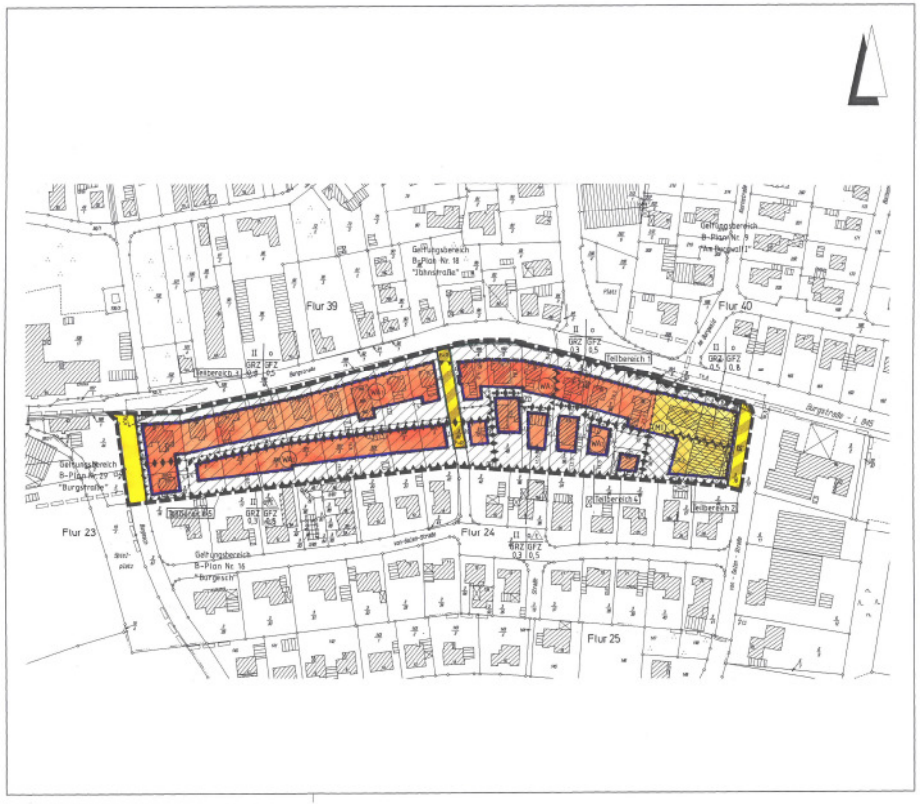
STADT DINKLAGE
BEBAUUNGSPLAN NR. 76
"SÜDLICHE BURGSTRASSE"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- MD – Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- MI – Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

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

- I, II usw. – Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ – Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ – Geschoßflächenzahl gem. § 33 BauNVO

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

- o – offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P – öffentliche Parkflächen
- Fußl – Fuß- und Radweg
- Einfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  Unterteilung in Teilbereiche in Verbindung mit § 9 der Textlichen Festsetzungen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. §1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Hinweise

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
- Sichtdreiecke für Straßeneinmündungen gem. RAS-K

Bestandsangaben

- Gemeinde
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzstein
- 55 – Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- 4/7 – Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Nebenanlagen
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im Übrigen wird auf die Planzeichenverordnuch (für 1990) für grundstücksbezogene Werte und Pläne verwiesen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Höhe baulicher Anlagen
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Mittellinie der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Kittelfirne des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

a) Traufhöhe (Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens)
Gemessen vom o.g. Bezugspunkt, darf die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens nicht höher als 0,3 m liegen.

b) Traufhöhe
Gemessen vom o.g. Bezugspunkt, darf die Traufhöhe der Gebäude in den als WA1 in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen 6,00 m, in den als WA2 festgesetzten bereich 4,30 m nicht überschreiten.

c) Firsthöhe
Die Firsthöhe der Gebäude dürf, gemessen vom o.g. Bezugspunkt, in den als WA1 in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen 10,00 m, in den als WA2 in der Plankzeichnung festgesetzten Bereichen 9,00 m nicht überschreiten.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl
In den WA-1-Gebieten darf gemäß § 19 (4) BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl – auch hinsichtlich der Ermittlung und Einbeziehung der Grundflächen von Garagen, Nebenanlagen und Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten und Zuwegungen – nicht überschritten werden.

§ 3 Beteiligung von Stellplätzen und Zufahrten
In den WA-1-Gebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 30 BauGB die Flächen von Stellplätzen sowie deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Form zu befestigen (Rasengittersteln, Schotterrasen oder Pflaster mit einem Fugenanteil von mind. 25 %).

§ 4 Mindestgröße der Baugrundstücke
In den WA-1-Gebieten muß die Größe der Baugrundstücke gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB mindestens 500 qm betragen.

§ 5 Höchstzahl der zulässigen Wohnungen
In den WA-1-Gebieten sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude nur maximal 2 Wohnungen zulässig.

§ 6 Geschoßflächenzahl
In den WA-1-Gebieten sind gem. §20 (3) BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

§ 7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Pro Baugrundstück ist bei Teilung des Grundstücks bzw. bei Bebauung in 2. Baureihe zur Sicherstellung der Erschließung der Bebauung in 2. Baureihe auf dem zur öffentlichen Verkehrsfläche (Burgstraße) gelegenen Grundstück ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von mindestens 3 m zugunsten des in 2. Reihe gelegenen Grundstücks bzw. Grundstücksteiles zu begründen. Eine entsprechend breite Zufahrt ist im Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens in 3. Reihe anzulegen (Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB).
Im Einvernehmen mit der Gemeinde kann gem. § 31 (1) BauGB von der vorgesehenen Regelung eine Ausnahme dergestalt zugelassen werden, daß für zwei benachbarte Grundstücke eine gemeinsame Zufahrt und ein gemeinsames Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in insgesamt mindestens 4 m Breite angelegt und begründet wird.
Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die Grundstücke Burgstraße 73 und 75.
Weitere Ausnahmen von dieser Bestimmung können gewährt werden, wenn die Erschließung eines Grundstücken in 2. Reihe über ein an der von-Galen-Straße liegendes Grundstück durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert wird.

§ 8 Immissionsschutz
Im Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – durch die Immissionen von den Straßenzügen Lohner Straße und Burgstraße überschritten. Daher werden für die in der Planzeichnung festgesetzten Fünf Erschließeinheiten die folgenden Festsetzungen zu Verkehrslärm zum Schutz vor diesen Einwirkungen getroffen:

Teilbereich		1	2	3	4	5
Art der baulichen Nutzung		MI / MD	MI	MD	MD	MD
Immissionsgrenzwert gem. DIN 18005 Tag/Nacht		65/55 dB(A)	65/55 dB(A)	55/45 dB(A)	55/45 dB(A)	55/45 dB(A)
abstand von der Lohner Str. bzw. Burgstr.		ca. 13-27 m	ca. 27-50 m	ca. 27-50 m	48-65 m	27-48 m
max. erreichte Immissionen Tag/Nacht		65/54 dB(A)	65/54 dB(A)	55/45 dB(A)	55/45 dB(A)	55/45 dB(A)
Einstufung in Lärmpegelbereiche*	Gebäude-Vorderfront (schlafgeöffnete Fenster)	V 65 dB	IV 60 dB	III 55 dB	II 50 dB(A)	I 45 dB(A)
	Gebäude-Flur- und Rückseiten (schlafseitiger Fenster)	IV 60 dB	III 55 dB	II 50 dB	I 45 dB(A)	0 30 dB(A)

* Die Einstufung in Lärmpegelbereiche erfolgt auf der Grundlage der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – und gilt für Aufenthaltsräume von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit Räumen , die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist nur Schlafen die Immissionsschutzes an den in der obenstehenden Tabelle genannten Gebäudeseiten bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit raumluftbedrohenden Heizungsanlagen.
Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
Außenwohnbereiche sind in abrückten Teilgebieten des Plangeltungsbereiches zur südlich der Gebäude gegenüber der Lohner Straße / Burgstraße zulässig.

§ 9 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Auf den in der Planzeichnung eingetragenen Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind keine baulichen Anlagen zulässig (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB). Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Eine Bepflanzung mit einzelnen hochstämmigen Bäumen ist ausnahmsweise zulässig, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch sie nicht ausgelöst wird.

B. Gestalterische Festsetzungen

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, –einschnitte und Frontspiele
a) Als Dachformen sind nur Satel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.
Als Dachneigungen sind nur zulässig:
– in den als WA1 in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen
in Verbindung mit einer Traufwände unter 4,30 m: 40° bis 50°
in Verbindung mit einer Traufwände über 4,30 m: 25° bis 35°
– in den als WA2 in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen: 35° bis 45°
– in dem als MI festgesetzten Bereich: 25° bis 50°

b) (gilt nur für die in der Planzeichnung als WA2 festgesetzten Bereiche)
Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge – gemessen in der verkrachten Ansichtsfläche – nicht überschreiten.
Die Höhe der Dachaufbauten und –einschnitte sind auf 1,80 m, gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche, zu begrenzen. Sie sind so zu errichten, daß
– vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,0 m
– vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m
eingehalten wird.
Pro Gebäudeseite sind max. drei Einzelgauben, oder ein Dacheinschnitte (Loggien), oder ein Frontspiel (Zwerchgiebel) zulässig.

c) (gilt nur für die in der Planzeichnung als WA2 festgesetzten Bereiche)
Frontspiele (Zwerchgiebel) dürfen je Gebäudeseite 1/3 der Seiten- bzw. Traufwände nicht überschreiten. Die Gestaltung der Frontspiele ist entsprechend der Dachneigung des Hauptbaukörpers auszuführen.
Der Frontspiele sind so zu errichten, daß
– vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,0 m;
– vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten werden.

2. Garagen und Nebenanlagen
Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

Hinweis

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße 845 – Lohner Straße – und der Burgstraße tangiert. Von den generierten Verkehrsflächen- gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen entstehen baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Sollten bei der geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege Fall– oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz sei Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Dinklage diesen Bebauungsplan Nr. 76 "Südlich Burgstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden/textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden/ örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Dinklage, den 09.01.2001

Bürgermeister — Stadtdirektor

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.08.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 31.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3. Abs. 1 BauGB wurde als Auslegung während der Zeit vom 06.12.1999 bis 22.12.1999 durchgeführt.

Dinklage, den 09.01.2001

Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: 4136 AB
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVBl. S. 309).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand April 1999). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen grundrißgetreu.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vechta, den 04.01.2001

Katasteramt Vechta — Vermessungsstelle

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.08.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.05.2000 bis 26.06.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dinklage, den 09.01.2001

Stadtdirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.09.2000 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den 09.01.2001

Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 76 „Südliche Burgstraße" gemäß § 10 (3) BauGB am 19.01.2001 im Amtsblatt für den Landkreis Vechta ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 19.01.2001 rechtsverbindlich geworden.

Dinklage, den 19.01.2001

Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Dinklage, den 07.02.02

Stadtdirektor

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Dinklage, den

Stadtdirektor

Übersichtskarte M.1:5000

Entwurfsbearbeitung:	INGENIEUR PLANUNG Lubkow • Wächter • Pfeifer GbR Dachtelfeld Straße 11 49134 Wallenhorst Telefon: 05407/8-00-0 Fax: 05407/8-00-90	TB20000P	Datum / Zeichen
		bearbeitet	21.08.2000 / Sn
		gezeichnet	21.08.2000 / Wa
		geprüft	21.08.2000 / Ex
Wallenhorst, den 19.08.2000		freigegeben	21.08.2000 / Ex

STADT DINKLAGE
BEBAUUNGSPLAN NR. 76
"Südliche Burgstraße"
mit Örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung
mit Teilaufhebung des B-Planes Nr. 16 "Burgesch"

Maßstab 1 : 1000 — Anlage : 1 — Blatt Nr. 1/1