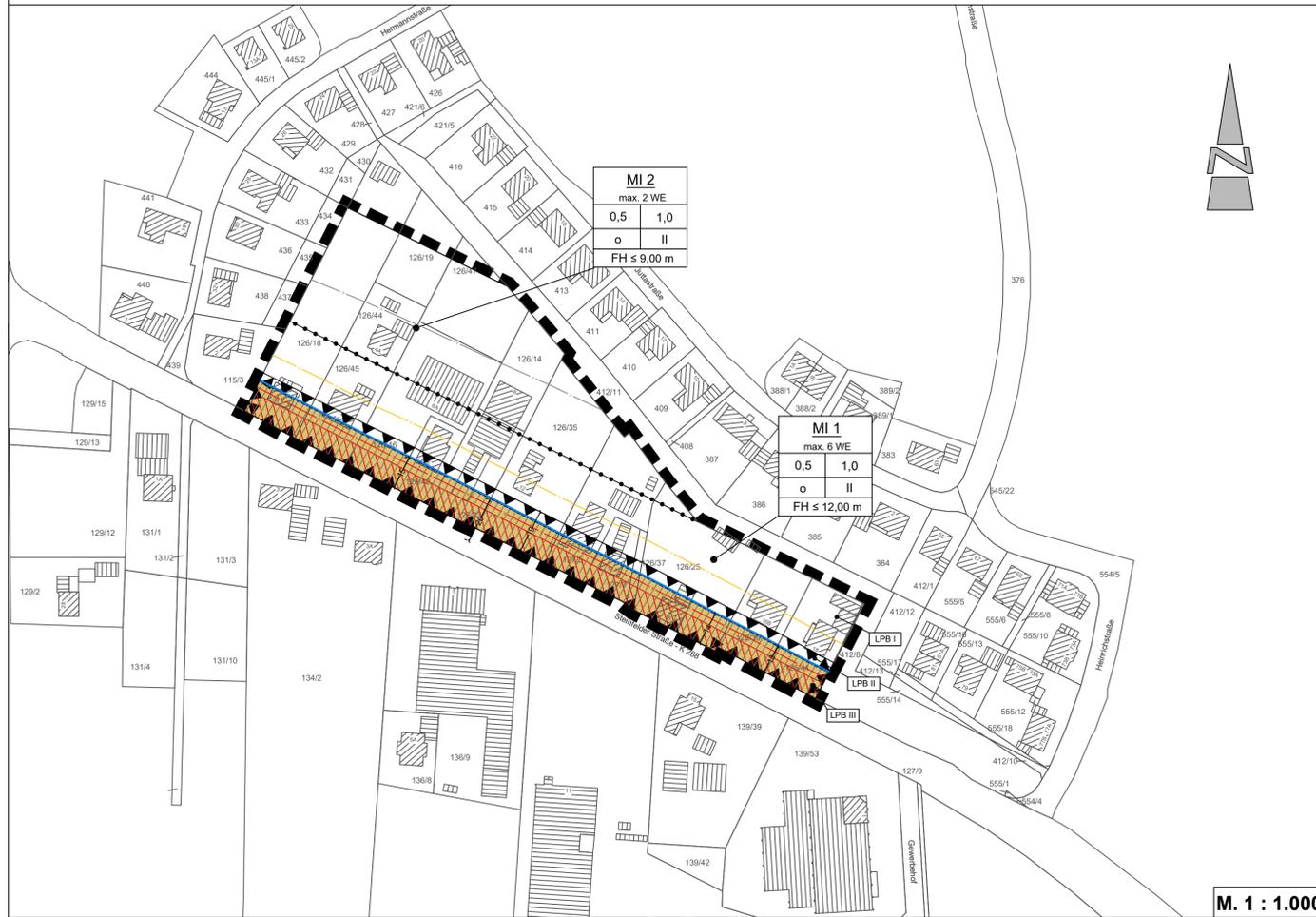


Stadt Dinklage

4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 51 "Holtesch I" gem. § 13a BauGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1 & MI 2) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 - 8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1 & MI 2) gem. § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten Mischgebiet (MI 1) gem. § 6 BauNVO sind je Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI 2) gem. § 6 BauNVO sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1 & MI 2) gem. § 6 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt:
Firsthöhe: (FH): Obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt:
Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäuseite.
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Mischgebiets (MI) gem. § 8 BauNVO sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) zu stellen. Im Sinne des Schallschutzes sind im Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Planes Nr. 51 der Stadt Dinklage im Erd-, 1. OG und Dachgeschoss Wohnnutzungen ohne besonderen Schallschutz an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen und von Räumen, die überwiegend dem Schlafen dienen, im Überschreitungsbereich des Orientierungswertes 50 dB(A) im Nahbereich der Steinfelder Straße nicht möglich. Die geschossabhängigen Überschreitungsbereiche sind in der folgenden Tabelle angegeben:

EG: 2,8 m über Grund	≤ 27 m zur Straßenmittellinie der Steinfelder Straße
1. OG: 5,6 m über Grund	≤ 33 m zur Straßenmittellinie der Steinfelder Straße
2. OG: 8,4 m über Grund	≤ 36 m zur Straßenmittellinie der Steinfelder Straße

Die schalltechnische Auslegung der Außenbauteile für "schutzbedürftige Räume" und "überwiegend dem Schlafen dienende Räume", in Abhängigkeit der Geschosshöhen, von geplanten Gebäuden richten sich nach der DIN 4109-1:2018-01, Pkt. 7.1, Anforderungen an Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten und Nutzungen /10/, bei Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel (s. Anhang 4).

- In lärmbelasteten Bereichen sind die zu nutzenden Außenwohnbereiche auf die lärmabgewandten Seiten der jeweiligen Gebäude zu legen. Die Außenwohnbereiche sind ggf. durch eine lärmabschirmende Grundrissgestaltung der Wohngebäude, durch die Stellung von Nebenanlagen und Garagen und/oder durch massive Einfriedungen der Freibereiche mit einer Mindesthöhe von 2,0 m über GOK vor den einwirkenden Verkehrsgläuschen zu schützen. Der lärmbelastete Bereich im Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Planes Nr. 51 mit Überschreitungen des Orientierungswertes 60 dB(A) beziehen sich auf eine Höhe von 1,5 m über dem Umgebungsniveau und ist im Anhang 5 rot gekennzeichnet.

**Anmerkung zum Schutz der Freibereiche: Der Schutz der Freibereiche kann aus einem Erdwall oder aus einer Schallschutzwand bestehen. Eine Schallschutzwand sollte den schalltechnischen Anforderungen ZTV-Lsw06 (zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) -Güteüberwachung- entsprechen. Die Funktionalität der Wand ist ggf. durch ein Prüfzeugnis eines anerkannten Materialprüfinstitutes zu belegen. Die Luftschalldämmung DLR der Wand muss mindestens 24 dB betragen.*

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Vechna oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 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 Arbeiten gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechna zu benachrichtigen.
- Sollten Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Vechna zu benachrichtigen.
- Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) - direkt zu melden.
- Gemäß § 24 (1) NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Kreisstraße (K 268)
 - Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
 - bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,
 - nicht errichtet werden.
- Gemäß § 24 (2) NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn
 - bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
 - bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
- Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist anzuwenden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Stadt Dinklage die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 51 "Holtesch I", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen als Satzung am beschlossen.

Dinklage, den Bürgermeister
(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 26.08.2021).

Vechna, den

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Katasteramt Vechna (Siegel)
.....
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 51 "Holtesch I" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede,
.....
Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 51 "Holtesch I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dinklage, den Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Holtesch I" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Holtesch I" hat mit der Begründung vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Dinklage, den Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Dinklage hat der 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 51 "Holtesch I" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Dinklage, den Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Holtesch I" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Dinklage, den Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Holtesch I" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Dinklage, den Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 stimmt mit der Urschrift überein.
Dinklage, den Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet (MI)

max. 6 WO maximal zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse

FH ≤ 12,00 m maximal zulässige Firsthöhe (FH)

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

5. Informelle Darstellungen

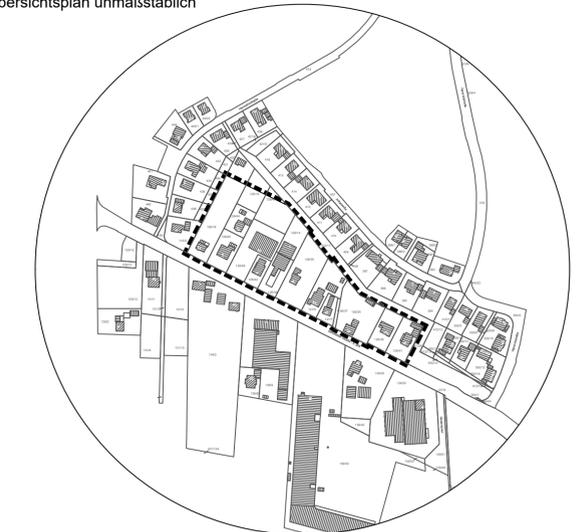
LPB III Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB III

Schützenswerte Freifläche i. S. TF 7

Stadt Dinklage Landkreis Vechna

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Holtesch I" gem. § 13a BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

25.02.2022

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

