

## Verfahren

# Bebauungsplan Nr. 31 „Am Burgwald III“

## 5. Änderung

### Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Dinklage die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Am Burgwald III“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Dinklage, den

SIEGEL \_\_\_\_\_  
gez. Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Am Burgwald III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dinklage, den

\_\_\_\_\_  
gez. Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Am Burgwald III“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurden im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Stadt Dinklage eingestellt.

Dinklage, den

\_\_\_\_\_  
gez. Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Am Burgwald III“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den

\_\_\_\_\_  
gez. Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Am Burgwald III“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Dinklage, den

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Am Burgwald III“ ist:

- eine nach § 214 (1) BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften;
- eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 (3) BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Dinklage, den

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

### Plangrundlage

Karte: ALKIS, 2022, Maßstab 1:1000, Stadt Dinklage, Gemarkung Dinklage, Flur 21  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Herzogsbergwerk:

[LGLN](#)  
© 2019, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Aug. 2022). 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.

Vechta, den

\_\_\_\_\_  
gez. LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den

\_\_\_\_\_  
gez. Planverfasser

## Textliche Festsetzungen

### § 1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2) werden die folgenden, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO): Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

### § 2 Zahl der Wohneinheiten

(1) In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind höchstens 4 Wohneinheiten zulässig. Ausnahmen können im WA 1 für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zugelassen werden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

(2) In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte je eine Wohneinheit zulässig. Pro Wohneinheit ist eine Grundstücksgröße bzw. ein Grundstücksanteil von mindestens 250 m<sup>2</sup> erforderlich (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

### § 3 Erdgeschossfußbodenhöhe / Höhenlage

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) liegen (§ 9 (2) BauGB i. V. m. §§ 16 (2) Nr. 4, 18 (1) BauNVO).

### § 4 Höhe baulicher Anlagen

(1) Die maximale Firsthöhe in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird auf 10 m festgesetzt.  
(2) Die maximale Firsthöhe in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird auf 9 m festgesetzt.  
(3) Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von Gebäuden ist die zugehörige Erschließungsstraße gemessen in der Fahrbahnmitte (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 (2) Nr. 4, 18 (1) BauNVO).  
(4) Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von den Höhenbegrenzungen ausgenommen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

### § 5 Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig (§ 1 (7) Nr. 2 BauNVO). Als Geschoss gelten alle oberirdischen Geschosse, die die Voraussetzungen des § 2 (6) NbaO erfüllen (Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche).

### § 6 Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports nicht zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

(2) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Das Abdecken mit mineralischen Materialien oder künstlichem Material ist nicht zulässig.

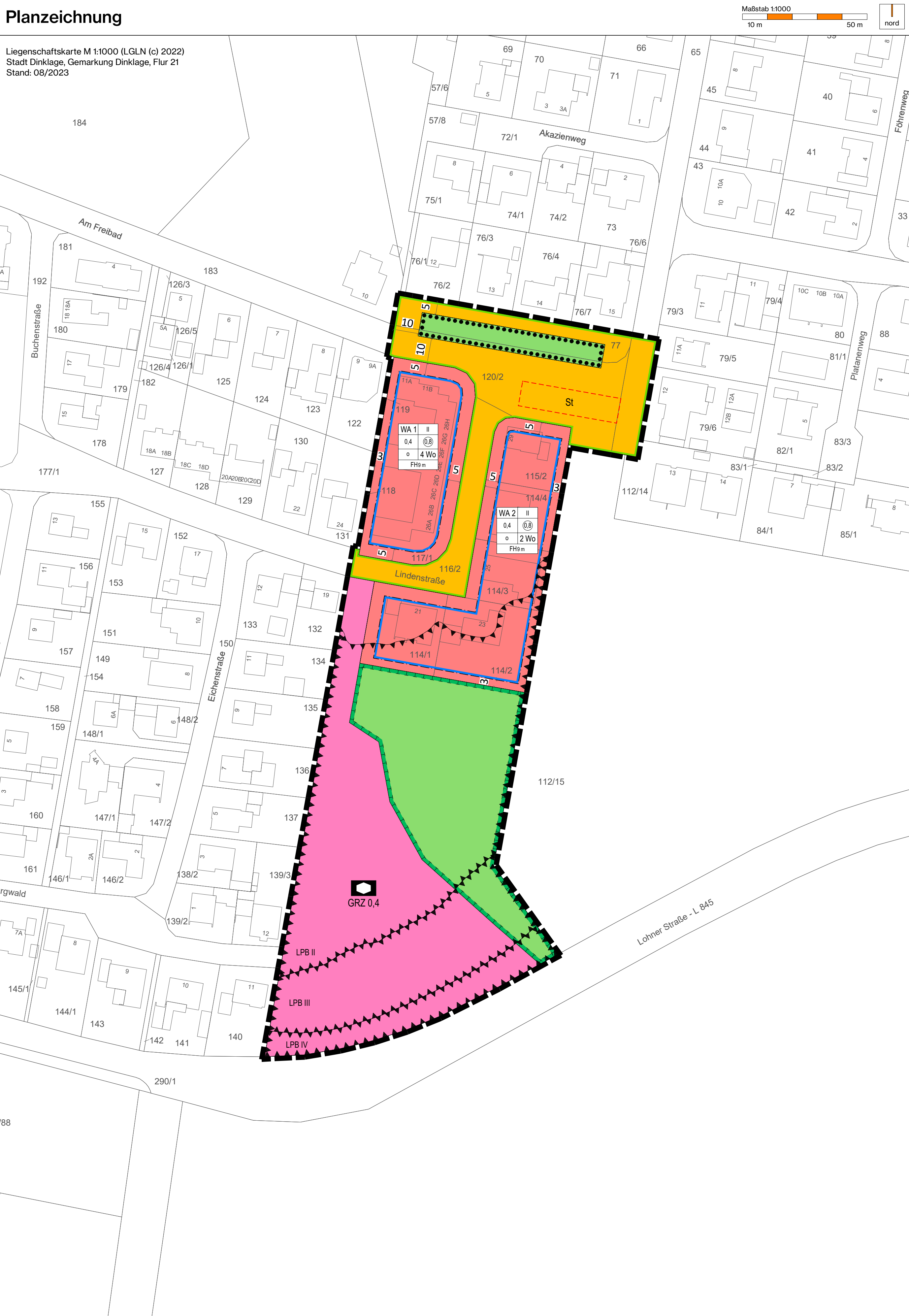
### § 7 Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze soweit zur Erhaltung erforderlich zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei Abgang von Bäumen sind diese nur durch heimische Laubbäume gemäß Pflanzliste in Form von Hochstämmen (St.Üf. 14 – 16 cm) zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Pflanzliste:		
Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchshöhe
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	bis 30 m
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	bis 40 m
Erläule	<i>Alnus glutinosa</i>	bis 25 m
Rothbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	bis 40 m
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	bis 40 m
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	bis 15 m
Heibehde	<i>Carpinus betulus</i>	bis 30 m
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	bis 30 m
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	bis 25 m
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	bis 15 m
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	bis 30 m

## Planzeichnung

Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 2022)  
Stadt Dinklage, Gemarkung Dinklage, Flur 21  
Stand: 08/2023



## Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV 90

### Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Nicht überbaubare Fläche  
 Überbaubare Fläche

### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

### Grünflächen

Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

### Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

**St** Zweckbestimmung: Stellplätze

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist

**Bauutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

**Planzeichenerverordnung** 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**Nds. Bauordnung** (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 107) geändert worden ist

**Nds. Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111) geändert worden ist

## Nachrichtliche Übernahmen

**Bergwerkseigentum** – Das Planvorhaben befindet sich im Bergwerksfeld Münsterland der OEG. Angegebene Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe.

## Hinweise

**Archäologische Bodenfunde** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 1799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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** – Sollten bei den 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.

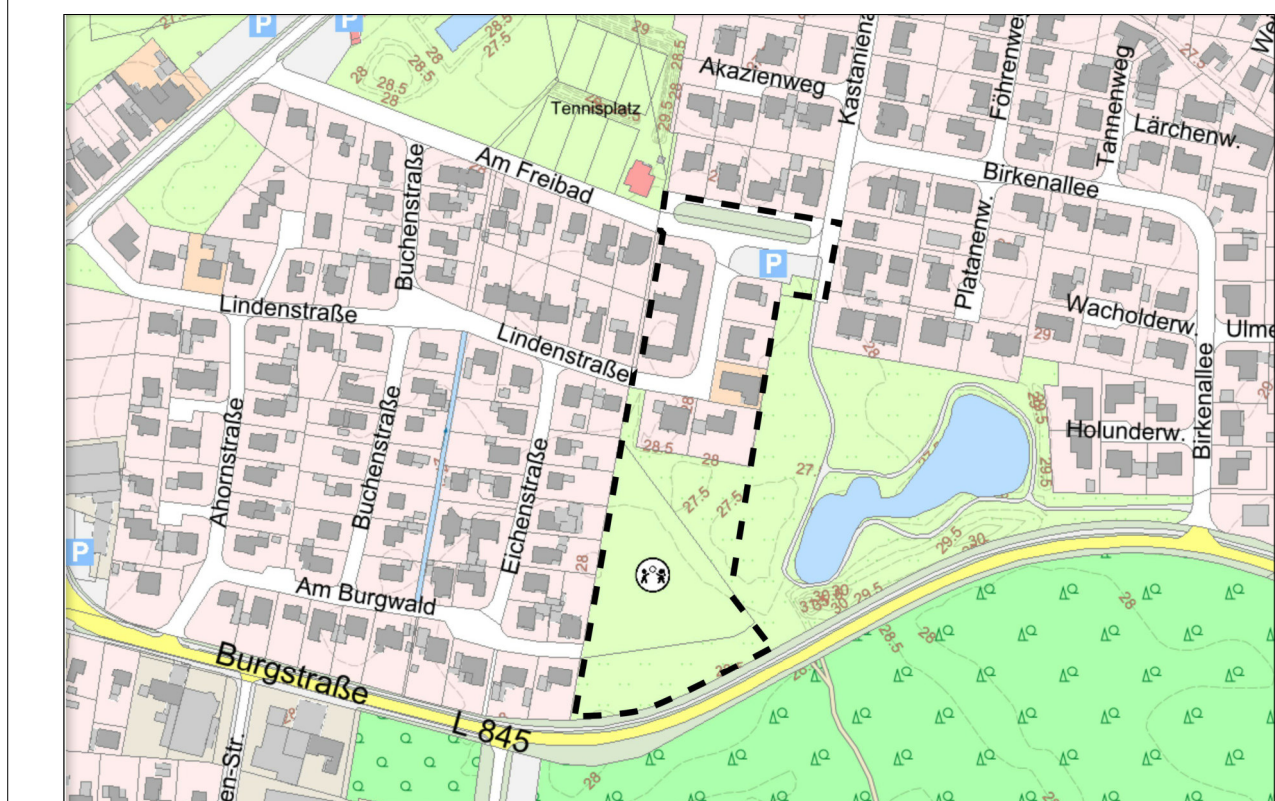
**Kampfmittel** – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.

**Artenschutz** – Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollten Baumfäll- und Rodungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchgeführt werden, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar. Sind Maßnahmen, wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches erforderlich. Die Baufeldfreimachung ist ebenfalls in der o.a. Jahreszeit vorzunehmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung auf den vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen.

**Aufhebung** – Mit Inkrafttreten dieser Änderung wird der bisher rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 31 „Am Burgwald III“ in dem entsprechenden Teilbereich aufgehoben.

**Informationsgrundlagen** – Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Dinklage im Rathaus (Bauamt) eingesehen werden.

## Übersichtsplan



Kartengrundlagen: LGLN 2020

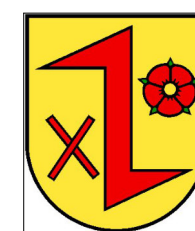
# Bebauungsplan Nr. 31

## "Am Burgwald III"

### 5. Änderung

Verfahren nach § 13a BauGB

Stadt Dinklage  
Landkreis Vechta



Im Auftrag:



Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg  
Fon: 0441 74 210 / Fax 0441 74 211

Stand: 08/2023

Vorentwurf