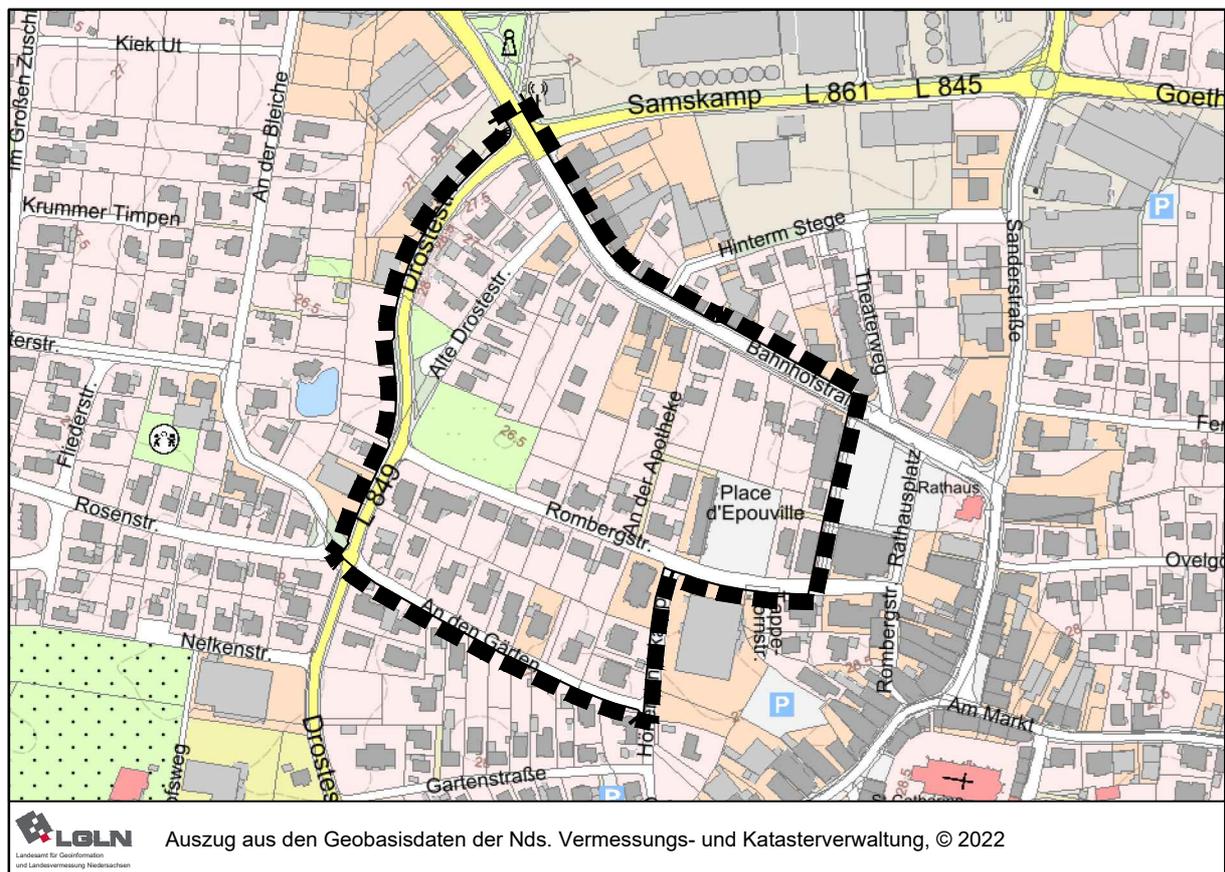


Stadt Dinklage

Bebauungsplan Nr. 25

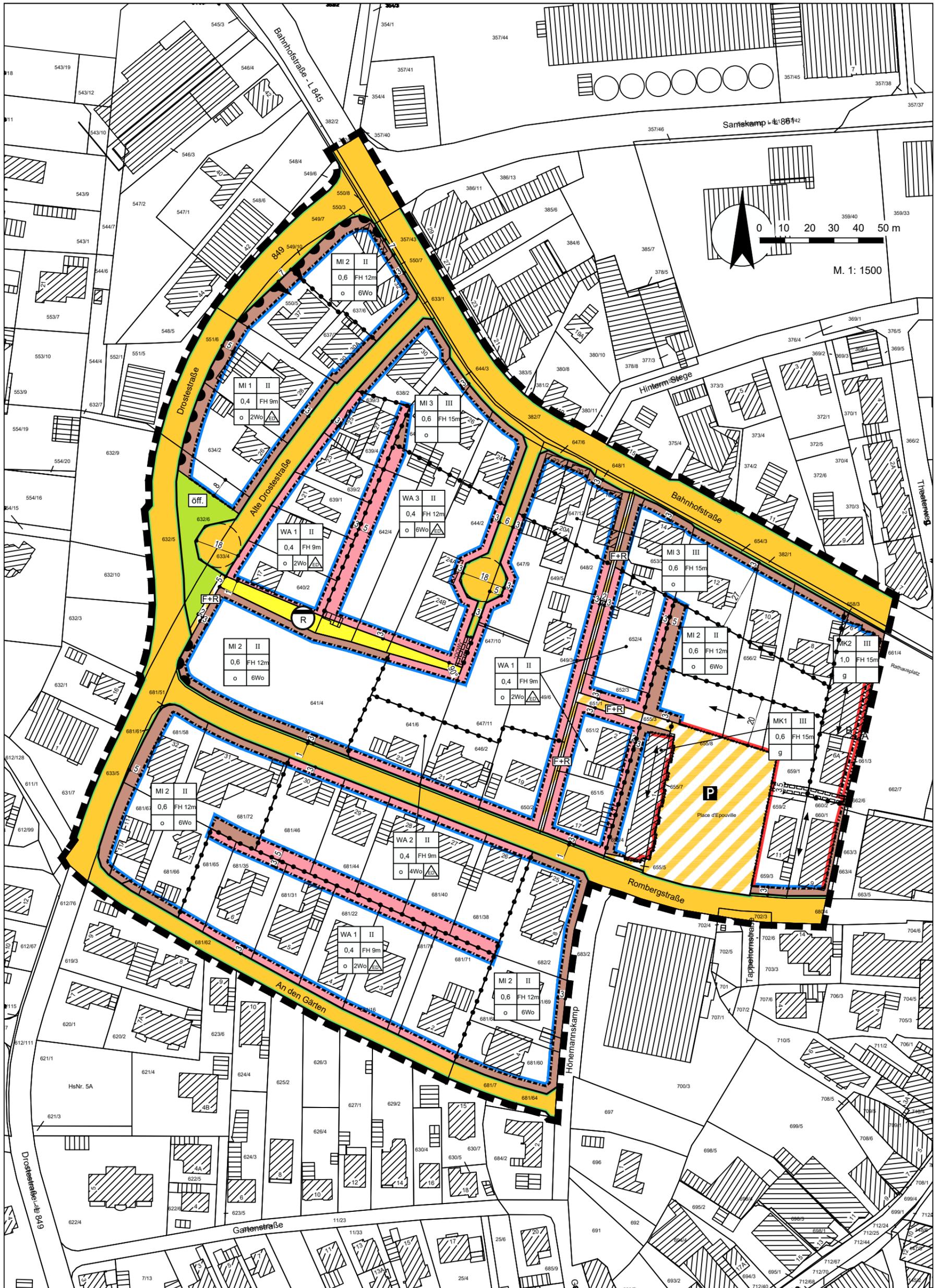
"Bahnhof-, Droste- und Rombergstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 5000

ENTWURF Stand September 2023



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

	Allgemeine Wohngebiete
	Mischgebiete
	Kerngebiete

2Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 9m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baulinie
	Baugrenze
	nicht überbaubare Grundstücksfläche überbaubare Grundstücksfläche
	Firstrichtung

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung:
	öffentliche Parkfläche / Außengastronomie
	Fuß- und Radweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Einfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschl. der Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
	Zweckbestimmung:
	Regenwasser Rückhaltung

Grünflächen

	öffentliche Grünflächen
---	-------------------------

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsbeschränkungen in den Allgemeinen Wohngebieten
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen – auch ausnahmsweise – nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und
 - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

2. Nutzungsbeschränkungen in den Mischgebieten
Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) und
 - Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
 - Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

3. Nutzungsbeschränkungen in den Kerngebieten
Innerhalb der festgesetzten Kerngebiete (MK 1 und MK 2) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:
 - Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO und § 7 Abs. 3 BauNVO)

In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO straßenseitig im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig. Oberhalb des Erdgeschosses sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässig.

4. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und den festgesetzten Mischgebieten MI 1 sind je Wohngebäude in Form von Einzelhäusern höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Wohngebäude in Form von Doppelhaushälften ist höchstens eine Wohnung zulässig.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind je Wohngebäude in Form von Einzelhäusern höchstens vier Wohnungen zulässig; je Wohngebäude in Form von Doppelhaushälften sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 3 sind je Wohngebäude in Form von Einzelhäusern höchstens 6 Wohnungen zulässig; je Wohngebäude in Form von Doppelhaushälften sind höchstens drei Wohnungen zulässig.

In den Mischgebieten MI 2 sind je Wohngebäude in Form von Einzelhäusern höchstens 6 Wohnungen zulässig; je Wohngebäude in Form von Doppelhaushälften sind höchstens drei Wohnungen zulässig. Je Erschließungseinheit einer Hausgruppe (Reihenhausscheibe) ist höchstens eine Wohnung zulässig.

Für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf können Ausnahmen von diesen Höchstgrenzen zugelassen werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5. Oberkante Rohfußboden (OKF)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3, der Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3 sowie der Kerngebiete MK 1 und MK 2 darf die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses höchstens 0,3 m über fertiger Fahrbahnachse der öffentlichen Erschließungsstraße im mittleren Bereich der Grundstücksgrenze entlang der Erschließungsstraße liegen. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

6. Firsthöhe
Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Firsthöhen (FH) ist die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen in der Fahrbahnmitte.
Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches.

Antennen, Schornsteine usw. bleiben unberücksichtigt (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

7. Baulinien

Im MK2 gilt die Baulinie A für die Fassaden der Obergeschosse und Arkadenstützen im Erdgeschoss. Die Baulinie B gilt für die Fassaden des Erdgeschosses

Die übrigen festgesetzten Baulinien gelten nicht für das oberste Geschoss. (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

8. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStplVO) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze und nicht entlang von Fuß- und Radwegen (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO)

9. Garagen und Nebenanlagen

Im Bereich der Baulinien sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nicht zulässig; mit diesen Anlagen ist ein Abstand von mindestens 15 m zur Baulinie einzuhalten. Soweit diese Anlagen nicht vom Straßenraum aus sichtbar sind, können Ausnahmen zugelassen werden.

In den festgesetzten Mischgebieten MI 3 sind die Gebäude an der straßenseitigen Baugrenze der Bahnhofstraße auszurichten. Stellplatzanlagen und Garagenhöfe mit mehr als 4 Stellplätzen nur in einer Entfernung von mind. 15 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts im Kerngebiet ist im Erdgeschoss eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer in mindestens 3,5 m Breite und einer lichten Höhe von mindestens 3,0 m anzulegen und dauerhaft zu gewährleisten. Als Nutzungsberechtigte für dieses festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird die Allgemeinheit festgesetzt.

Als Nutzungsberechtigter für das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „OOWV“ wird der Oldenburgisch- Ostfriesische Wasserverband festgesetzt. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

11. Begrünung von Stellplätzen

Die Anlagen für Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit standortheimischen Laubbäumen gemäß der folgenden Pflanzliste mit mind. 16 - 18 cm Stammumfang zu bepflanzen, wobei ein Baum je angefangene 5 Stellplätze zu rechnen ist. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Die Größe der unversiegelten Pflanzfläche (Baumscheibe) muss mind. 5 m² betragen.

Ahorn, Berg-	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Eberesche (Vogelbeere)	<i>Sorbus aucuparia</i>	Linde, Winter-	<i>Tilia cordata</i>
Eiche, Stiel-	<i>Quercus robur</i>	Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus sp</i>	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Erle, Schwarz-	<i>Alnus glutinosa</i>	Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

12. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Landesstraße 849 „Drostestraße“. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn- und Schlafräume den der Landesstraße abgewandten Bereichen zuzuordnen. Für straßenzugewandte Wohn- und Schlafräume sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich („Schallschutzfenster“). Bei Schlafräumen ist außerdem dafür zu sorgen, dass bei geschlossenen Fenstern und Türen eine ausreichende Lüftung ermöglicht wird.

Bei – zum Zeitpunkt der Planaufstellung schon genehmigten – Wohngebäuden im Plangebiet gilt diese Bestimmung nur bei einer Sanierung, wesentlichen Änderung oder bei Umbauten, die einem Neubau gleichkommen.

Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO)

- § 1 Dachgestaltung
Als Dachform sind in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sowie in dem Mischgebiet MI 3 nur Sattel- oder Walmdächer zulässig. Dabei sind Hauptdachflächen mit einer Neigung von mindestens 28° auszubilden. Andere Dachformen sind ausnahmsweise ab einer Gebäudetiefe von 15 m und in von öffentlichen Straßen nicht einzusehenden Grundstücksbereichen zulässig. Anbauten an bestehende Bauten, die eine andere Dachneigung aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- § 2 Außenwandgestaltung/Materialien
In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sowie im Mischgebiet MI 3 sind die Außenwände der Gebäude in Verblendmauerwerk zu erstellen. Die Verwendung von Putz oder Holz ist bis zu max. 1/3 der Gesamtfassadenfläche eines Gebäudes zulässig. Nicht zulässig sind für die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Fassaden Metall- oder Kunststoffverkleidungen, und Mauerwerksimitationen.
Fassaden mit einer Länge über 20 m müssen durch mind. zwei Vor- und/oder Rücksprünge von mind. 0,3 m über die gesamte Höhe der Fassade vertikal gegliedert werden.
- § 3 Schaufensterflächen
Schaufensterflächen dürfen 2/3 der Gesamtbreite des Hauses nicht überschreiten (Rohbaumaß). Einzelne Schaufenster dürfen nicht mehr als 3,50 m breit sein (Rohbaumaß). Neben und zwischen den in der Straßenfront liegenden Schaufenstern müssen mindestens 0,30 m breite Pfeiler oder Wandflächen angeordnet werden; dies gilt nicht bei Holzfachwerkkonstruktionen. Die Schaufensterscheiben müssen mindestens 0,15 m hinter der Vorderkante von Wandflächen, Pfeilern und Stützen zurücktreten. Von dieser Festsetzung sind Schaufenster ausgenommen, die hinter Arkaden liegen.
- § 4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Kiesflächen oder vergleichbare Materialien sind zur Gestaltung der Vorgärten und Freiflächen unzulässig.
- § 5 Einfriedungen
Entlang von Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen nur zulässig als:
- Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,00 m über der angrenzenden Straße
- Zäune aus Holz oder Metall sowie Mauern aus Ziegeln oder Natursteinen bis zu einer Höhe von 1,00 m über der angrenzenden Straße. Das Einziehen von Sichtschutzbändern oder das Anbringen von anderem Sichtschutz ist nicht zulässig.
- § 6 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer den vorstehenden Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweise

1. 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 Folgejahres 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 Vogelnester 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.

2. Versorgungseinrichtungen der EWE und des OOWV

Auf die bestehenden Leitungen der Versorgungsträger ist Rücksicht zu nehmen; bei Näherungen oder notwendig werdenden Umlegungen sind die Versorgungsträger zu beteiligen.

3. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. 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).

4. Altlasten

Altlasten sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht erwiesen. Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

5. Werbeanlagen

Für das gesamte Stadtgebiet gilt die gem. § 56 und 97 Abs. 1 NBauO als Satzung beschlossene „Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung von Werbeanlagen in der Stadt Dinklage“, bekannt gemacht am 23.05.2011.

6. Landesstraße

Von der Landesstraße 849 „Drostestraße“ gehen erhebliche Emissionen aus. Für neu geplante Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden. Neue Grundstückszufahrten zur Landesstraße bedürfen der Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast.

7. Durch diese Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Bahnhof-, Droste- und Rombergstraße“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 25 „Bahnhof-, Doste- und Rombergstraße“ (Ursprungsplan) – mit Ausnahme des vom Bebauungsplan Nr. 7.1 „Am Markt“ bereits überplanten östlichen Bereichs - vollständig überplant.

Mit Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 tritt der Ursprungsplan aus dem Jahr 1971 außer Kraft.

8. DIN-Normen

Die in der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Bauamt der Stadt Dinklage zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.