

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) hat der Rat der Stadt Dinklage den Bebauungsplan Nr. 16 "Bürgesch" – Neuaufstellung –, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Dinklage, den

(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 "Bürgesch" – Neuaufstellung – im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dinklage, den

(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 "Bürgesch" – Neuaufstellung – und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 "Bürgesch" – Neuaufstellung – mit der Begründung haben vom bis gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dinklage, den

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat den Bebauungsplan Nr. 16 "Bürgesch" – Neuaufstellung – nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den

(Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 16 "Bürgesch" – Neuaufstellung – ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Oldenburgischen Volkszeitung, in den Bekanntmachungskästen und auf der Internetseite der Stadt Dinklage ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 16 "Bürgesch" – Neuaufstellung – ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Dinklage, den

(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 16 "Bürgesch" – Neuaufstellung – ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Dinklage, den

(Bürgermeister)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: ALKIS
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022



Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Katasteramt Vechta

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.¹⁾ Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.²⁾

Vechta, den

Unterschrift

- 1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
- 2) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

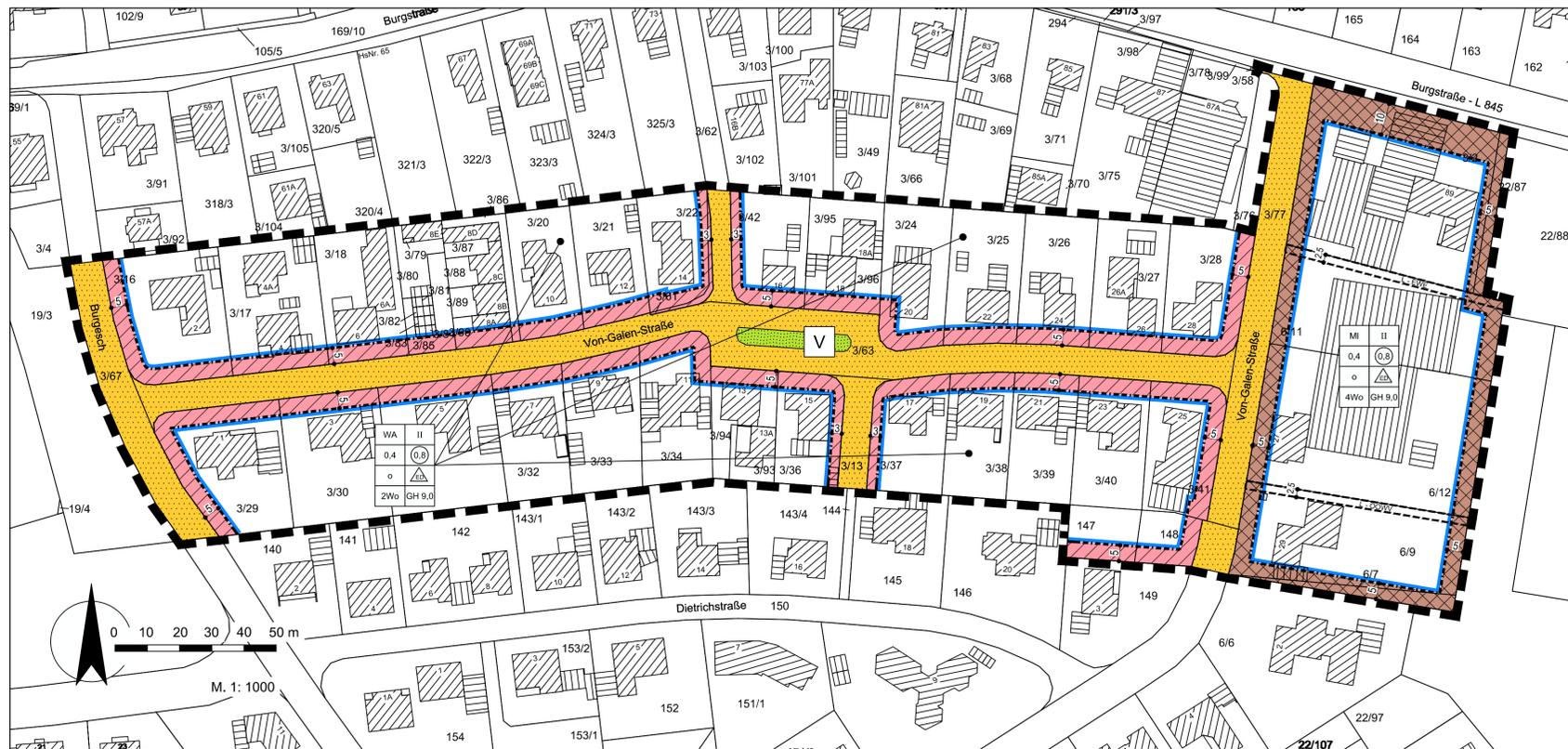
Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 "Bürgesch" – Neuaufstellung – wurde ausgearbeitet von:

Stadt Dinklage
Der Bürgermeister
Baueamt

Dinklage, den

(Busch)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiete

2Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

- Geschossflächenzahl
- 0.4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH 9.0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung:

Verkehrsgrün

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Mischgebiet sind die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, und Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Zahl der Wohneinheiten

In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Im Mischgebiet sind je Einzelhaus maximal vier Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig. Dabei gelten jeweils mehrere aneinander gebaute Gebäude auf ein und dem selben Grundstück als ein Einzelhaus.

3. Mindestgrundstücksgrößen

In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet müssen die Baugrundstücke eine Größe von mindestens 250 m² je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück aufweisen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4. Höhe baulicher Anlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 9,00 m zulässig. Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhenbegrenzung gilt die Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen in der Fahrbahnmittle.

5. Höhe des Erdgeschossfußbodens

In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe des Erdgeschossfußbodens von 0,50 m zulässig. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen in der Fahrbahnmittle.

6. Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig (§ 1 (7) Nr. 2 BauNVO). Als Geschoss gelten alle oberirdischen Geschosse, die die Voraussetzungen des § 2 (6) NBauO erfüllen. Die Umnutzung von Räumen im Dachgeschoss in Aufenthaltsräume, die Bestandteil einer Wohnung im 1. oder 2. Geschoss sind/werden, ist als Ausnahme zulässig; Außenwohnbereiche sind hierbei aber ausgeschlossen.

7. Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Von-Galen-Straße sind Garagen und offene Garagen (Carports) gem. § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze; sie sind als Ausnahme zulässig, wenn es die verkehrliche Situation erlaubt.

8. Grenzabstände

Abweichend von § 5 (2) NBauO gilt im gesamten Allgemeinen Wohngebiet für Wohngebäude ein Grenzabstand von mindestens 1 H zu den jeweiligen rückwärtigen Grundstücksgrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 a BauGB) – jeweils aus der Perspektive der Erschließungsstraße „Von-Galen-Straße“ betrachtet.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbades bzw. der EWE belasteten Flächen dienen der Sicherung und Instandhaltung vorhandener Wasser-, Strom- und Gasleitungen. Sie dürfen weder durch Hochbauten noch mit einer geschlossenen Fahrbahndecke überbaut werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

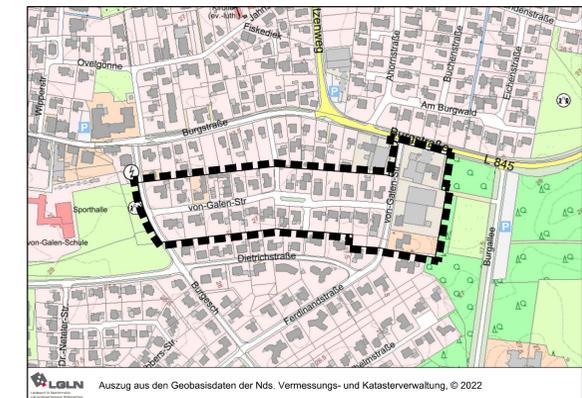
Hinweise

- Artenschutz:** Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September bzw. 15. November). Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen der Bäume diese durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden besetzte Vogelneester und Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.
- Versorgungseinrichtungen der EWE und des QOWV** – Auf die bestehenden Leitungen der Versorgungsträger ist Rücksicht zu nehmen; bei Näherungen oder notwendig werdenden Umlegungen sind die Versorgungsträger zu beteiligen.
- Denkmalschutz** – Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstelle 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 Arbeiten gestattet.
- Altlasten** sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht erwiesen. Sollte der Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bei den Erd- und Bauarbeiten bestehen, so ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.
- Landesstraße** – Von der Landesstraße 845 „Burgstraße“ gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Versiegelung** Gem. § 9 Abs. 2 der Nieders. Bauordnung müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht über eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

Stadt Dinklage

Bebauungsplan Nr. 16

"Bürgesch" - Neuaufstellung -



Übersichtsplan: 1 : 5000

Stadt Dinklage -Der Bürgermeister- Amt IV - Bauamt