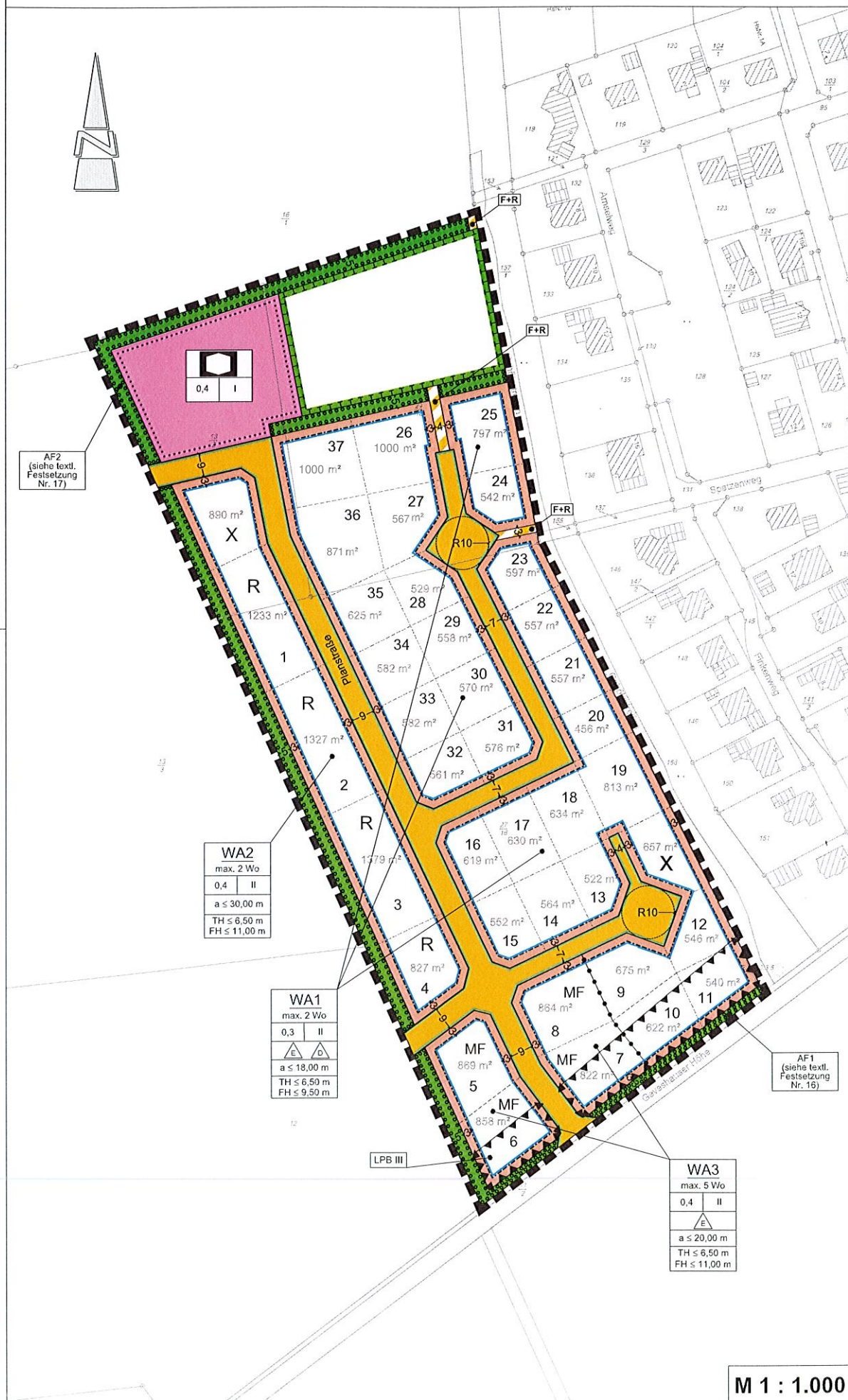


Gemeinde Dötlingen

Bebauungsplan Nr. 85 "Geveshauser Höhe"

mit örtlichen Bauvorschriften



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)

max. 2 WO

maximal zulässige Zahl an Wohnungen (WO) pro Gebäude, z.B. max. 2 WO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. I

TH ≤ 6,50 m Traufhöhe als Höchstmaß, z. B. 6,50 m

FH ≤ 10,00 m Firsthöhe als Höchstmaß, z. B. 10,00 m

GH ≤ 7,00 m Gebäudehöhe als Höchstmaß, z. B. 7,00 m

3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise



Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg



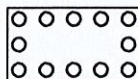
Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen



öffentliche Grünfläche

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

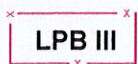


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

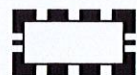


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8. Sonstige Planzeichen



Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109-1, z.B. LPB III



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1-3 (WA1, WA2 und WA3) gem. § 4 BauNVO sind Anlagen für kirchliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1-3 (WA1, WA2 und WA3) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen 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).
3. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) gem. § 4 BauNVO 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.
4. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) gem. § 4 BauNVO sind je Wohngebäude maximal fünf Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
5. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von max. 18,00 m für ein Einzelhaus und von 10,00 m für eine Doppelhaushälfte. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
6. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von max. 30,00 m für ein Einzelhaus. Sofern mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, gilt je Gebäude eine Längenbegrenzung von 8,00 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
7. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von max. 20,00 m für ein Einzelhaus. Doppelhaushälften und Hausgruppen sind nicht zulässig. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
8. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1-3 gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

oberer Bezugspunkt:	a) Traufhöhe (TH):	Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
	b) Firsthöhe (FH):	Obere Firstkante
unterer Bezugspunkt:	Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite	
9. Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe bis zu einer Höhe von 7,00 m ist bei Gebäuden mit einer Dachneigung ≤ 5 Grad ausnahmsweise zulässig (§ 16 (6) BauNVO).
10. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1-3 (WA1, WA2 und WA3) sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
11. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Oberirdische Anlagen zur Versickerung des Regenwassers sind naturnah zu gestalten. Eine Ausnahme von der Pflicht zur Versickerung kann zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass keine geeigneten Bodenverhältnisse zur Versickerung auf dem Baugrundstück bestehen.

12. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das geplante Regenrückhaltebecken naturnah herzurichten. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten, die Böschungsneigungen sind möglichst flach zu modellieren. Das Gewässer soll sich überwiegend in freier Sukzession entwickeln. Die umliegenden Flächen sind als Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Das Anlegen von Fuß- und Radwegen mit einer Breite von maximal 3,00 m auf einer Fläche von max. 300 m² ist zulässig. Die Wege sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengitterstein, Schotterrassen, Kies-/Splitterabdeckung, haufwerksporige Pflaster etc.) herzustellen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode außerhalb der Vegetations- und Frostperiode durchzuführen. Die Anlage der Obstwiese soll in Anlehnung an das „Merkblatt der Biologischen Schutzgemeinschaft Hunte Weser-Ems (BSH): Neuanlage von Streuobstwiesen“ fachgerecht erfolgen. Die Fläche ist gemäß den Angaben im Umweltbericht extensiv zu pflegen. Es sind Obstgehölze aus mindestens 3 heimischen Arten zu wählen und auf der Fläche unregelmäßig in einem Abstand von durchschnittlich ca. 8,00 m zu verteilen. Bei der Qualität sind die Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) zugrunde zu legen. Für die Ansaat des Unterwuchses der Streuobstwiese ist artenreiches, regionales Saatgut aus heimischen Arten zu verwenden (bspw. für Streuobstwiesen geeignete Regiosaatgutmischung „Grundmischung“, nordwestdeutsches Tiefland, Fa. SaatenZeller Eichenbühl- Guggenberg). Ausgenommen sind die Wegeflächen auf max. 300 m². Die Pflege des Unterwuchses erfolgt extensiv durch eine ein- bis zweischürige Mahd. Das Mahdgut ist abzutransportieren. In der Zeit vom 1. April bis 15. Juli (Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit) sind jegliche maschinelle Arbeiten, auch die Mahd, unzulässig.

Folgende Pflanzenarten werden empfohlen:

Apfelsorten:	Boskoop, Ostfriesischer Striebling, Jacob Fischer
Birnensorten:	Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau
Kirschsorten:	Oktavia, Morellenfeuer, Schattenmorelle, Dönnissens gelbe Knorpelkirsche

Folgende Qualitäten sind zu verwenden:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm

13. Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist auf 1% der Grundstücksfläche eine Maßnahme zur Förderung der Artenvielfalt umzusetzen und auf Dauer zu erhalten (Anlage von Kleinstgewässern / Teichen, Blühwiesen oder freiwachsenden standortgerechten Strauchhecken oder ähnliches). Die Maßnahmen sind in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

14. 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 auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen. Das Anlegen von gegebenenfalls erforderlichen Entwässerungsmulden gemäß der Inhalte des Entwässerungskonzeptes ist zulässig.

Folgende Pflanzenarten werden empfohlen:

Bäume:	Stieleiche, Traubeneiche, Rotbuche, Eberesche, Schwarzerle
Sträucher:	Hasel, Roter Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose, Holunder

Folgende Qualitäten sind zu verwenden:

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

15. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1-3 ist auf den Grundstücken je angefangene 200 m² Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (Anpflanzen von Bäumen) ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Folgende Pflanzenarten werden empfohlen:

Laubbäume:	Eberesche, Hainbuche, Rotbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Walnuss
Obstbäume:	Äpfel: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling
	Birnen: Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau

Folgende Qualitäten sind zu verwenden:

Laubbäume:	Hochstamm, 3x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang
Obstbäume:	Hochstamm, 8-10 cm Stammumfang

16. Innerhalb der mit AF 1 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes WA 1 je Grundstück maximal eine Zufahrt in einer Breite von maximal 3 m zulässig.
17. Innerhalb der mit AF 2 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind maximal drei Durchbrüche in einer Breite von je maximal 5 m zulässig.
18. In den gekennzeichneten Bereichen sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L in dB
III	65

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

In den gekennzeichneten Bereichen sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung von zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwände oder Nebengebäude, geschlossene Loggien, vorgelagerte vorhandene Baukörper) auch im Nahbereich verstanden werden.

Hierbei ist sicherzustellen, dass solche schallabschirmende Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 tags bewirken.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

Anlage 1 (siehe textliche Festsetzung Nr. 18)



Gemeinde Dötlingen

Bebauungsplan Nr. 85 "Geveshauser Höhe"

mit örtlichen Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 (3) Nr. 1, 3 und 6 NBauO)

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 "Geveshauser Höhe" identisch.
2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1-3 (WA 1, WA 2 und WA 3) sind die Dachflächen der Hauptgebäude mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad zu errichten. Dies gilt nicht für begrünte Dachflächen sowie für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von jeweils weniger als 50 m² haben (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).
3. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1-3 (WA 1, WA 2 und WA 3) ist die Dacheindeckung von geneigten Dachflächen aus Tonziegeln oder Betonpfannen in rot bis rotbraunen oder schwarz-anthrazit Tönen auszuführen. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den rot-rotbraun (Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012) oder schwarz-anthrazit (Nr. 7009 - 7016, 7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind in allen allgemeinen Wohngebieten 1-3 unzulässig. Solarenergieanlagen können auf bis zu 50 % der Gesamtdachfläche installiert werden (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).
4. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1-3 (WA 1, WA 2 und WA 3) ist das sichtbare Außenmauerwerk aus Verblendmauerwerk herzustellen. Die Außenwände können zu 1/3 der Wandfläche mit einer Holzverschalung oder Putz 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 (Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012 oder 8023) oder beige (1001, 1002, 1014, 1015) Töne zulässig, die sich an den Farben des Farbbregisters RAL 840- HR (matt) orientieren. Für Putzfassaden sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den weiß bis altweißen (Nr. 9001, 9002, 9003) oder beige bis cremegelben (Nr. 1013, 1015) Farben des Farbbregisters RAL 840- HR (matt) orientieren (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).
5. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sind Ausnahmen von den Außenwandmaterialien einschließlich Farbfestsetzungen 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. Alternativ sind senkrechte Holzlattenzäune zugelassen. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig. Einfriedungen sowie die Toranlagen zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen dürfen das Maß von 1,20 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten (§ 84 (3) Nr. 3 NBauO).

Folgende Pflanzenarten werden empfohlen:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus oxycantha*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Eibe (*Taxus baccata*)

7. Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und durch Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies oder Schotter) ist nicht zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs und Stellplätze sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen (§ 84 (3) Nr. 6 NBauO).
8. Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO).