

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Dinklage die Neufassung des Bebauungsplans Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Dinklage, den

(Siegel)

(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am die Neufassung des Bebauungsplans Nr. 9 „Am Burgwald I“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Dinklage, den

(Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab 1:1000

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesen sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5) Die Verwertung für nichteigene oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Wedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

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.

Vechna den

(Katasteramt)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Stadt Dinklage,
Der Bürgermeister,
IV – Bauamt

Dinklage, den

(Busch)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dinklage, den

(Bürgermeister)

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom bis gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gem. § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Dinklage, den

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat den Bebauungsplan Nr. 9 „Am Burgwald I“ nach Prüfung Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den

(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Oldenburgischen Volkszeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde damit am rechtsverbindlich.

Dinklage, den

(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 9 „Am Burgwald I“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans bzw. sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Dinklage, den

(Bürgermeister)

Textliche Festsetzungen

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind gemäß § 12 (6) BauNVO Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 in einem Abstand von weniger als 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.
- In einem Abstand von 2,50 m zum gemeindeeigenen offenen Graben an der Ostseite des Plangebietes ist die Neuerrichtung baulicher Anlagen i. S. d. NBauO unzulässig.
- In den als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Gebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO die folgenden Höhen baulicher Anlagen zulässig:
 - Höhe des Erdgeschossfußbodens zwischen 0,00 und 0,50 m
 - Maximale Höhe baulicher Anlagen: 9,00 mDer Bezugspunkt der festgesetzten Höhenbegrenzungen ist jeweils die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahnoberkante), rechtwinklig gemessen zur Fahrbahn. Von der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sind Schornsteine und Abluftanlagen sowie Antennen und Satellitenempfangsanlagen ausgenommen.
- Die Grundstücke an der L 845 Burgstraße/Schützenweg sind nur über die Wohnstraßen aus dem Plangebiet zu erschließen. Eine Direktanbindung an die Burgstraße ist nicht zulässig.

Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen

Dieser Änderung des Bebauungsplanes liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.90 zugrunde.

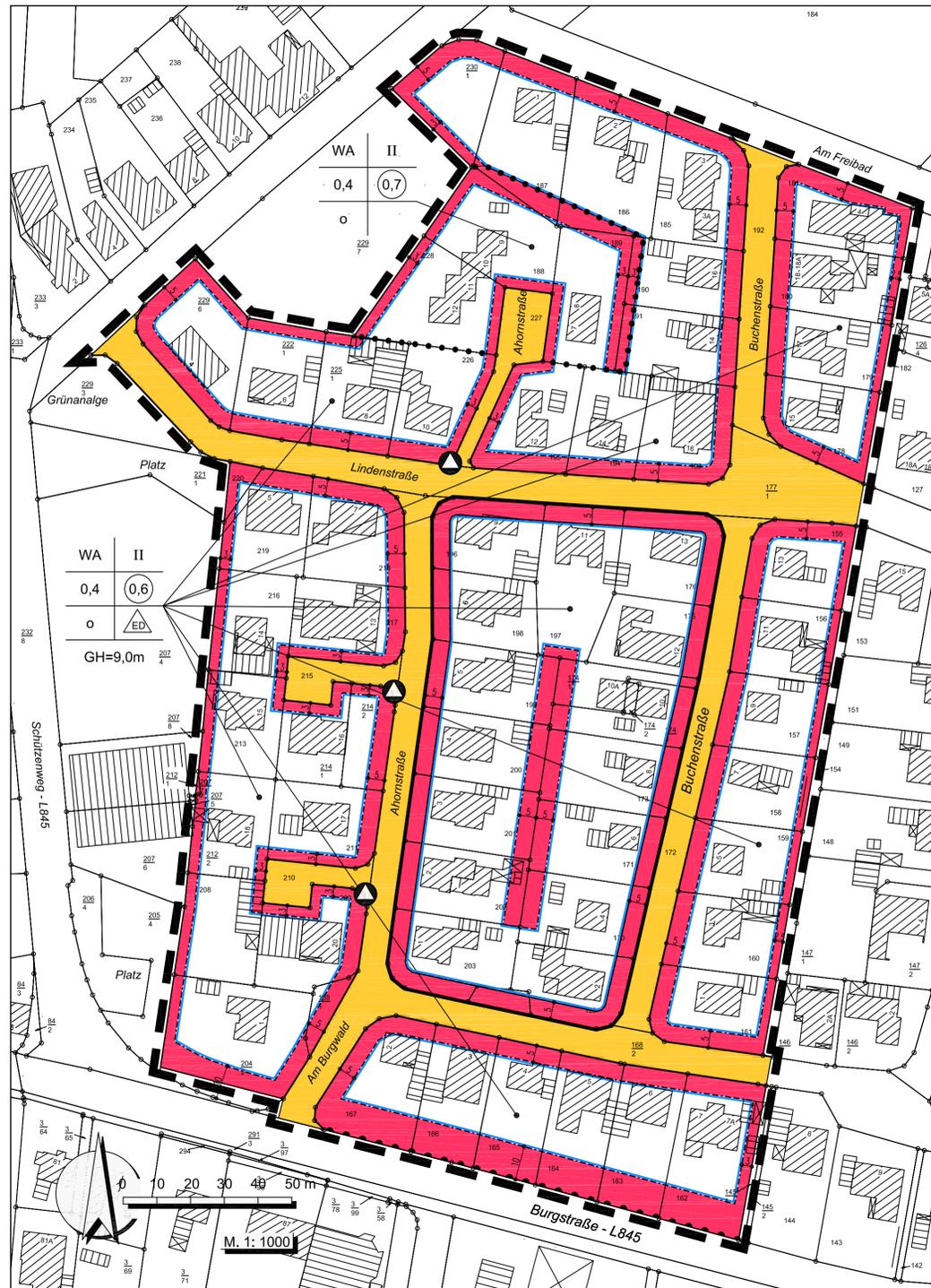
- Bestehende bauliche Anlagen**
Bestehende bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen genießen Bestandsschutz nach Art 14 Abs. 1 GG. Modernisierungsmaßnahmen, Veränderungen oder Sicherungsmaßnahmen sind zulässig.
- Meldepflicht von Bodenfunden**
Sollten bei geplanten Bau- und Erarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 2 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechna unverzüglich gemeldet werden.
- Versorgungseinrichtungen der EWE**
Sind bei Bau- und Erarbeiten Näherungen an die Versorgungseinrichtungen zu erwarten, so ist die EWE zu beteiligen.
- Versorgungsleitungen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes**
Bei der Durchführung der Planung ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen des Verbandes Rücksicht zu nehmen. Sie dürfen weder durch Hochbauten noch durch geschlossene Fahrbahndecken und betonierte Parkstreifen, ausgenommen an Kreuzungstellen, überbaut werden. Notwendig werdende Änderungen und Umliegungen können – sofern technisch möglich – nur zu Lasten des Veranlassers durchgeführt werden.
- L 845 – Burgstraße**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der L 845, bedarf die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Sinne der NBauO der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde. Dies gilt auch für genehmigungsfreie bauliche Anlagen (z. B. auch für Werbeanlagen) § 24, Abs. 2 und 6 NStr.G

Die Baugrundstücke, die unmittelbar an die L 845 grenzen, sind entlang der Straßeneigenengrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtrichtlinie und § 15 NBauO).

Von der Landesstraße 845 gehen erhebliche Emissionen aus. Für neu geplante Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

- Alllasten**
Alllasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu beteiligen.

Die vorliegende Neufassung des Bebauungsplans Nr. 9 hebt die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 9 auf.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Geschosflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 9,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— Baugrenze

Verkehrsflächen

— Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

● Flächen für die Abfallentsorgung (Mülltonnensammelpunkte)

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

Stadt Dinklage

Bebauungsplan Nr. 9

"Am Burgwald I"
- Neufassung -

ENTWURF



Übersichtsplan : 1 : 5000

Stadt Dinklage

- Der Bürgermeister -
Fachbereich III - Bauen und Stadtentwicklung

Bearbeitungsstand: 07.11.2007