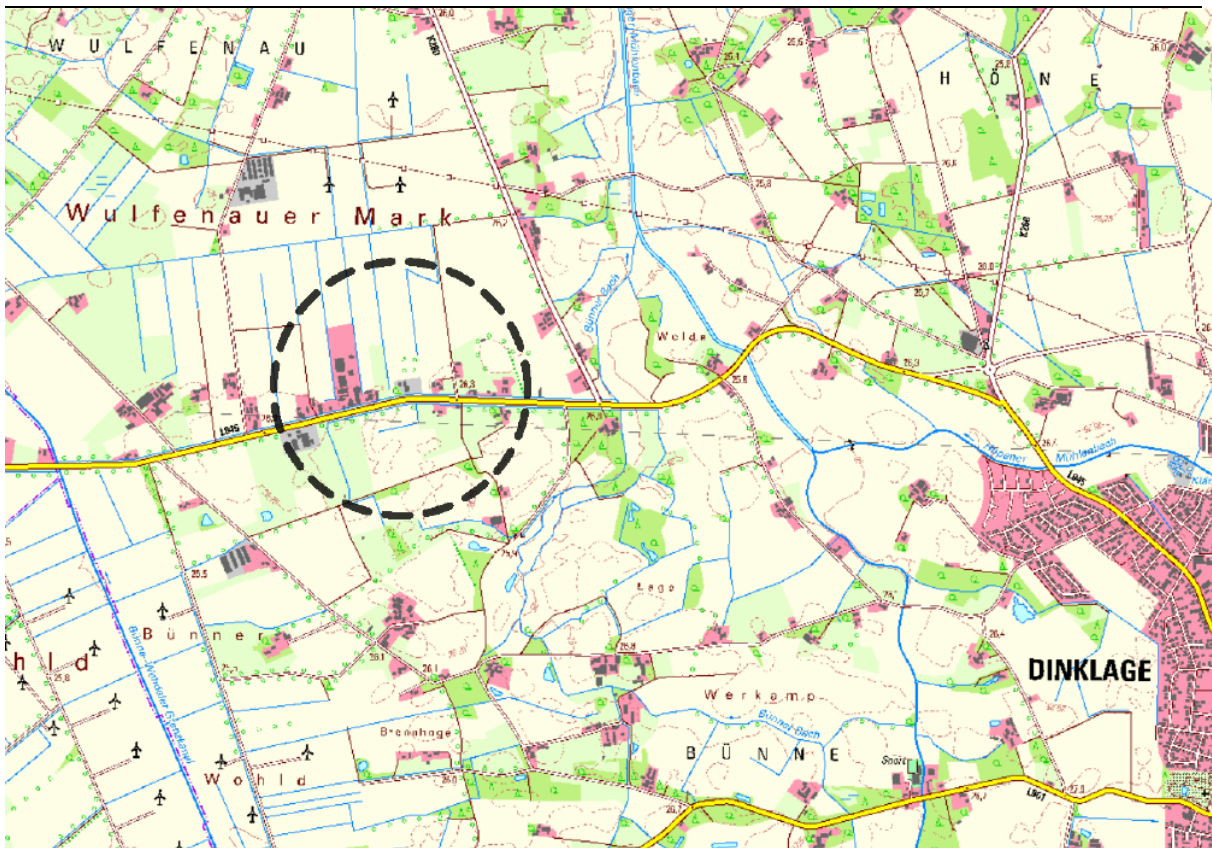
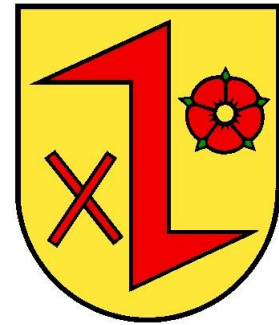


Stadt Dinklage

Landkreis Vechta



Planzeichnung
Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB
über die Festlegung eines bebauten Bereichs im
Außenbereich „Wulfenau“

DINKLAGE

Außenbereichssatzung

Satzung

der Stadt Dinklage

über die Festlegung eines bebauten Bereichs im Außenbereich „Wulfenau“

Aufgrund des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 und des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017, jeweils in der geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Dinklage in seiner Sitzung am _____ folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB und Vorhaben, die nicht störenden kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Dinklage als „Flächen für die Landwirtschaft“ oder „Flächen für Wald“ widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal II festgesetzt. Neue Wohngebäude sind nur als freistehende Einzel- oder Doppelhäuser mit insgesamt höchstens zwei Wohneinheiten, einem geneigten Dach und einer maximalen Firsthöhe von 9 m zulässig.

§ 4

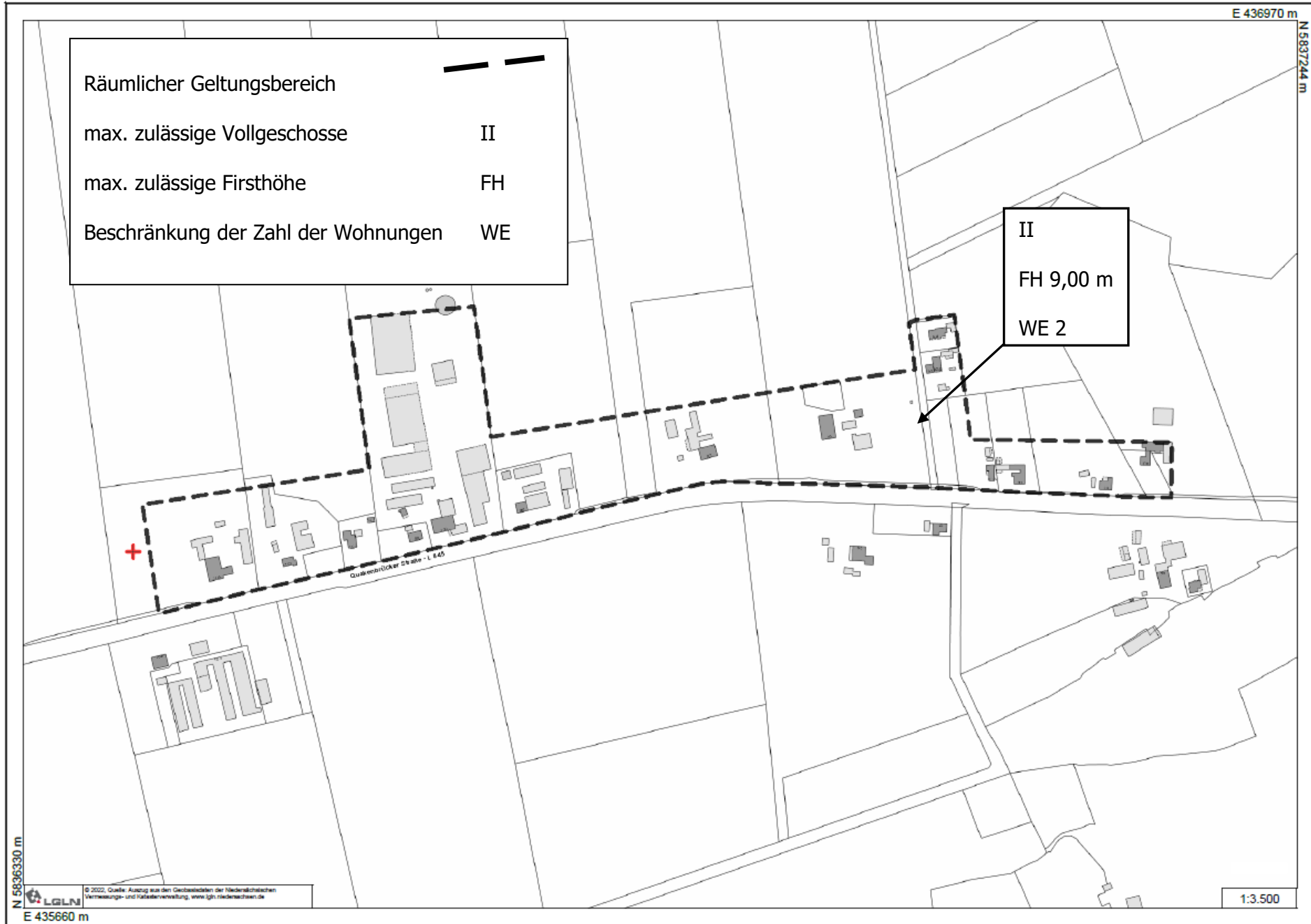
Inkrafttreten der Satzung

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.
Die anliegende Begründung ist Bestandteil der Satzung.

PLANVERFASSER

Die Außenbereichssatzung wurde ausgearbeitet von der Stadt Dinklage
– Amt für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung - Am Markt 1, 49413 Dinklage

.....
Dipl.-Ing. Busch



Räumlicher Geltungsbereich



max. zulässige Vollgeschosse

II

max. zulässige Firsthöhe

FH

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

WE

II

FH 9,00 m

WE 2

N 5836330 m

E 435660 m

© 2022, Quelle: Auszug aus den Geobankdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, www.igh.niedersachsen.de

1:3.500

Nachrichtliche Hinweise

Dieser Satzung liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021, zugrunde.

Die **Eingriffsregelung** nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in jedem einzelnen Baugenehmigungsverfahren anzuwenden.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 vier 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 (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl. S. 517, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388).

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

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). Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d. h. im Zeitraum zwischen dem 16.11. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahrs durchzuführen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen oder sonstigen Gehölzarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere 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.

Gemäß § 24 Nds. Straßengesetz (NStrG) dürfen längs der Landes- und Kreisstraßen Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie Werbeanlagen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden (**Bauverbotszone**).

Gem. § 24 NStrG bedürfen alle baulichen Anlagen im Sinne der NBauO, die über eine (vorhandene) Zufahrt direkt oder indirekt an die Landesstraße 845 angeschlossen werden sollen, einer Ausnahmegenehmigung durch den Träger der Straßenbaulast. Dies gilt auch bei Nutzungsänderung bestehender baulicher Anlagen.

Die Neuanlegung von **Zufahrten** zur Landesstraße 845 ist nicht zulässig; über eine eventuelle Ausnahme im Rahmen einer Sondernutzung gem. § 18 NStrG entscheidet der Straßenbaulastträger im Einzelfall.

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

Ein Anschluss des Gebietes an die zentrale **Abwasserentsorgung** ist nicht vorhanden und nicht vorgesehen.

Bei Bauvorhaben und Nutzungsänderungen sind Erlaubnisse für die Versickerung des Regenwassers sowie für die dezentrale Entsorgung des Schmutzwassers bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta zu beantragen.

Während der Bautätigkeiten ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und einzuhalten.

Genehmigungsvorbehalt

Die Stadt Dinklage behält sich vor, bei Bauvorhaben von ortsfremden Personen ihr Einverständnis zu versagen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Dinklage die Außenbereichssatzung (gem. § 35 Abs. 6 BauGB) „Wulfenau“, bestehend aus dem Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Dinklage, den

.....
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 12.12.2022 die Aufstellung der Außenbereichssatzung 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 der Außenbereichssatzung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Außenbereichssatzung mit der Begründung haben vom bis (einschl.) gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Dinklage, den

.....
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat die Außenbereichssatzung nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den

.....
(Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Satzung ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Dinklage, den

.....