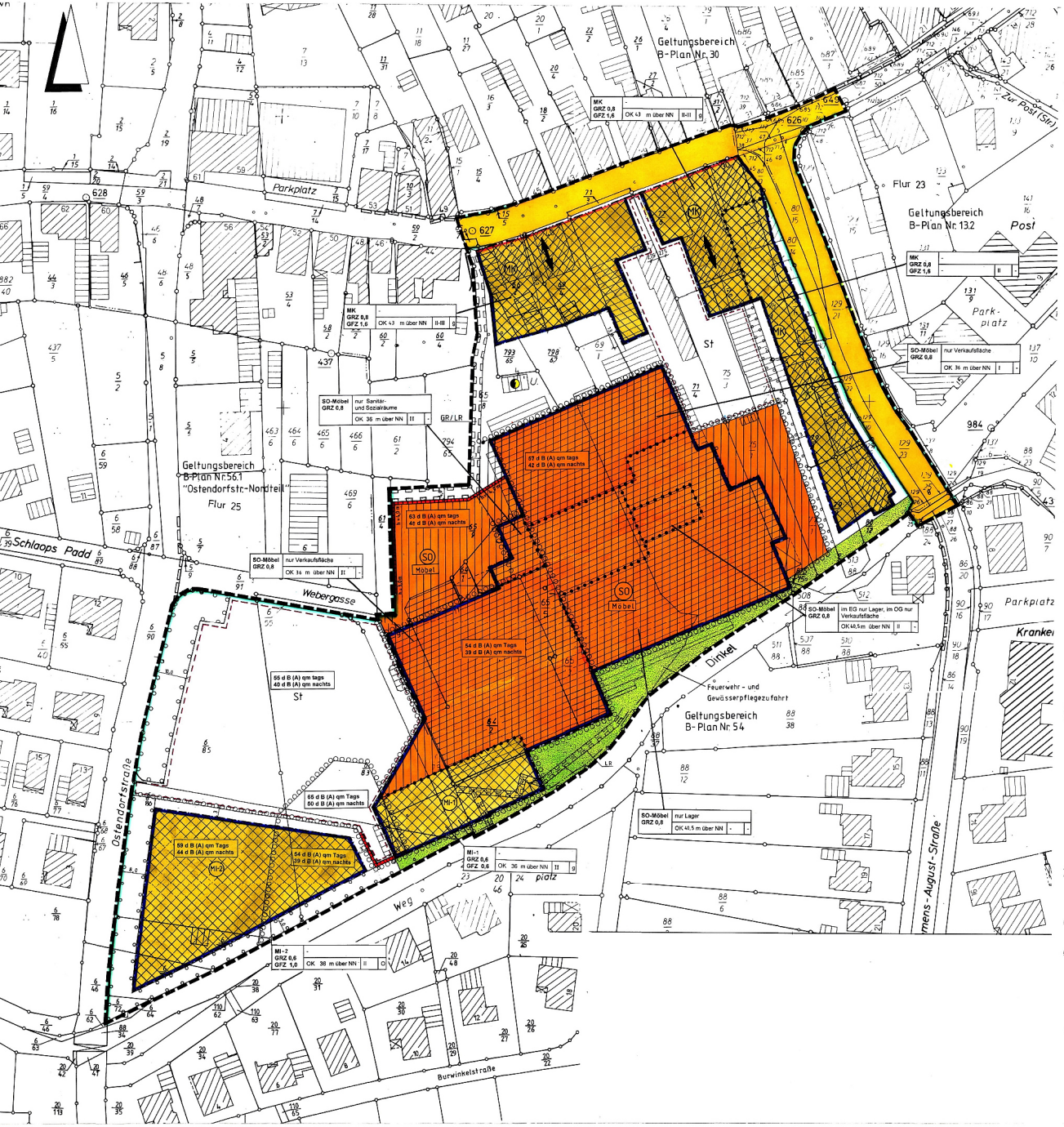
STADT DINKLAGE
BEBAUUNGSPLAN NR. 56.3
"VAN - DER - WAL"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

I. BESTANDSANGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzstein
- Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- Flurstücksnummer

Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18072 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

Wohngebäude mit Hausnummern

Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- überbaubarer Bereich Mischgebiet I.V.m. den textl. Festsetzungen
- nicht überbaubarer Bereich
- überbaubarer Bereich Kerngebiet
- nicht überbaubarer Bereich
- überbaubarer Bereich Sondergebiet Möbel
- nicht überbaubarer Bereich

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 BauNVO

- II-III — Zahl der Vollgeschosse (Minder- und Höchstgrenze)
- I,II usw. — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ — Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ — Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- OK...m über NN — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß Bezugspunkt Oberkante der Dockhaut
- Baugrenze
- Baulinie

VERKEHRSFLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Trafostation

GRÜNFLÄCHEN (gem. §9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- private Grünfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB
- St — Stellplätze
- Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB GL, LR (zugunsten der Stadt)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. §7 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

PLANZEICHEN ERGÄNZEND ZUR PLANZEICHENVERORDNUNG

- Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung, Abweichungen um 90° zulässig gem. § 86 LBauO N-V
- Lärmschutzwand
- Abgrenzung der Flächenbezogenen Schalleistungspegel
- 60 dB (A) tags 45 dB (A) nachts — Flächenbezogener Schalleistungspegel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

(1) Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen entsprechend der der Begründung beigefügten Pflanzenliste flächig zu bepflanzen (Pflanzabstand 1 m).

(2) KFZ-Stellflächen mit mehr als fünf Einstellplätzen sind durch Bepflanzung zu gliedern. Je fünf Einstellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum in einem mindestens 5 m² großen Pflanzbeet anzupflanzen. Eine Pflanzliste ist der Begründung beigefügt. Die Pflanzbeete sind in die Einstellplatzanlagen zu integrieren.
Die Pflanzfläche an der Ostendorfstraße darf je Grundstück für eine Grundstückszufahrt in einer Breite von 6,0 m unterbrochen werden.

(3) Im Sondergebiet Möbel (SO-Möbel) und im Mischgebiet sind die zum Fließgewässer Dinkel orientierten Außenflächen der Gebäude mit standortgerechten Kletterpflanzen (z. B. Kosterich, wilder Wein, Waldrebe und Efeu) zu begrünen.

(4) Die private Grünfläche an der Dinkel ist gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb dieser Fläche ist je 100 m² der Gesamtgrünfläche ein Laubbaum bzw. ein Obstbaum entsprechend der in der Anlage zur Begründung beigefügten Pflanzenliste anzupflanzen. Zum Gewässer Dinkel ist ein Streifen von 4,00 m Breite ab Böschungsoberkante zum Zwecke der Gewässerunterhaltung jederzeit befahrbar zu halten. In diesem Streifen sind keine Bepflanzungen oder Zäune sowie sonstige, die Gewässerunterhaltung beeinträchtigende Anlagen und Einrichtungen zulässig.

§ 2 Gebäudehöhen
a) Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens
Die Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens, darf in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 20 cm nicht überschreiten. Beim Sondergebiet Möbel (SO-Möbel) und beim Mischgebiet bezieht sich die Höhe auf die Straße "Webergasse" bzw. auf die "Ostendorfstraße". Bei den übrigen Baugebieten bezieht sich die Höhe auf die Lange Straße bzw. auf die Clemens-August-Straße.

b) Firsthöhe für das Mischgebiet an der Ostendorfstraße
Die max. Firsthöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zur Dachoberkante bzw. bis zum Schnittpunkt der Sparrenoberkante im First, darf 11,0 m nicht überschreiten.

§ 3 Baulinien, Baugrenzen (gemäß § 31 (1) BauGB) im Kerngebiet
(1) Von den durch Planzeichen festgesetzten Baulinien sind bis zu 0,7 m weite Vor- und Rücksprünge zugelassen. Sie sind auf ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite beschränkt.

(2) Von den durch Planzeichen festgesetzten Baugrenzen sind bis zu 0,7 m weite Vorsprünge zugelassen. Sie sind auf ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite beschränkt.
Die Zulässigkeit der Abweichung von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen beschränkt sich auf Gebäudeteile wie Eingangsbereiche, Eingangsüberdachungen, Balkone, Erker sowie einzelne Räume.

§ 4 Sondergebiet Möbel
Im Sondergebiet Möbel ist ein Einzelhandelsgroßprojekt mit nachstehenden Sortimenten und maximalen Verkaufsflächen zugelassen:

Möbel	**Verkaufsfläche max. 6.080 m²**
Bau und Hobby	**180 m²**
Gartenbedarf	**180 m²**
Elektro	**180 m²**
Sonderposten	**180 m²**
Sonstige Haushaltswaren	**180 m²**
Gesamtverkaufsfläche max.	**6.980 m²**

§ 5 Kerngebiete
In dem Kerngebieten (MK) gilt:
1. Nutzungsregelungen
a) Gem. § 7 (2) BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen zugelassen.

b) Tankstellen auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind nicht zugelassen (gem. § 1 (5) BauNVO).

c) Vergnügungsstätten sind gem. § 1 (5 und 9) BauNVO in den Kerngebieten nicht zugelassen.

2. Ausnahmen von der Bauweise
Gem. § 31 (1) BauGB kann ausnahmsweise von der geschlossenen Bauweise abgewichen werden, soweit vorhandene Erschließungswege im Bereich der seitlichen Grenzen des Baugrundstückes (z. B. Traufgassen) erhalten werden sollen.

3. Unterschreitung der Mindestgeschoßzahl
Die durch Planzeichen festgesetzten Mindestgeschoßzahlen können ab einem Abstand von 15 m von der Straßenbegrenzungslinie um ein Vollgeschoß unterschritten werden.

4. Garagen
a) Gem. § 12 (6) BauNVO sind Garagenhöfe mit mehr als 10 Garagen nicht zugelassen.

b) In den überbaubaren Bereichen (Baugrenzen, Baulinien) sind Garagen innerhalb eines Abstandes von 15 m von der Straßenbegrenzungslinie nicht zugelassen.

5. Traufenhöhe
Die Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum unteren Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes wird wie folgt festgesetzt:
- **bei 3-geschossiger Bauweise zwischen 7,0 und 9,0 m,**
- **bei 2-geschossiger Bauweise, wenn mindestens 2-geschossige Bauweise festgesetzt ist, zwischen 6,6 m und 7,0 m und**
- **bei festgesetzter bis zu 2-geschossiger Bauweise zwischen 3,5 m und 6,0 m.**

§ 6 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die Bebauungspläne Nr. 56.1 "Ostendorfstraße-Südteil" und Nr. 56.2 "Van der Wal" außer Kraft.

§ 7 Festsetzungen und Regelungen zum Immissionsschutz

a) Flächenbezogene Schalleistungspegel-Gliederung der Baugebiete gem. § 1(4) BauNVO
Innerhalb des Plangebietes (Sondergebiete, Mischgebiete und Steilplatzflächen) sind nur Nutzungen zulässig bzw. dürfen nur bauliche Anlagen errichtet werden, die die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel je m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.
Die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel sind "effektive Werte" (der "wahre" Schalleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige technische Einrichtungen sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden

b) Gestaltung und Ausführung der Schallschutzwände
Die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzwände sind jeweils auf der zum Betrieb orientierten Seite schallabsorbierend zu verkleiden. Die Einbeziehung der Schallschutzwände in Gebäude ist zulässig, wenn im Bereich der festgesetzten Schallschutzwände keine Gebäudeöffnungen (Fenster, Türen, Be- und Entlüftungselemente) vorgesehen werden ("Einhausung" der Anlieferungszonen).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

A) Kerngebiete

§ 1 Dachgestaltung
Die Dachgestaltung ist bei festgesetzter geschlossener Bauweise nur als Satteldach zulässig. Ansonsten sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung muß mindestens 28 Grad betragen. Flachdächer sind nur als einer Grundstücksbreite von 15 m in von öffentlichen Straßen aus nicht einsehbaren Grundstücksbereichen zulässig. Die vorgeschriebene Dachneigung gilt nicht für Garagen und nebengebäude.

§ 2 Hausbreiten
Bei Neubau nach Abriß eines Gebäudes sind straßenseitig die Hausbreiten der bisherigen Bebauung einzuhalten. Dehnt sich ein neues Gebäude über mehrere Hausbreiten der bisherigen Bebauung aus, so ist entsprechend Satz 1 eine deutliche Gliederung des neuen Gebäudes vorzunehmen. Eine gestalterische Zusammenlegung (z. B. durch Verblendmauerwerk) bestehender Gebäude ist nicht zulässig. Eine der vorhandenen Bebauung entsprechende deutliche Gliederung ist zu erhalten.

§ 3 Schaufenster
Die Schaufensterbreite darf 2/3 der Gesamtbreite des Hauses nicht überschreiten (Rohbaumaß). Einzelne Schaufenster dürfen nicht mehr als 3,5 m breit sein (Rohbaumaß). Zwischen Schaufensterscheiben müssen mindestens 0,5 m Pfeiler- oder Wandfläche angeordnet werden. Die Schaufensterscheiben müssen mindestens 0,15 m hinter der Vorderkante von Wandflächen, Pfeiler und Stützen zurücktreten. Die Vorschrift gilt nicht für Schaufenster, die hinter Arkaden liegen.

§ 4 Materialien
Folgende Materialien dürfen für die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Wandflächen und Gebäudeteile nicht verwendet werden: Metallverkleidungen, Kunststoffe, Mauerwerksimitationen.

§ 5 Nebenanlagen und Garagen
Nebenanlagen und Garagen sind in Farbe und Materialverwendung gleich dem Hauptgebäude auszubilden, soweit Sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

B) Mischgebiet an der Ostendorfstraße (MI-2)

§ 1 Dachgestaltung

Die Gebäude innerhalb des Plangebietes sind mit geneigten Dachflächen und einer Dachneigung von mindestens 28° und maximal 45° zu errichten.
Für ausschließlich gewerblich genutzte Gebäudeteile in eingeschossiger Bauweise ist eine abweichende, geringere Dachneigung bis hin zu einer Flachdachbebauung zulässig. Gleiches gilt für Garagen gem. § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

TEXTLICHE HINWEISE

1. **Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Ortskern - Dinklage**
2. **Zur Einschätzung von Boden- und Wasserkontaminationen auf dem ehemaligen Firmengelände "Van-der-Wal" sind am 15.09.1995 orientierende Untersuchungen durch das Büro IGO- Ingenieurbüro für Umweltdienstleistungen- erarbeitet worden. Sie liegen der B-Plan-Begründung an. Zur Nutzung des Geländes für Gewerbe oder zum Wohnen wird empfohlen, folgende Nutzungseinschränkungen einzuhalten, bis nähere Untersuchungsergebnisse vorliegen:**
   1. **Nutzungsverbot für das Graben- und das Grundwasser, insbesondere zur Trinkwassernutzung, aber auch zur Gartenbewässerung**
   2. **Kontakt zum Grund- und Grabenwasser meiden.**
   3. **Im Falle von Baumaßnahmen (Unterkellerungen etc.) ist der Bodenaushub auf Schadstoffbelastungen zu überprüfen.**
3. **Zeitliche Beschränkung der Anlieferung**
   Die Warenanlieferung im Mischgebietsbereich 1 (MI-1) und im Sondergebiet wird zeitlich wie folgt begrenzt:
   - **MI-1: nicht vor 6.00 Uhr morgens und nicht nach 19.00 Uhr abends**
   - **SO: nicht vor 7.00 Uhr morgens und nicht nach 19.00 Uhr abends**

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Dinklage diesen Bebauungsplan Nr. 56.3 "Van - der - Wal" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Dinklage den 16.06.1998

Bürgermeister — Stadtdirektor

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.02.1997 / 27.05.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56.3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.05.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Dinklage den 16.06.1998

Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab:

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, 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.

den

Katasteramt — Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

INGENIEURE PLANUNG
Büro für Stadtplanung
Ohm-Lieschstr. 13 49324 Rieheim
Telefon 05427/8 80-0 Fax 8 80-6

Wallenhorst, den 29.01.1998

Eversmann

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.10.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.11.1997 bis 16.12.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dinklage den 16.06.1998

Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB i. V. m. § 3 (3) Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

den

Stadtdirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.01.1998 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage den 16.06.1998

Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 56.3, "Van-der-Wal" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 19.06.98 im Amtsblatt in der OV bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 19.06.98 rechtsverbindlich geworden.

Dinklage den 22.06.1998

Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Dinklage den

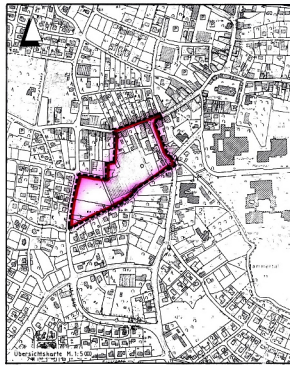
Stadtdirektor

Mängel und Abwägung

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

Dinklage den

Stadtdirektor



Übersichtsplan M. 1:5.000

STADT DINKLAGE
Bebauungsplan Nr. 56.3
"Van - der - Wal"
mit örtlichen Bauvorschriften

M 1:500