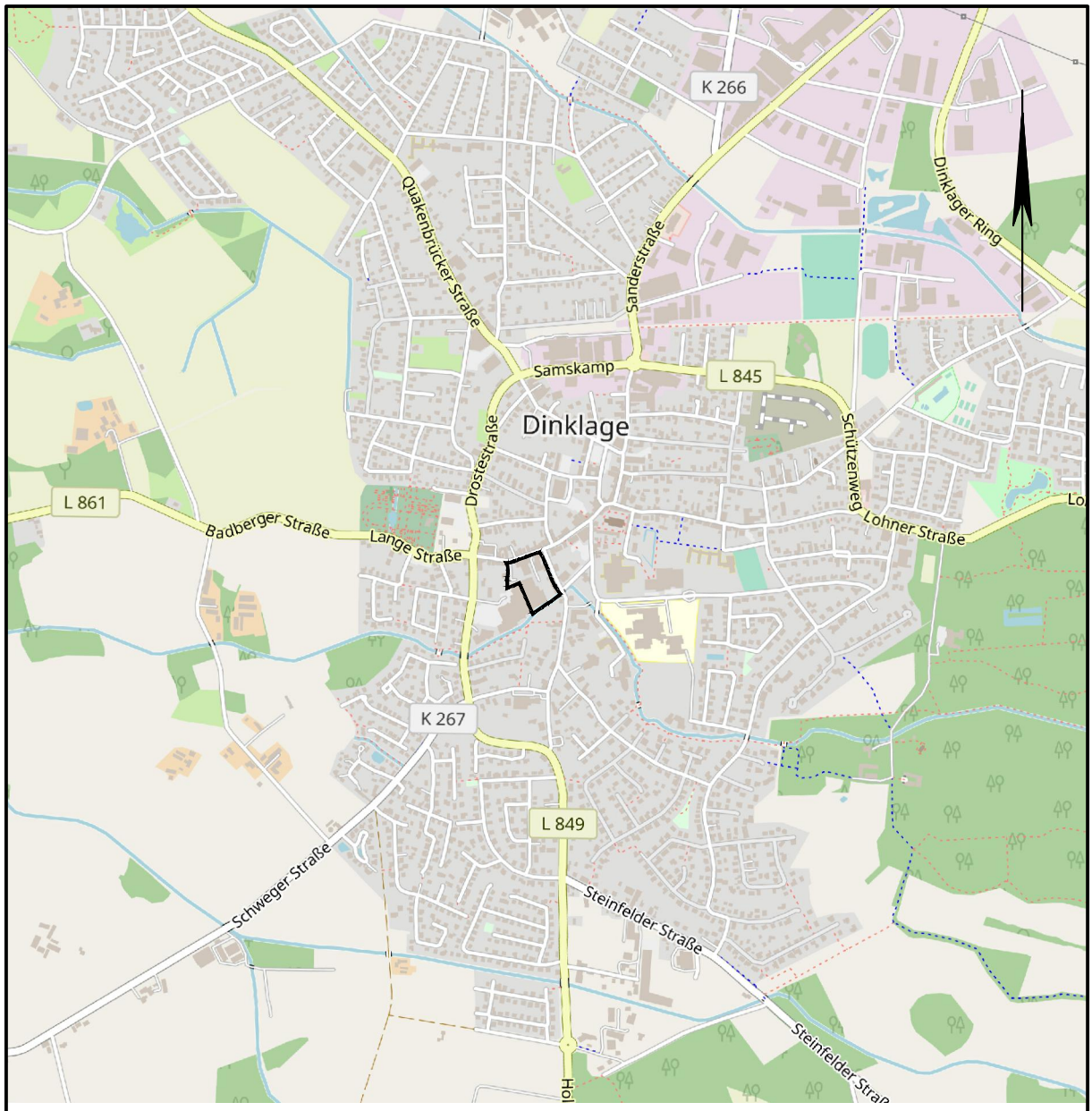


Übersichtskarte M. 1:20.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2023-02	RI
gezeichnet	2023-02	Ber
geprüft		
freigegeben		

Wallenhorst, 2023-02-22

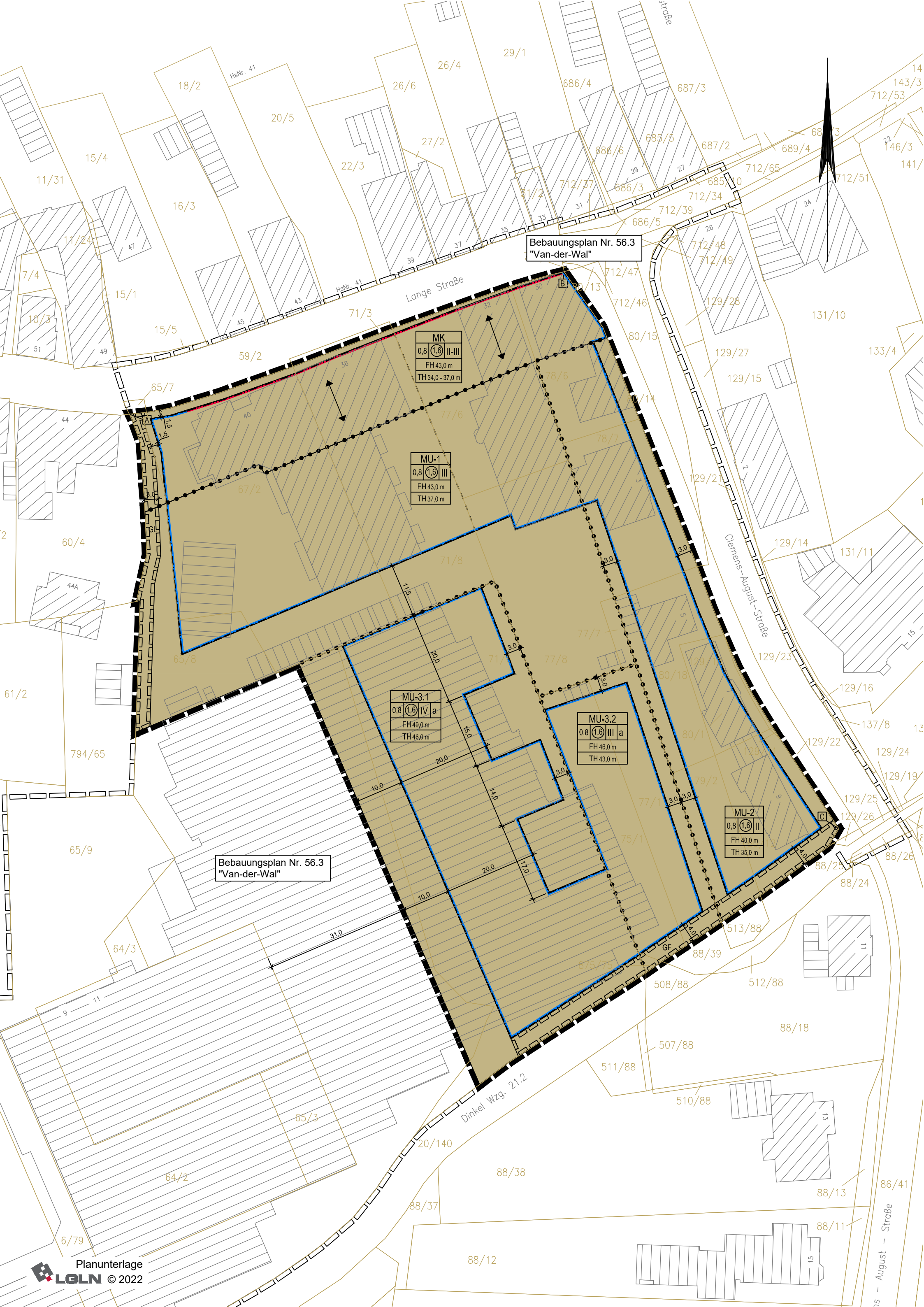
Pfad: H:\DINKLAGE\221140\PLAENE\BP\bp_bplan-56.3_2aen_05.dwg(B-Plan)

Stadt Dinklage
Bebauungsplan Nr. 56.3
"Van der Wal", 2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf

Maßstab 1:500


Bebauungsplan Nr. 56.3
"Van-der-Wal"
Lange Straße
Clemens-August-Straße
Dinkel Wzg. 21.2
MK
0,8 1,6 II-III
FH 43,0 m
TH 34,0 - 37,0 m
MU-1
0,8 1,6 III
FH 43,0 m
TH 37,0 m
MU-3.1
0,8 1,6 IV a
FH 49,0 m
TH 46,0 m
MU-3.2
0,8 1,6 III a
FH 46,0 m
TH 43,0 m
MU-2
0,8 1,6 II
FH 40,0 m
TH 35,0 m
Bebauungsplan Nr. 56.3
"Van-der-Wal"
Planunterlage
LGLN © 2022

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal

12/3 Flurstücksnummer

20 Wohngebäude mit Hausnummern

Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

MU-1 Urbane Gebiete

MK Kerngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
II - III	Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß)
0,8	Grundflächenzahl
(1,6)	Geschossflächenzahl
FH 40,0 m	Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (gemessen bis zum Schnittpunkt der Sparrenoberkante im First)
TH 34,0 m	Traufenhöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (gemessen bis zum unteren Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes)
TH 34,0-37,0 m	Traufenhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (gemessen bis zum unteren Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes)

Hinweis: die tatsächliche Geländeoberfläche im Plangebiet liegt zwischen 27,0 m und 28,0 m über NHN im DHHN2016

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Baulinie

15. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

GF — Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungsträgers der Dinkel

GL — Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dinklage

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4 , § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung

Abgrenzung unterschiedlicher Stellung baulicher Anlagen

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1, 1a, 2 und 3 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

a) Wohnungen sind im Kerngebiet ab dem ersten Obergeschoss allgemein zulässig.
b) Vergnügungsstätten und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind im Kerngebiet nicht zulässig.
c) Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen, werden im Kerngebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
d) Alle Ausnahmen, die in Urbanen Baugebieten vorgesehen sind (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und Tankstellen), werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

a) Von den festgesetzten Baulinien können bis zu 0,7 m weite Vor- und Rücksprünge zugelassen werden. Sie sind auf ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite und auf untergeordnete Gebäudeteile wie Eingangsbereiche, Eingangsüberdachungen, Balkone, Erker sowie einzelne Räume beschränkt.
b) Von den festgesetzten Baugrenzen können bis zu 0,7 m weite Vorsprünge zugelassen werden. Sie sind auf ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite und auf untergeordnete Gebäudeteile wie Eingangsbereiche, Eingangsüberdachungen, Balkone, Erker sowie einzelne Räume beschränkt.
c) Tiefgaragen als Bestandteil der Hauptanlage sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit ein Abstand von mindestens 1,0 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird.

1.3 Bauweise

In der abweichenden Bauweise im MU-3.1 sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

1.4 Garagen

Im Kerngebiet sind Garagen nicht zulässig.

1.5 Verkehrsflächen

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B sowie zwischen den Punkten B und C zugleich Straßenbegrenzungslinie.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Schotterungen zur Gestaltung privater Gärten sind nicht zulässig (= keine andere zulässige Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 2 NBauO). Gartenflächen sind ferner wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.

1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Stellplatzflächen für Pkw mit mehr als fünf Einstellplätzen sind durch Bepflanzung zu gliedern. Je fünf Einstellplätze ist ein Laubbaum in einem mindestens 4 m² großen Pflanzbeet anzupflanzen. Die Pflanzbeete sind in die Einstellplatzreihen zu integrieren. Alternativ besteht die Möglichkeit einer begrünten Stellplatzüberdachung. Die Stellplatzüberdachungen sind offen, d.h. ohne Seitenwände anzulegen. Die Dächer sind flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter Verwendung geeigneter Gräser und Wildkräuter anzulegen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 6 NBauO)

Gilt nur im Kerngebiet und MU-2:

2.1 Dachgestaltung (gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Als Dachform sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 28 Grad betragen. Flachdächer sind nur ab einem Abstand von 15 m von der Straßenbegrenzungslinie in von öffentlichen Straßen aus nicht einsehbaren Grundstücksbereichen zulässig. Die vorgeschriebene Dachneigung gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.

2.2 Hausbreiten (gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
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 (vertikale) Gliederung des neuen Gebäudes vorzunehmen. Eine gestalterische Zusammenlegung (z.B. durch Verblendmauerwerk) bestehender Gebäude ist nicht zulässig; auch hier ist eine der vorhandenen Bebauung entsprechende deutliche (vertikale) Gliederung vorzusehen.

2.3 Schaufenster (gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
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.

2.4 Materialien (gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Folgende Materialien dürfen für die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Wandflächen und Gebäudeteile nicht verwendet werden: Metallverkleidungen, Kunststoffe, Mauerwerksimitationen.

2.5 Nebenanlagen und Garagen (gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Nebenanlagen und Garagen sind in Farbe und Materialverwendung gleich dem Hauptgebäude auszubilden, soweit Sie von den Straßenverkehrsflächen aus sichtbar sind.

Gilt nur im MU-1, MU-3.1 und MU-3.2:

2.6 Dach-/Staffelgeschosse (gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Geschosse oberhalb des obersten Vollgeschosses sind auszubilden:
- als Dachgeschosse mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten oder
- als Staffelgeschoss, dessen Außenwände auf mindestens zwei Seiten um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

3 KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN SOWIE VERMERKUNGEN (gemäß § 9 Abs. 5, 6 und 6a BauGB)

3.1 Überplanung des aktuell gültigen Bebauungsplans

Im Geltungsbereich dieser (selbstständigen) Bebauungsplanänderung treten alle aktuell gültigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 56.3 "Van der Wal" außer Kraft.

3.2 Altstandort

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. Zur Nutzung des Geländes für Gewerbe oder zum Wohnen wird empfohlen, folgende Nutzungseinschränkungen einzuhalten, bis nähere Untersuchungsergebnisse vorliegen:

1. Nutzugsverbot 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.

3.3 Besonderer Artenschutz

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG darf die Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit des zu erwartenden Artenspektrums erfolgen, und somit ab Anfang August bis Ende Februar. Vor dem Gebäudeabriss sind diese auf potentiell vorhandene Fledermausindividuen durch eine fledermauskundige Person zu überprüfen. Die Gebäudekontrolle ist zu dokumentieren, und das Protokoll der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

3.4 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden im Amt für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung der Stadt Dinklage, Rombergstraße 10, eingesehen werden.

3.5 Ökologisches Baugebiet

Die Berücksichtigung ökologischer Maßnahmen wie etwa Dach- und Fassadenbegrünung sowie Regen- und Brauchwassernutzung zur Anpassung an den Klimawandel wird empfohlen.

3.6 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 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 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.