

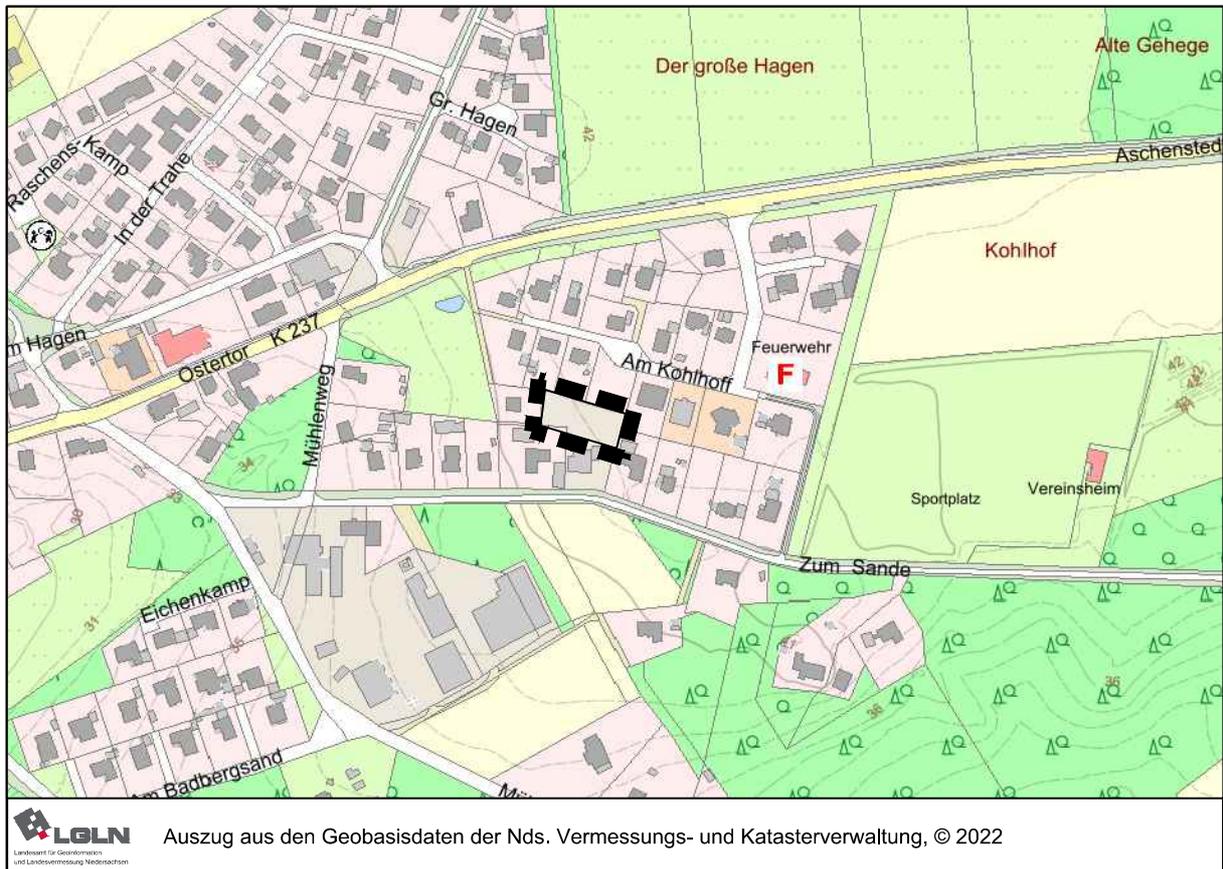
Gemeinde Dötlingen

Bebauungsplan Nr. 57

"Zum Sande"

4. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan
kontor städtebau

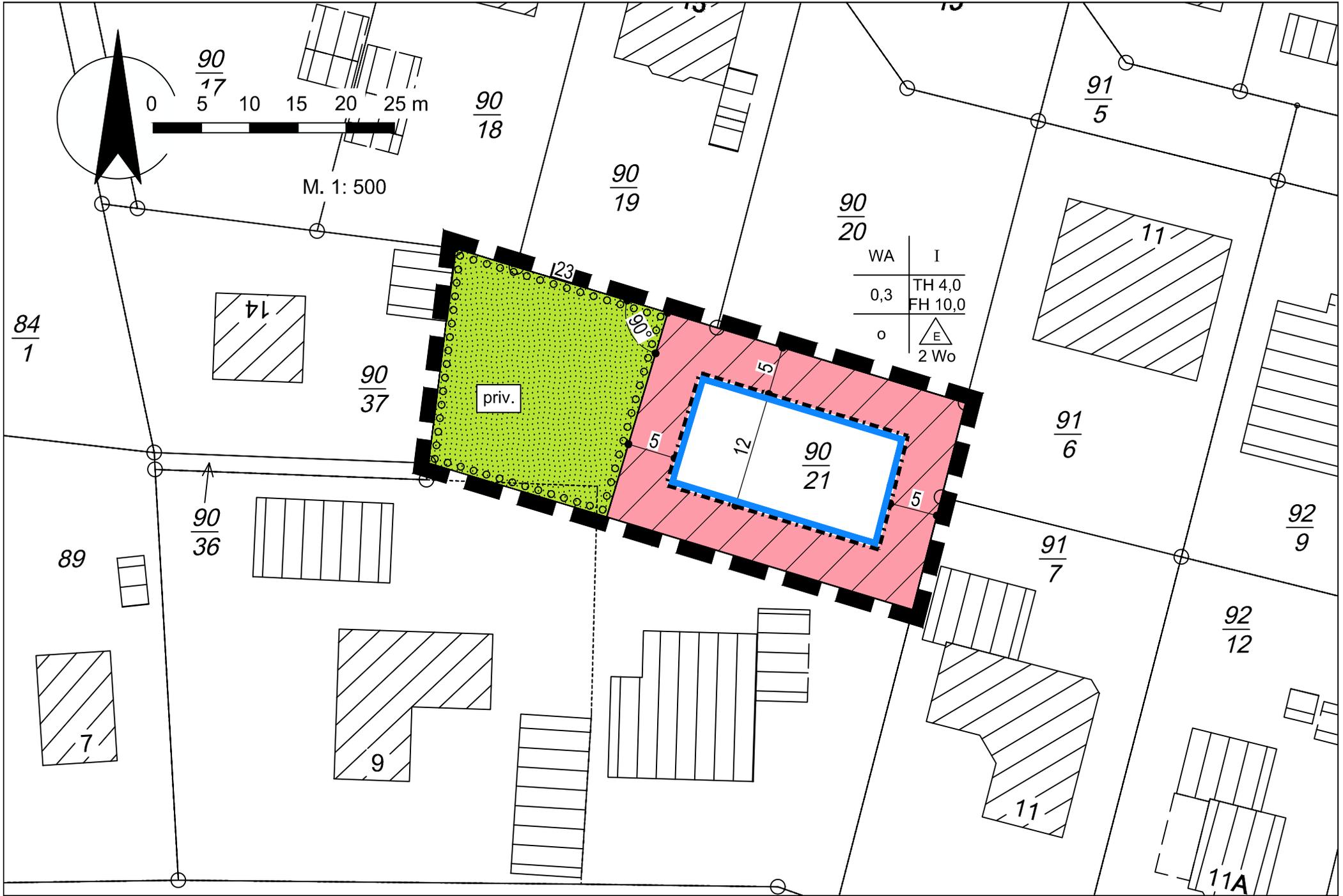
Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de
Internet www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung

Vorentwurf

Entwurf

Entwurf zum Satzungsbeschluss
31.05.2023



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

2Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 4,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe

FH 10,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

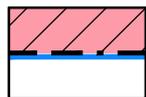
o offene Bauweise



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze



nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

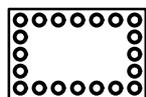
Grünflächen



private Grünflächen

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



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

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen in den Allgemeinen Wohngebieten

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

auch ausnahmsweise nicht zulässig

2. Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
(gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

3. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Im Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je Wohngebäude in Form von Einzelhäusern höchstens 2 Wohnungen zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4. Mindestgrundstücksgrößen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gelten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB folgende Mindestgrößen für Grundstücke:

- für Einzelhäuser mind. 800 m²
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5. Trauf- und Firsthöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen und insgesamt maximal die Hälfte der Gebäudelänge betragen, außerdem Krüppelwalme, Wintergärten.
(gem. § 16 und § 18 BauNVO)

6. Anpflanzungen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind standortheimische Laubgehölze in der auf die Fertigstellung des Rohbaus folgenden Pflanzperiode zu pflanzen. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen:

| | | | |
|-------------------|---------------------------|---------------------|-------------------------|
| Ahorn, Feld- | <i>Acer campestre</i> | Haselnuss | <i>Corylus avellana</i> |
| Buche, Rot- | <i>Fagus sylvatica</i> | Holunder, Schwarzer | <i>Sambucus nigra</i> |
| Eiche, Stiel- | <i>Quercus robur</i> | Rose, Hunds- | <i>Rosa canina</i> |
| Faulbaum | <i>Frangula alnus</i> | Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> | Weißdorn | <i>Crataegus sp.</i> |
| Hartriegel, Roter | <i>Cornus sanguinea</i> | Eberesche | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Birke, Sand- | <i>Betula pendula</i> | Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |
| Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> | | |

Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 12-14 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 1,5 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen innerhalb der festgesetzten Fläche vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 NBauO

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 der Gemeinde Dötlingen.

§ 2 Dachgestaltung

Es sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 35 und 50 Grad zulässig; dies gilt nicht für Quergiebel und Dachaufbauten, die insgesamt maximal die Hälfte der Gebäudelänge betragen, sowie Krüppelwalme, untergeordnete Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.

§ 3 Dachmaterial

Als Material für die Dacheindeckung sind nur naturrote Tondachpfannen oder Betondachsteine (entsprechend RAL 2001-2004, 3000 - 3002, 3016 und 8004, sowie deren Zwischentöne) zulässig. Die Anbringung von Verglasungen und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.

§ 4 Fassadengestaltung

Die Außenfassaden der Gebäude sind als Ziegelfassaden aus naturrotem Ziegel (entsprechend RAL 2001, 2002, 2004, 3000, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8001, sowie deren Zwischentöne) auszuführen. Ein Drittel der jeweiligen Fassadenfläche darf Holzverschalung ausgebildet werden. Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind wahlweise in Holz oder Mauerwerk zulässig.

§ 5 Fenster

Fenster sind als stehende Formate auszuführen.

Außenliegende Rolllädenkästen sind nur zulässig, wenn sie mit der Gebäudefront bündig abschließen.

§ 6 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind ausschließlich lebende Hecken (Pflanzenauswahl siehe folgende Liste) oder Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig.

| | |
|--------------|--------------------------|
| Ahorn, Feld- | <i>Acer campestre</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Weißdorn | <i>Crataegus sp.</i> |
| Buche, Rot- | <i>Fagus sylvatica</i> |
| Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> |

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer den vorstehenden Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500 000 EUR geahndet werden.

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO 2017) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen 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 vier 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135))

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Sollten sich bei dem geplanten Bauvorhaben Hinweise auf die Gefährdung von-geschützten Arten ergeben, z.B. bei der Entfernung von altem Gehölz- oder Gebäudebestand, so sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum **Artenschutz** zu beachten. Bei offensichtlichen Quartiersplätzen von Fledermäusen (z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) gilt dies ganzjährig. Bei Gehölzen mit Nistplätzen von geschützten Vogelarten gilt dies vom 1. März bis 31. Oktober. Sollen innerhalb der genannten Zeiten Gebäude oder Gebäudeteile, abgerissen oder beseitigt werden oder Bäume gefällt werden, so sind sie vorher gutachterlich auf Quartiere zu untersuchen. Wenn die Maßnahme als unbedenklich eingestuft wird, kann eine Beseitigung erfolgen. Andernfalls kann die Maßnahme unzulässig sein oder es sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

Sollten bei Erdarbeiten **Landkampfmittel** (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, die Gemeindeverwaltung Dötlingen oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover zu benachrichtigen.

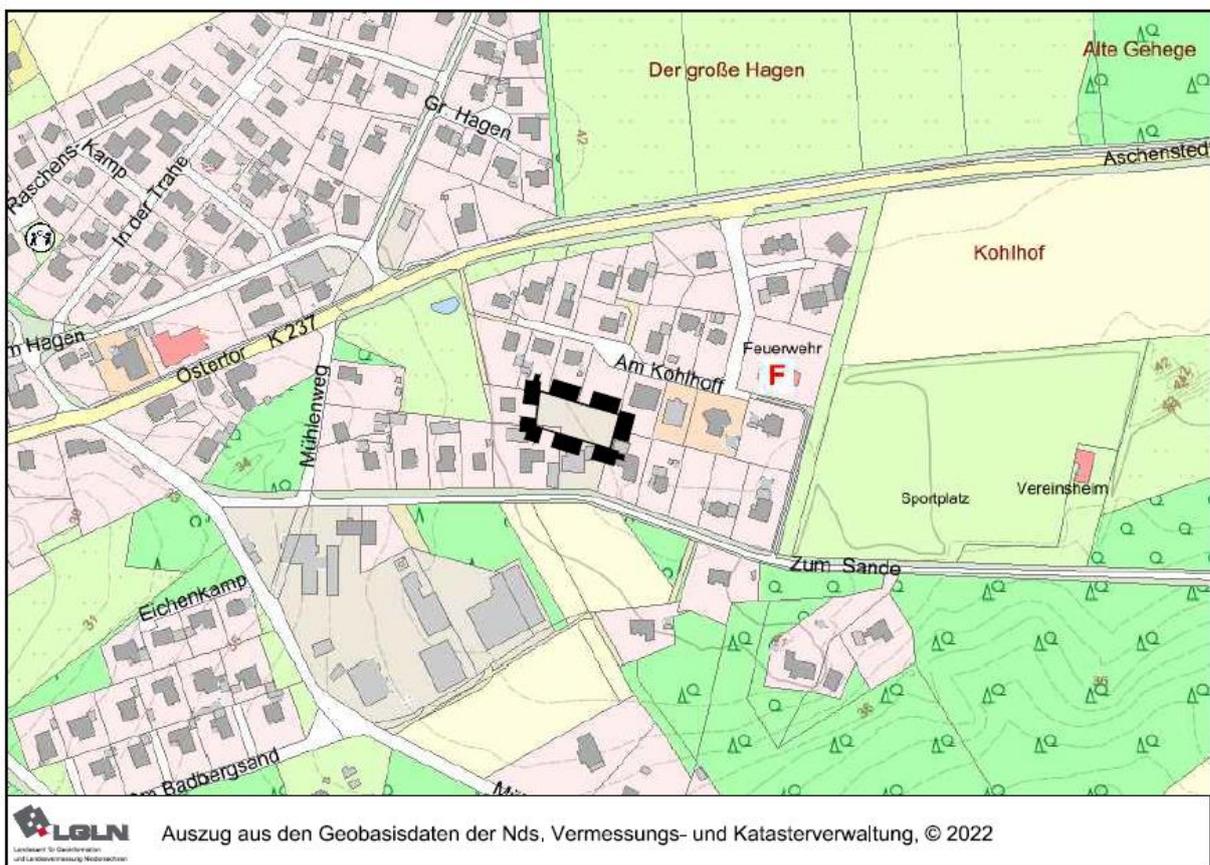
GEMEINDE DÖTLINGEN

Bebauungsplan Nr. 57
„Zum Sande“

4. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ehnrnstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
Email: info@plankontor-staedtebau.de

| | | | | |
|----------------|------------|---------|---|------------------------|
| Arbeitsfassung | Vorentwurf | Entwurf | Entwurf zum Satzungsbeschluss 31.05.2023 | URSCHRIFT ABSCHRIFT |
|----------------|------------|---------|---|------------------------|

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

| | | |
|----------|--|-----------|
| A | ALLGEMEINER TEIL | 2 |
| | A.1 Anlass und Ziel der Planung | 2 |
| | A.2 Verfahren..... | 2 |
| | A.3 Örtliche Situation..... | 3 |
| | A.4 Planungsvorgaben..... | 4 |
| | A.4.1 Raumordnung | 4 |
| | A.4.2 Flächennutzungsplan..... | 5 |
| | A.4.3 Bebauungsplan | 6 |
| | A.4.4 Klimaschutz und Klimaanpassung § 1a Abs. 5 BauGB..... | 8 |
| B | INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG..... | 9 |
| | B.1 Bauliche Nutzung | 9 |
| | B.1.1 Art der baulichen Nutzung | 9 |
| | B.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksgröße | 9 |
| | B.1.3 Bauweise | 9 |
| | B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen..... | 9 |
| | B.2 Grünordnerische Festsetzungen | 10 |
| | B.3 Verkehr..... | 11 |
| | B.4 Immissionsschutz..... | 11 |
| | B.5 Natur und Landschaft | 13 |
| | B.5.1 Vorhandene Situation | 13 |
| | B.5.2 Planerische Auswirkungen | 13 |
| | B.5.3 Artenschutz | 15 |
| | B.6 Infrastruktur..... | 16 |
| | B.7 Altlasten | 17 |
| C | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN..... | 18 |
| D | DATEN | 19 |
| | D.1 Städtebauliche Werte | 19 |
| | D.2 Verfahrensvermerke..... | 19 |

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

In der östlichen Ortslage von Dötlingen befindet sich seit etwa 20 Jahren ein Wohngebiet, das überwiegend aus Bebauung aus dieser Zeit besteht. Damals wurden aber auch bereits seit langem baulich genutzte Bereiche an der Straße „Zum Sande“ mit überplant, die damals noch den Charakter eines Mischgebietes hatten oder für die eine Entwicklung in diese Richtung weiter vorgesehen wurde. Diese Entwicklung ist in der damals beabsichtigten Nutzungsmischung allerdings nicht erfolgt, sondern es entstanden verschiedene Wohngebäude. Eine ältere kleine Werkhalle ist zwar noch vorhanden, die allerdings zur Zeit nicht gewerblich genutzt wird. Auf diesem relativ großen Grundstück soll angrenzend an die Wohnbebauung „Am Kohlhoff“ nun ebenfalls die Möglichkeit einer Wohnbebauung als Ein- oder Zweifamilienhaus geschaffen werden. Diese würde aber dem Charakter der Nutzungsmischung in einem Mischgebiet nicht mehr entsprechen, so dass in Ergänzung der nördlich anschließenden Gebiete an diesem Standort ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll.

Mit der Planung kann eine Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum erfolgen, in dem auf einem bereits vorhandenen Baugrundstück in einem bisherigen Mischgebiet eine entsprechende Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet mit geänderter überbaubarer Fläche getroffen wird, ohne dass weitere Erschließungsaufwendungen erforderlich werden.

A.2 Verfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 dient der Innenentwicklung von Dötlingen in einem bebauten, innerörtlichen Bereich zwischen den Straßen „Am Kohlhoff“ und „Zum Sande“ als Nachverdichtung innerhalb der Ortslage. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Um das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein, die im § 13a BauGB genannt sind:

§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

| | |
|--|--|
| zu erfüllende Bedingung | Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 m ² , ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang |
| Inhalt Bebauungsplan Nr. 57, 4. Änderung | Festgesetzte Grundfläche WA 718 m ² x GRZ 0,3 = 215 m ² Andere Planungen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht im beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert. |
| Bedingung erfüllt | ja, da Größe der Grundfläche 215 m ² also < 20.000 m ² |

§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

| | |
|--|---|
| zu erfüllende Bedingung | Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt. |
| Inhalt Bebauungsplan Nr. 57, 4. Änderung | im WA sind keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegen |
| Bedingung erfüllt | ja |

§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

| | |
|--|--|
| zu erfüllende Bedingung | Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete) Und es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. |
| Inhalt Bebauungsplan Nr. 57, 4. Änderung | Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Anlagen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG unterliegen, sind nicht geplant und nicht vorhanden. |
| Bedingung erfüllt | ja |

Da die Bedingungen des §13a BauGB erfüllt werden, kann der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

A.3 Örtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Ortslage von Dötlingen. Es liegt zwischen den Gemeindestraßen „Am Kohlhoff“ und „Zum Sande“.

Es handelt sich um den hinteren Teil eines Grundstückes, das von der Straße „Zum Sande“ erschlossen wird und das als Rasenfläche mit wenigen Gehölzen und für eine kleinere Nebenanlage genutzt wird. Bei der an Straße, aber außerhalb des Plangebietes, vorhandenen Bebauung handelt es sich um ein älteres eingeschossiges Wohnhaus mit mehreren größeren Nebenanlagen, die als Schuppen oder Werkstatt (zur Zeit nicht gewerblich) genutzt werden. Das gesamte Flurstück 90/21, von dem nun nur ein Teil überplant wird, ist etwa 4000 m² groß.

Nördlich und östlich des Plangebietes befindet sich weitere Wohnbebauung, überwiegend als eingeschossige Einfamilienhäuser und zumeist auf größeren Grundstücken. Die Erschließung dieses Wohngebietes erfolgt über die Straße „Am Kohlhoff“. Das Baugrundstück direkt nördlich des Plangebietes liegt unbebaut als Rasenfläche an der kleinen Platzanlage „Am Kohlhoff“.

Die Straße „Zum Sande“ ist in diesem Abschnitt bereits seit längerem bebaut. Es handelt sich teilweise noch um ältere Gebäude einer ehemals dörflichen Nutzung, aber es fanden auch Neubebauung oder deutliche bauliche Erneuerungen statt. Etwa 100 m südlich des Plangebietes befinden sich die Gebäude einer ehemaligen Mühle, auf deren Gelände heute ein Agrarhandel betrieben wird.

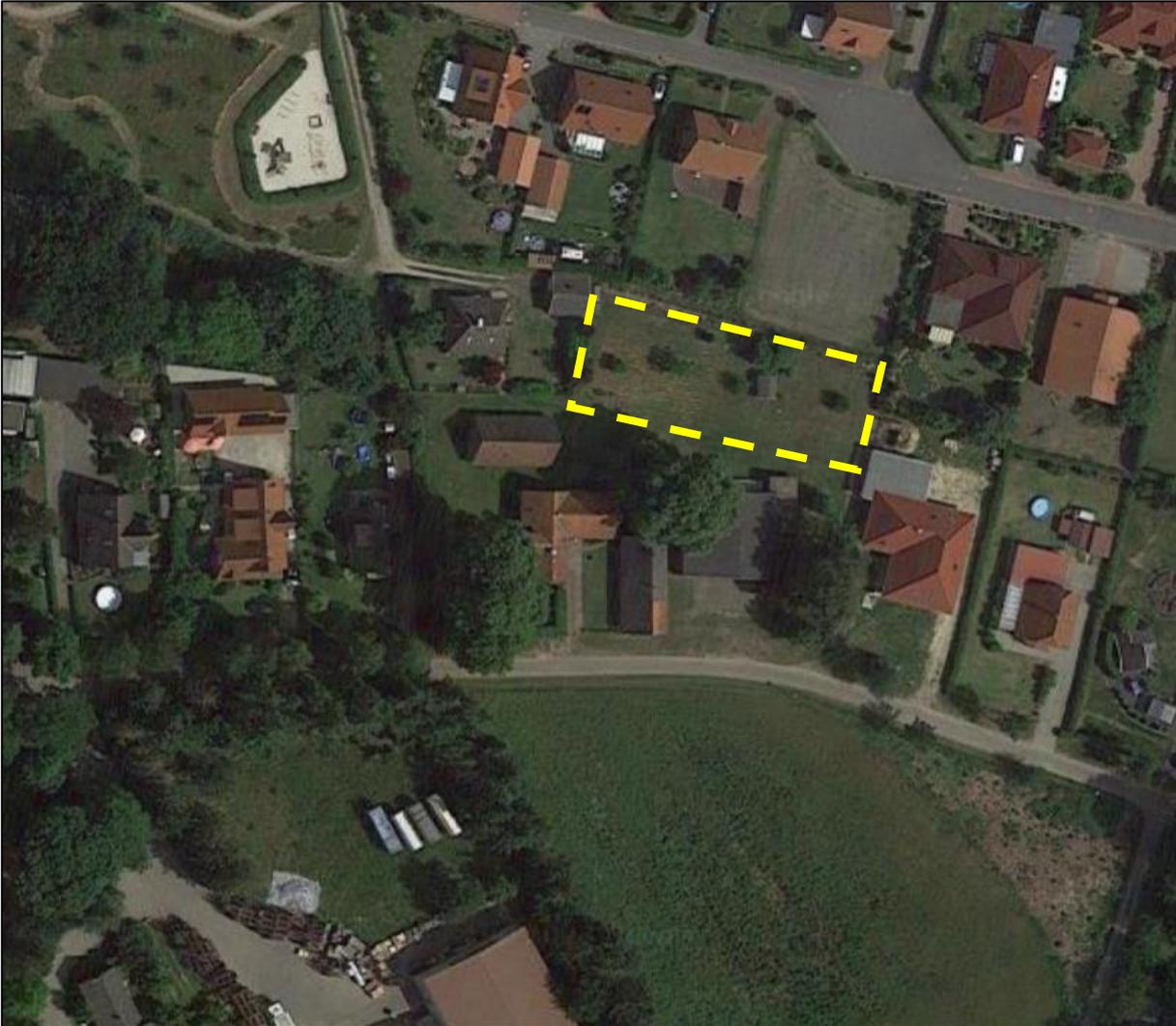


Abb. 1: Ausschnitt Google Luftbild, Abfrage Jan. 2023, ohne Maßstab

A.4 Planungsvorgaben

A.4.1 Raumordnung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Für den Landkreis Oldenburg wurde 2011 die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes RROP beschlossen. Da zurzeit noch kein gültiges RROP vorliegt, ist lediglich das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2017) des Landes Niedersachsen in der Fassung der Fortschreibung 2022 zu beachten.

Von den zeichnerischen Darstellungen des LROP 2017/2022 ist das Plangebiet nicht betroffen.

Da im vorliegenden Fall im Wesentlichen bestehende Strukturen angemessen weiterentwickelt werden, steht die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms.

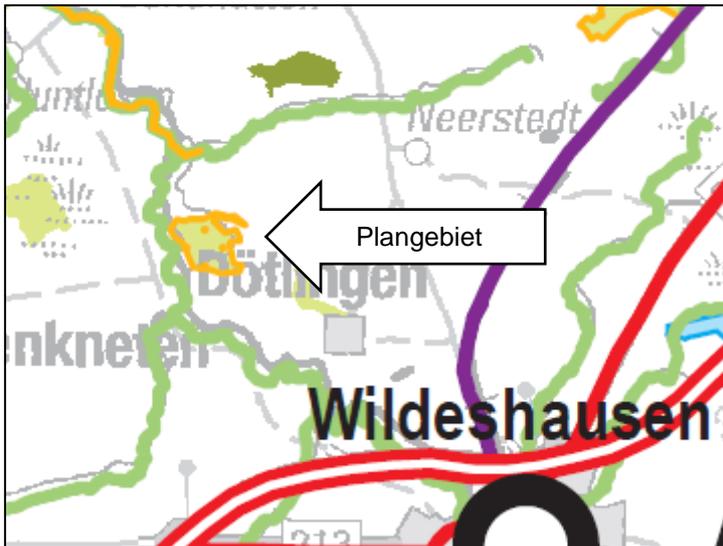


Abb. 2: Ausschnitt LROP 2017/2022, ohne Maßstab

A.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Döttingen ist der Geltungsbereich Teil einer gemischten Baufläche (M), die sich nach Südwesten und Südosten weiter fortsetzt. Nördlich des Plangebietes ist Wohnbaufläche (W) dargestellt. Diese Darstellung ergab sich auch aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57, als ein Teil des Geltungsbereiches von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet umgewidmet wurde und der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst wurde.

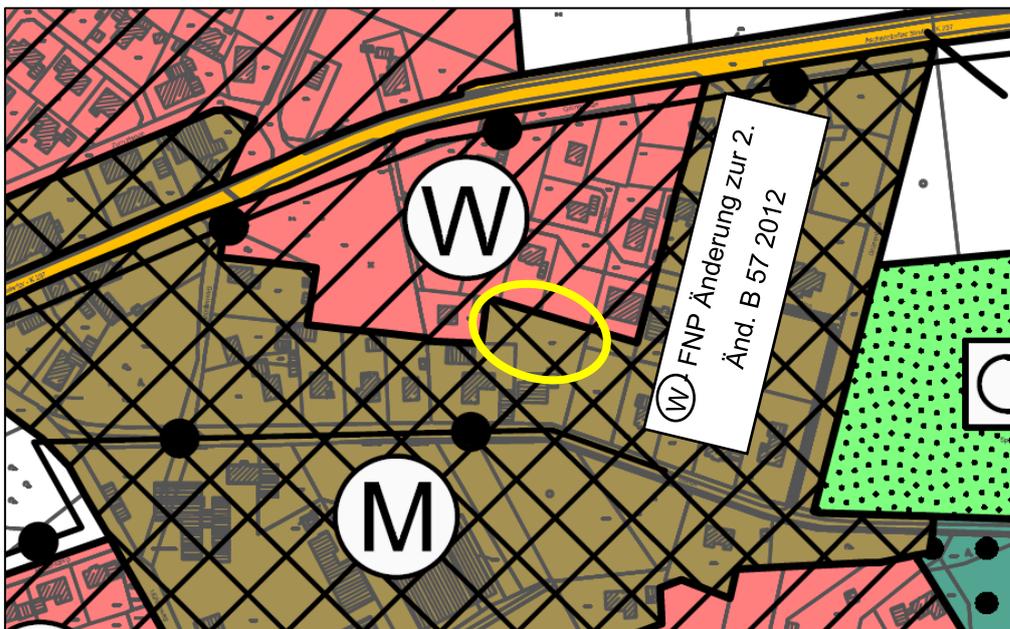


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Plangebiet (gelb), ohne Maßstab

Durch die nun vorliegende Planung wird die Art der Nutzung im Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzungen im Plangebiet weichen somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes aber nicht beeinträchtigt. Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. §13a BauGB durchgeführt wird, ist kein gesonderes Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich, sondern der Flächennutzungsplan ist in den abweichenden Teilen im Wege der Berichtigung anzupassen.

A.4.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 57 wurde im Jahr 2002 neu aufgestellt (BauNVO 1990). Der vorliegende Änderungsbereich ist bisher Teil eines Mischgebietes (MI2) und einer privaten Grünfläche (zugleich Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern).



Abb. 4: Ausschnitt B-Plan Nr- 57, Stand der Neuaufstellung mit Plangebiet (rot) auf aktueller Plangrundlage, ohne Maßstab

Im Folgenden werden die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57 aufgelistet, die derzeit in dem Plangebiet gelten:

- Mischgebiet (MI₂), wobei Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind
- höchstens eingeschossige Bebauung
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 mit 50 % Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO
- offene Bauweise

- Einzelhäuser, wobei jeweils nur zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind
- max. Traufhöhe von 4,0 m, max. Firsthöhe 10,0 m
- Grundstücksgröße $\geq 900\text{m}^2$
- Grünfläche, Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Gehölzen
- Baugrenzen mit Abstand 5 m zu den Grünflächen

Darüber hinaus gelten die folgenden Örtliche Bauvorschriften:

- Dachneigung 35-50 Grad
- Dachformen: Sattel- oder Krüppelwalmdächer, Garagen und Nebenanlagen ausgenommen
- Dachfarben: rot / braun, Ausnahme Solarenergieanlagen
- Fassadenfarben: Verblender rot / braun, teilw. Ausnahme für Holzverschalung und Garagen/Nebenanlagen
- Fenster nur in stehenden Formaten
- bündig abschließende Rollladenkästen
- keine getönten, reflektierenden Fensterscheiben
- Einfriedungen aus lebenden Hecken oder Holzzäune mit senkrechter Lattung
- Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen

Für ein Gebiet direkt nordöstlich des Plangebietes wurde im Jahr 2012 die 3. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt. Hauptziel war hier die Änderung der zulässigen Art der Nutzung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet.

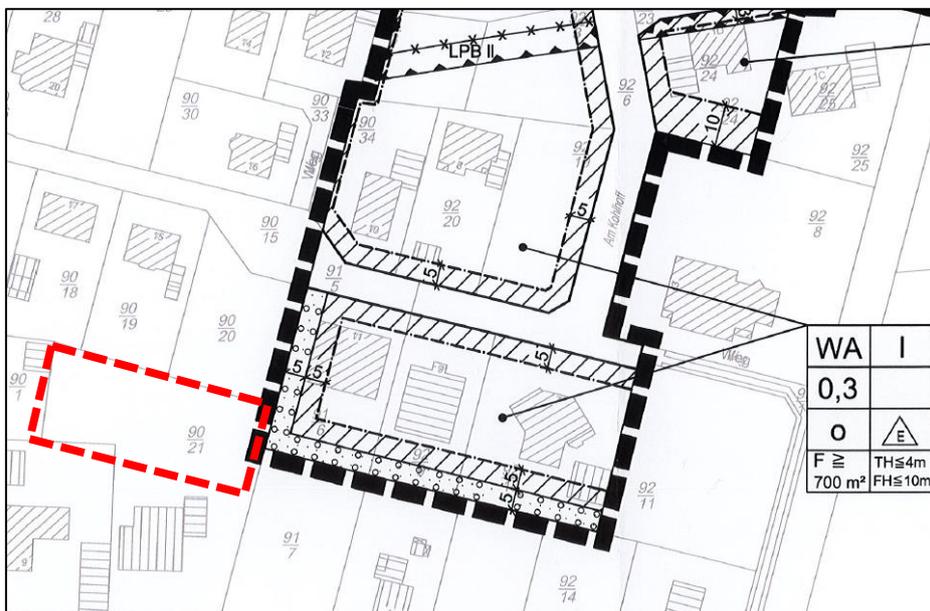


Abb. 5: Ausschnitt B-Plan Nr- 57, Stand der 3. Änderung mit Plangebiet (rot), ohne Maßstab

Für die benachbarten Baugebiete an der Straße „Am Kohlhoff“ gelten bis auf die Art der Nutzung ähnliche Festsetzungen wie im nun vorliegenden Änderungsbereich. Allerdings dürfen die Baugrundstücke kleiner sein (mind. 700 m² bzw. 800 m²).

A.4.4 Klimaschutz und Klimaanpassung § 1a Abs. 5 BauGB

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird nach § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen.

Durch die Planung wird eine Nachverdichtung innerhalb der Ortslage ermöglicht. Dadurch kann eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für Neubauland und Erschließungsflächen vermieden werden.

Die Sicherung eines kühlenden Kleinklimas in Grün- und Freiräumen, in dem günstige lufthygienische und klimatische Verhältnisse vorliegen, schützt die Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen (z.B. Wärme). In diesem Zusammenhang werden im Plangebiet unverändert Bereiche als private Grünflächen festgesetzt, auf denen standortgerechte Gehölze gepflanzt werden müssen.

Zwar wird im Gebiet des Bebauungsplanes großer Wert auf die Gebäudegestaltung im Sinne der traditionellen „roten“ Farbgebung gelegt. Für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie mit dunklen Paneelen sind allerdings Ausnahmen in der Dachgestaltung möglich.

B INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird in dem Geltungsbereich entsprechend der Zielsetzung Wohnbebauung zu ermöglichen, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) statt des bisherigen Mischgebietes festgesetzt. Die Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt nun so, dass es gut mit einem Wohnhaus bebaut werden kann, wenn eine Teilung des betreffenden Flurstückes erfolgt. Das Baugebiet wird mit der neuen Abgrenzung aber flächenmäßig nicht vergrößert (siehe Abb. 6 und Daten in Kap. D.1).

Der Katalog des § 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete bietet neben Wohnnutzung Möglichkeiten zur gebietstypischen, nicht störenden gewerblichen Nutzung und zu kulturellen, sozialen etc. Nutzungen. Von dem Nutzungskatalog werden allerdings, so wie in den benachbarten Allgemeinen Wohngebieten, die sonst als Ausnahmen zulässigen Nutzungen „aus gebietsstrukturschädigenden Gründen“ (Begründung Neuaufstellung B-Plan Nr. 57 Seite 4) ausgeschlossen.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksgröße

Im Geltungsbereich soll die für die Umgebung typische Struktur eines Ein- bis Zweifamilienhausgebietes weitergeführt werden. Dazu werden die bisherigen Festsetzungen, die bislang im Änderungsbereich galten und die auch in der Umgebung gelten, übernommen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird eine max. eingeschossige Bebauung, eine Traufhöhe von max. 4,0 m und eine Firshöhe von max. 10 m festgesetzt. Dies entspricht der typischen Höhenentwicklung für Häuser mit 1-2 Wohnungen in der Umgebung.

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,3 hat sich in dem Plangebiet und der Umgebung bewährt. Eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen etc. gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird weiterhin gewährt, da vielfach größere Garagen oder Nebenanlagen für Gartengeräte gebaut werden.

Um die im nördlichen Wohngebiet vorzufindende lockere bauliche Struktur weiterzuentwickeln, ist eine Mindestgröße für Grundstücke von 800 m², vorgesehen.

B.1.3 Bauweise

Im Änderungsbereich dürfen nur Einzelhäuser in offener Bauweise errichtet werden. Um den Charakter des Ein- bis Zweifamilienhausgebietes zu sichern, wird zusätzlich festgesetzt, dass in Wohngebäuden in Form von Einzelhäusern nur zwei Wohnungen errichtet werden dürfen.

B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Anlässlich der beabsichtigten Nachverdichtung wird die überbaubare Fläche mit der Änderungsplanung neu festgesetzt. Dazu findet eine Verschiebung des Baugebietes mit den Grünflächen so statt, dass ein Baufenster mit einer Tiefe von 12 m entsteht, in dem ein Wohnhaus errichtet werden kann.

Die folgende Abbildung zeigt die Überlagerung des bisherigen Baurechtes mit der neuen Baugrenze (blau) und der neu abgegrenzten Grünfläche (grün transparent). Beibehalten wird der sonst im Bebauungsplan Nr. 57 übliche Abstand von 5 m zur privaten Grünfläche.



Abb. 6: Ausschnitt B-Plan Nr- 57, Überlagerung Baugrenze, Grünfläche mit Plangebiet (rot), ohne Maßstab

B.2 Grünordnerische Festsetzungen

Wesentlicher Inhalt der Änderung ist eine Baumöglichkeit auf einem eigenen Baufenster nach einer ggf. späteren Grundstücksteilung zu ermöglichen. Auf diesem Grundstücksteil war bisher aber ein 10 m breiter Grünstreifen mit Gehölzen anzupflanzen, als Ergänzung eines 5 m breiten Streifens auf dem nördlichen Nachbargrundstück. Diese etwa 457 m² große Grünfläche wird im Plangebiet nun so angeordnet, dass das Baugebiet einen besseren Zuschnitt erhält und damit besser bebaubar wird. Die neue Grünfläche hat eine Größe von 464 m², so dass sich an dem Verhältnis Baugebiet/Grünfläche nichts ändert.

Überlagert wird die private Pflanzfläche weiterhin von einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die entsprechende textliche Festsetzung Nr. 6, die die Art und Qualität der anzupflanzenden Gehölze regelt, wurde weitgehend aus dem Bebauungsplan Nr. 57 übernommen. Dort wurde sie aus dem Grünordnungsplan abgeleitet, der zum Bebauungsplan Nr. 57 aufgestellt wurde.

B.3 Verkehr

Das Plangebiet liegt nicht direkt an einer öffentlichen Straße. Die geplante Nachverdichtung erfordert aber hinsichtlich der Erschließung keine gesonderten Maßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanänderung. Die Erschließung des Plangebietes kann durch eine private Zufahrt von der Straße „Zum Sande“ aus erfolgen. Dies wird entweder direkt bei der Teilung des Grundstückes oder mit einem Überwegungsrecht gesichert. In der Umgebung des Plangebietes ist diese Form der Zuwegung nicht ungewöhnlich, um die tiefen Baugebiete zu erreichen, für die jeweils eine direkte öffentliche Erschließung nicht möglich ist.

Das Plangebiet ist über drei Buslinien an den öffentlichen Personenverkehr des Verkehrsverbundes "Bremen-Niedersachsen" (VBN) angebunden. Dabei handelt es sich um die Linie Nr. 270, 271 und 291 mit Verbindungen in die Zentren Oldenburg und Wildeshausen (teilw. ausgerichtet auf den Schülerverkehr). Die nächstgelegene Haltestelle (Dötlingen Mitte) befindet sich dabei in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

B.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Teil einer locker bebauten Ortslage. In der Umgebung befindet sich im Wesentlichen Wohnnutzung innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 57 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete. Der Änderungsbereich selbst war bisher Teil eines festgesetzten Mischgebietes mit wenig gewerblichen Nutzungsanteilen. Es erfolgt nun eine Änderung in der zulässigen Art der Nutzung, in dem ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Im Rahmen der Änderungsplanung ist daher zu prüfen, ob damit Immissionskonflikte ausgelöst werden, weil der nun zulässigen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet ein höherer Schutzanspruch zugewiesen wird, als den Nutzungen in einem Mischgebiet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 selbst ist nicht mit Immissionskonflikten zu rechnen, da bereits bisher ein Nebeneinander von Wohnen und gemischter Nutzung mit gewerblichen Anteilen zulässig war.

Südlich des Plangebietes befindet sich das Gelände der ehemaligen Dötlinger Mühle, auf dem jetzt ein Agrarhandel betrieben wird. Dieser Betrieb wird planungsrechtlich von der „Abrundungssatzung – Dötlingen“ gem. § 34 Abs.4 BauGB aus dem Jahr 1995 überlagert. Hier wurden Bereiche verschiedener Nutzungen gebildet, in denen wenige Festsetzungen zum zulässigen Maß und der zulässigen Art der baulichen Nutzung formuliert wurden. Der Bereich des Agrarhandels gehört zum Bereich „I landwirtschaftlich geprägtes Baugebiet“, in dem u.a. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Dies entspricht dem Störgrad eines Mischgebietes gem. § 6 Abs. 1 BauNVO. Insofern ist hier kein Immissionskonflikt bei der Umsetzung der Änderungsplanung zu befürchten, da es bei dem Nebeneinander von Allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet bleibt.

Das Plangebiet befindet sich außerdem in einer Entfernung von über 100 m zu dem Gewerbebetrieb, so dass von erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch gewerbliche Lärmemissionen nicht zu rechnen ist.

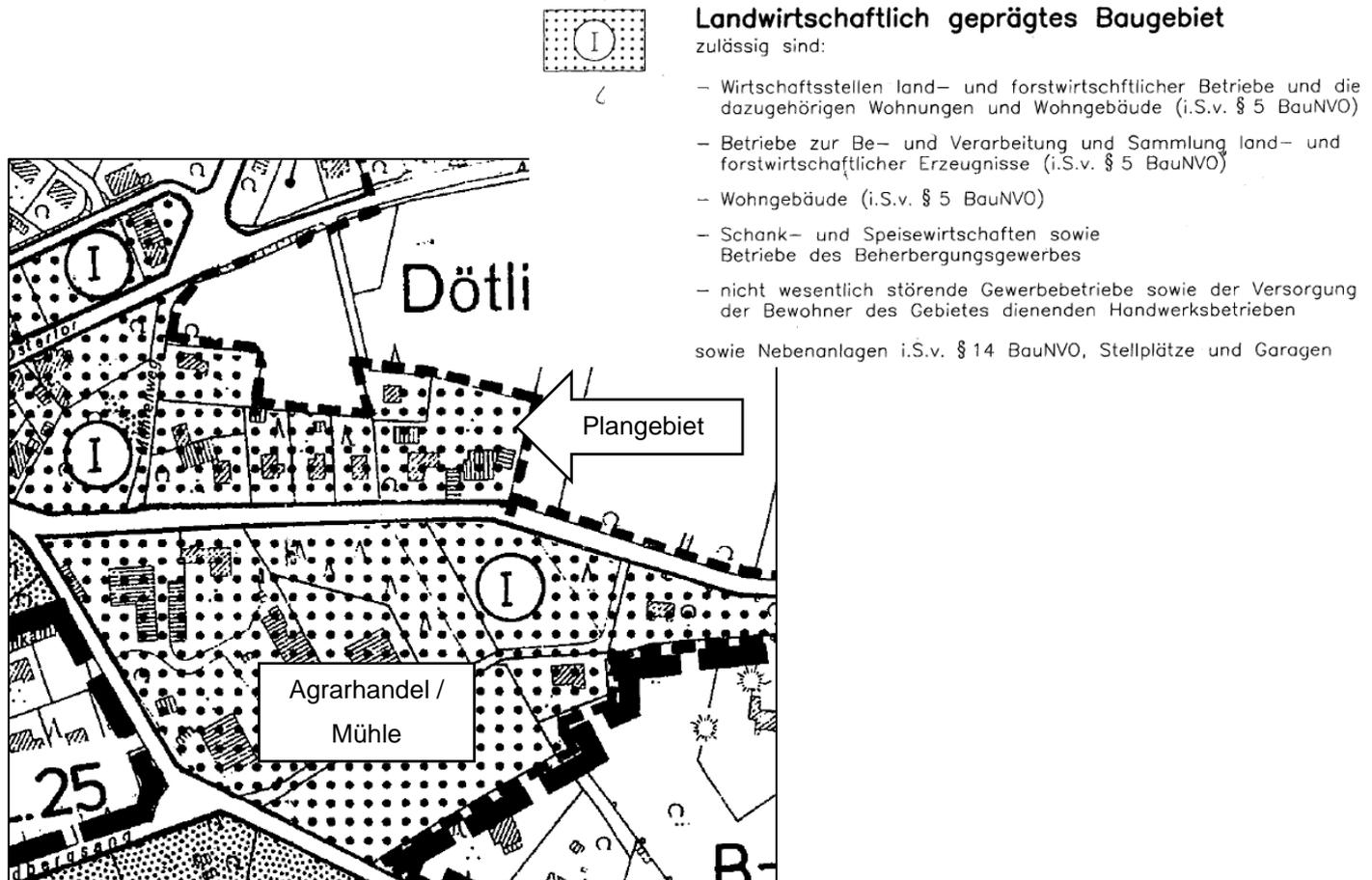


Abb. 7: Abrundungssatzung Dötlingen, Ausschnitt ohne Maßstab

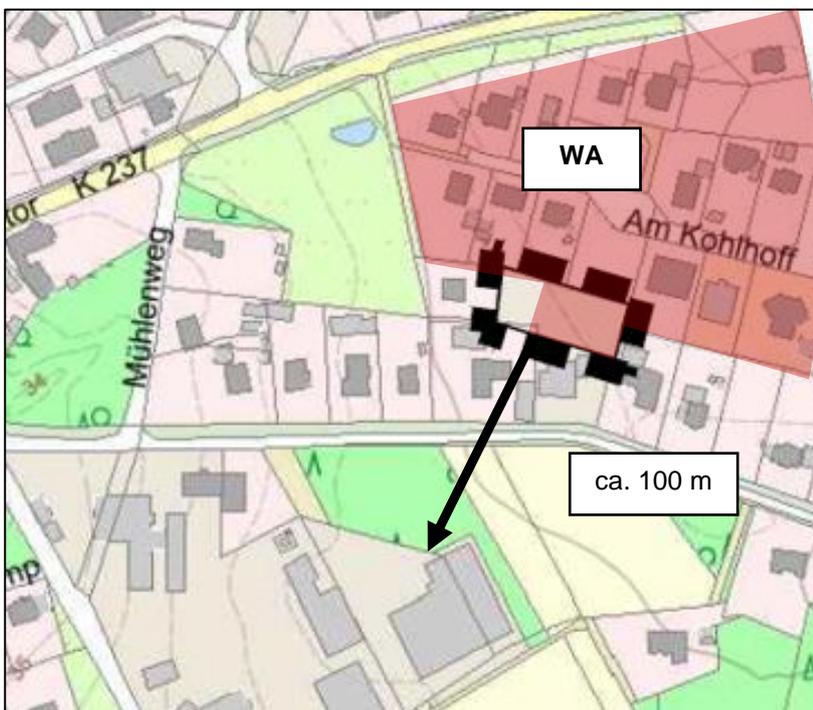


Abb. 8: Lageplan, ohne Maßstab

B.5 Natur und Landschaft

B.5.1 Vorhandene Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil eines seit langem bebauten Grundstückes, das neben dem Hauptgebäude über mehrere Nebengebäude und eine größere Gartenfläche verfügt. Der Änderungsbereich gehört zu dieser Gartenfläche, die regelmäßig gepflegt wird und in dem sich ein kleinere Nebenanlage sowie einzelne Bäume und Sträucher befinden. Größere Gehölze befinden sich nur auf dem übrigen Grundstück außerhalb des Plangebietes. Es bestehen Baurechte aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 57 (siehe Kap. A.4.3).

Boden / Fläche

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 1182 m². Das Plangebiet ist zurzeit bis auf eine etwa 15 m² große Nebenanlage unbebaut. Es liegen keine schutzwürdigen Böden vor (lt. NIBIS-Kartenserver).

Wasser

Die Grundwasseroberfläche befindet sich überwiegend zwischen 20 und 22 m NHN (gem. NIBIS Kartenserver). In dem Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Luft/Klima

Dem Plangebiet kommt aufgrund der geringen Größe keine besondere klimatische Ausgleichsfunktion zu.

B.5.2 Planerische Auswirkungen

Von der möglichen Bebauung sind Gartenflächen betroffen, die mit der Bebauung verloren gehen oder die umgestaltet werden. Geschützte Bereiche sind nicht betroffen. Die im Plangebiet festgesetzte Bepflanzung in einer privaten Grünfläche auf ca. 460 m² im Gebiet bleibt im Flächenumfang erhalten und wird nur in der Lage verändert, um durch eine Veränderung der überbaubaren Fläche eine bessere Bebaubarkeit des Plangebietes zu erreichen. Mit der nun festgesetzten Grünfläche bleibt aber auch die Verbindung zu den übrigen fest gesetzten Grünflächen im Sinne einer Durchgrünung des Plangebietes erhalten, denn der Grünzug wird durch die Änderungsplanung nicht unterbrochen.

Im Plangebiet war auch bisher schon eine bauliche Nutzung in einem Mischgebiet zulässig. In der Änderungsplanung wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 beibehalten. Auch die zulässige Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO war bereits zulässig. Durch die Änderungsplanung wird daher keine stärkere Bodenversiegelung vorbereitet.

Durch die Umsetzung der Planung ist auch kein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild zu erwarten, da das Plangebiet und dessen Umgebung bereits durch Wohnbebauung geprägt ist. Die zulässigen Gebäudehöhen und gestalterischen Festsetzungen zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes vor erheblichen Beeinträchtigungen bleiben in der Planung unverändert.

Vermeidung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft wird die Größe der festgesetzten Grünfläche mit der festgesetzten Bepflanzung durch Gehölze beibehalten.

Größere Versiegelungen und einen stärkere Bebaubarkeit sind nicht vorgesehen. Die Baugrenzen halten weiterhin einen entsprechenden Schutzabstand von 5 m zu der festgesetzten Grünfläche.

Eingriffsregelung

Bei einem Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Es erfolgt daher keine Eingriffsbilanzierung und es werden keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt und darin wurde der zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft beschrieben und es erfolgte eine Eingriffsbilanzierung nach dem sog. NLÖ-Modell (Stand 1994). Die erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurden bei der Umsetzung der Planung entsprechend des Grünordnungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 57 durch eine umfangreiche Durchgrünung und die Anlage einer Obstwiese im Westen des Plangebietes ausgeglichen. Der vorliegende Änderungsbereich war Teil dieses Konzeptes sowohl was die zu berücksichtigenden Eingriffe in den Naturhaushalt, aber auch was die festgesetzten Grünflächen angeht.

Die Anlage der privaten Grünflächen war Teil dieses Konzeptes, dem die vorliegende Änderung trotz veränderter Abgrenzung nicht entgegensteht. Die Größe der Fläche (ca. 460 m²) bleibt unverändert und die Fläche ist weiterhin Teil der Durchgrünung des Baugebietes. Die erforderlichen Pflanzmaßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen gesichert. Diese Maßnahme musste bisher im Änderungsbereich nicht durchgeführt werden, weil auf dem betreffenden Grundstück (Mischgebiet) bisher keine neue Bebauung stattgefunden hat, die das Pflanzverfordernis ausgelöst hätte.

Da sich durch die Änderungsplanung sowohl auf der Eingriffsseite (z.B. Bebauung), als auch auf der Kompensationsseite (z.B. Grünflächen) keine Änderungen ergeben, bleibt die damals vorgesehene Bilanzierung insgesamt ausgeglichen.

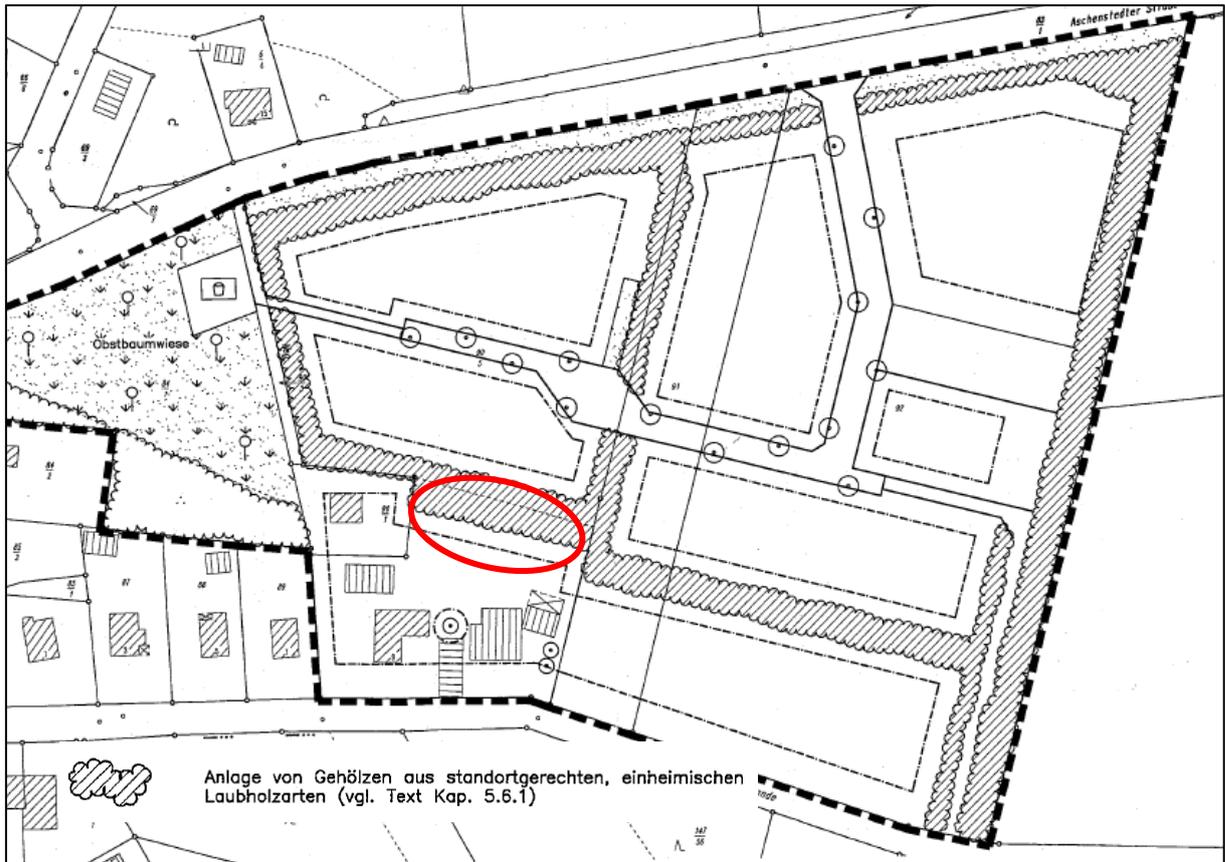


Abb. 9: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 57, Ausschnitt ohne Maßstab

B.5.3 Artenschutz

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandersetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich die örtlichen Verhältnisse seit Inkrafttreten des Plans wesentlich geändert haben können.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten folgende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen
- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten

Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.

- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Der Schutzbereich umfasst nicht Nahrungs- und Jagdhabitats. Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Im Hinblick auf die mögliche Bedeutung des Änderungsbereiches als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vogelarten ist von der Betroffenheit allgemein verbreiteter Arten in Ortslagen mit Gehölz- und Gebäudebestand auszugehen. Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist das Vorkommen von Fledermäusen nicht ganz ausgeschlossen. Gewässer oder besondere Biotope mit besonderen Eigenschaften, die auf ein anderes Artenvorkommen schließen lassen, sind nicht vorhanden. Man kann aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und den Strukturen der Umgebung davon ausgehen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies wird auch nach Umsetzung der Planung so sein, da der Bebauungsplan weiterhin Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern enthält. Um Tötungen geschützter Arten zu vermeiden, sollte die Beseitigung von Gehölzen sowie (Neben)Gebäuden nicht zwischen Mitte März und Mitte Oktober erfolgen.

Unter Berücksichtigung von Beschränkungen bei Gebäude- und Gehölzentfernung sowie der vorhandenen Biotopstrukturen im Gebiet und dessen Umgebung sind keine weiteren Anforderungen zum speziellen Artenschutz zu erwarten und es liegen keine artenschutzrechtlichen Vorgaben vor, die die Umsetzung der Planung dauerhaft verhindern. Vorhandene Baurechte bleiben bestehen, wie bisher ist die Einhaltung des Artenschutzes im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen.

Aus Vorsorgegesichtspunkten wird der folgende Hinweis zum Artenschutz aufgenommen:

„Zum Schutz der Population von besonders oder streng geschützten Arten dürfen gem. § 44 Abs.1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) nicht für Baumaßnahmen beansprucht werden. Auch in den Wintermonaten kann eine Betroffenheit von geschützten Tierarten wie zum Beispiel Fledermäusen vorliegen. Bei einem Vorkommen von entsprechenden Strukturen (Spalten, Höhlen etc.) hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der potentiellen Lebensräume durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Werden bei der Kontrolle Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten festgestellt, sind die entsprechenden Strukturen zunächst zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg abzustimmen. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann.“

B.6 Infrastruktur

leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Zur Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Telekommunikationseinrichtungen sowie Schmutzwasser können die bestehenden Leitungen in der Straße „Zum Sande“ in das Plangebiet verlängert werden. Die Löschwasserversorgung kann durch Unterflurhydranten über die bestehende Wasserversorgung erfolgen.

Niederschlagswasser

Das in dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird dort zur Versickerung gebracht.

Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Oldenburg. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung.

B.7 Altlasten

Der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet vor. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Nachermittlungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 ohne Befund vorgenommen. (Begründung Bebauungsplan Nr. 57 Seite 2)

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zusammen mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 beschließt die Gemeinde Dötlingen eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Nds. Bauordnung.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 lag ein städtebauliches Konzept als durchgrüntes Einfamilienhausgebiet angelehnt an die traditionelle Gebäudegestaltung Dötlingens zugrunde. Dazu wurde in der Begründung zum Bebauungsplan folgendes ausgeführt:

„Damit sich das geplante Baugebiet in die vorhandene Struktur des Ortes einpaßt und der zukünftigen Entwicklung und Ordnung von Dötlingen – insbesondere hinsichtlich der sensiblen Eigenschaften des Ortsbildes - gerecht wird, werden gezielte Bauvorschriften über die Gestaltung der Baukörper und deren umliegende Flächen sowie umfangreiche Grünflächen im Plangebiet festgesetzt.“ (Begründung Bebauungsplan Nr. 57, Seite 3)

Die zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 57 erlassenen örtlichen Bauvorschriften werden für diesen Änderungsbereich, soweit sie inhaltlich hier zutreffen, unverändert beibehalten, so dass weiter derselbe Gestaltungsrahmen für den Änderungsbereich und seine Umgebung gilt.

Als wesentliches gestalterisches Element, das im Ortsbild eine weithin sichtbare Wirkung hat, soll das Dach im Sinne der traditionellen Formensprache gehalten werden. Es wird daher festgesetzt, dass die Gebäude mit geneigten Dächern (35-50 Grad) als Sattel- oder Krüppelwalmdächer zu errichten sind. Ausnahmen werden für untergeordnete Dachaufbauten und Gebäudeteile zugelassen. Es kann festgestellt werden, dass das naturrote bis braunrote Dach das Ortsbild wesentlich prägt und daher sollen auch neue Dächer in diesem Farbspektrum gestaltet werden. Ausnahmen gelten für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern. Ausgeschlossen werden damit aber andere auffallende Farben, die nicht in die Landschaft passen.

Im Sinne des traditionellen Gestaltungsrahmens werden auch Festsetzungen zur Fassadengestaltung aufgenommen. Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus Verblendmauerwerk herzustellen. Bis zu 1/3 der Fassade darf aber auch mit Holz verschalt werden. Garagen und Nebenanlagen dürfen aus Mauerwerk oder Holz hergestellt werden. Die Farbgebung lehnt sich an das vorgegebene traditionelle Spektrum von rot bis rot-braun an. Stehend rechteckige Formate für Fenster, in denen keine Rollladenkästen sichtbar sind und die ungetönte, nicht reflektierende Scheiben aufweisen, zählen zu den typischen Gestaltungsmerkmalen in Dötlingen und werden daher weiterhin für Neubauten im Änderungsbereich festgesetzt.

Als Teil des Durchgrünungskonzeptes bzw. der dorfgerechten Gestaltung sind im Plangebiet nur Einfriedungen als Hecken oder als Holzzäune zulässig.

D DATEN

D.1 Städtebauliche Werte

| Nutzungsart | Alt m ² | neu m ² |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 0 | 718 |
| Mischgebiet | 725 | 0 |
| Private Grünflächen | 457 | 464 |
| Σ | 1182 | 1182 |

D.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 öffentlich in der Zeit vom bis zum ausgelegen.

Dötlingen, den

.....

Bürgermeisterin

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Dötlingen zusammen mit dem als Satzung beschlossenen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 in der Sitzung am beschlossen.

Dötlingen, den

.....

Bürgermeisterin