PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Dinklage den Bebauungsplan Nr. 76 „Südliche Burgstraße" – Neuaufstellung -, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Dinklage, den

.....
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am .... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 „Südliche Burgstraße" – Neuaufstellung - im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB 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 des Bebauungsplans Nr. 76 „Südliche Burgstraße" – Neuaufstellung - und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 76 „Südliche Burgstraße" – Neuaufstellung - mit der Begründung haben vom .... bis .... gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dinklage, den

.....
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Dinklage hat den Bebauungsplan Nr. 76 „Südliche Burgstraße" – Neuaufstellung - nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am .... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den

.....
(Bürgermeister)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 76 „Südliche Burgstraße" – Neuaufstellung - ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .... in der Oldenburgischen Volkszeitung, in den Bekanntmachungskästen und auf der Internetseite der Stadt Dinklage ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 76 „Südliche Burgstraße" – Neuaufstellung - ist damit am .... rechtsverbindlich geworden.

Dinklage, den

.....
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 76 „Südliche Burgstraße" – Neuaufstellung - ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Dinklage, den

.....
(Bürgermeister)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage
Kartengrundlage: ALKIS
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022

Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Katasteramt Vechta

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.[1] Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.[2]

Vechta, den ... ...

.....
Unterschrift

1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
2) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 76 „Südliche Burgstraße" – Neuaufstellung - wurde ausgearbeitet von:

Stadt Dinkalge
Der Bürgermeister
Amt IV – Bauamt

Dinklage, den

.....
(Busch)

Textliche Festsetzungen

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

2. **Nutzungsbeschränkungen im Mischgebiet**
Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen – auch ausnahmsweise - nicht zulässig:
- Wettannahmestellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 2-4 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

3. **Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden**
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und in dem festgesetzten Mischgebiet sind je Wohngebäude in Form von Einzelhäusern höchstens 6 Wohnungen zulässig; je Wohngebäude in Form von Doppelhaushälften sind höchstens drei Wohnungen zulässig.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 2 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 WA 1, WA 2 und MI können Ausnahmen von den genannten Höchstgrenzen zugelassen werden, wenn Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf errichtet werden sollen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 und 8 BauGB).

4. **Mindestgrundstücksgrößen**
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 müssen die Baugrundstücke eine Größe von mindestens 250 m² je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück aufweisen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

5. **Oberkante OKF**
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und des Mischgebietes darf die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses höchstens 0,5 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. **Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses**
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig (§ 1 (7) Nr. 2 BauNVO). Als Geschoss gelten alle oderirdischen Geschosse, die die Voraussetzungen des § 2 (6) NBauO erfüllen.

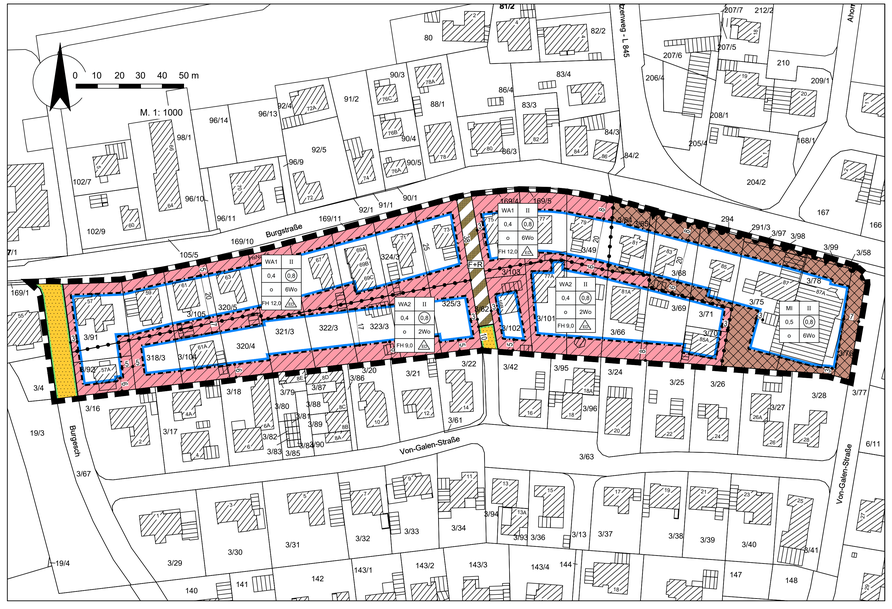
8. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStpVO) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Stellplätze sind als Ausnahme – unter Berücksichtigung der textl. Festsetzung Nr. 9 - zulässig.

9. **Stellplatzanlagen im WA 1**
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind die Gebäude an der straßenseitgen Baugrenze der Burgstraße auszurichten. Stellplatzanlagen und Garagenhöfe mit mehr als 4 Stellplätzen sind nur in einer Entfernung von mind. 15 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO).

10. **Grundstückszufahrten**
Je Baugrundstück im WA 1 ist nur eine Grundstückszufahrt zur Burgstraße in max. 5 m Breite zulässig. Diese Zufahrt ist bei Neubauvorhaben im WA 1 so anzulegen, dass sie gleichzeitig die Erschließung von Bauvorhaben in zweiter Reihe (WA 2) ermöglicht, und entsprechend durch Baulast oder ähnliches abzusichern.
Bei Bestandsgebäuden im WA 1 kann – falls erforderlich - zur Erschließung von Bauvorhaben im WA 2 bei der Stadt Dinklage eine zweite Zufahrt beantragt werden. Ebenfalls ist eine gemeinsame Zuwegung für zwei benachbarte Grundstücke mit Zustimmung der Stadt Dinklage möglich.
Diese Regelung gilt nicht für die Grundstücke Burgstraße 73 und 75; hier wird das WA 2 von der Von-Galen-Straße erschlossen.
Im Mischgebiet dürfen zusätzlich zu den bestehenden keine neuen Zufahrten angelegt werden (Zu- und Abfahrtsverbot).

11. **Begrünung von Stellplätzen**
Die Anlagen für PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit standortheimischen Laubbäumen 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 (Artenauswahl: Ahorn, Eberesche, Eiche, Erle, Esche, Linde, Buche, Haselnuss; alternativ Obstbäume).

12. **Immissionsschutz**
Das Plangebiet liegt im Einwirkbereich der Landesstraße 845 „Burgstraße/Schützenweg". 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.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeine Wohngebiete

MI – Mischgebiete

2Wo – Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

0,8 – Geschossflächenzahl

0,4 – Grundflächenzahl

II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 9,0 – Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o – offene Bauweise

ED – offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F+R – Fuß- und Radweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Einfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

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 Sommerie-bensphase 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 Vogelnistsẗtten 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 ei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta zu beteiligen.

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 845 „Burgstraße/Schützenweg" 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 sind nicht zulässig.

7. Durch diese Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Südliche Burgstraße" wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 76 „Südliche Burgstraße" (Ursprungsplan) vollständig überplant.
Mit Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 tritt der Ursprungsplan aus dem Jahr 2001 außer Kraft.

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Nds. Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107)

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Örtliche Bauvorschriften
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 NBauO)

§ 1 Dachgestaltung
In dem Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Dabei gilt:
- Im WA 1 darf die Traufenhöhe 6,50 m nicht überschreiten. Die Neigung der Hauptdachflächen muss mindestens 25 ° betragen.
- Im WA 2 darf die Traufenhöhe 4,30 m nicht überschreiten. Die Neigung der Hauptdachflächen muss mindestens 35 ° betragen.

Flachdächer sind im WA 1 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, sowie Garagen und Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

§ 2 Notwendige Einstellplätze
Gem. § 47, Abs. 1, Satz 1, 2.Halbsatz NBauO wird im gesamten Plangebiet für Wohngebäude folgende Mindestanzahl an Einstellplätzen auf dem jeweiligen Baugrundstück festgelegt:
- Für Einfamilienhäuser – 2 Einstellplätze
- Für jede Doppelhaushälfte – 2 Einstellplätze
- Für Wohnungen mit weniger als 50 m² Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern – Je Wohnung 1 Einstellplatz
- Für Wohnungen mit mehr als 50 m² Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern – Je Wohnung 2 Einstellplätze

Für Gebäude mit Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf können Ausnahmen von dieser Mindestanzahl zugelassen werden.

§ 3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Pflasterflächen, Kiesflächen oder ähnliches sind zur Gestaltung der Vorgärten und Freiflächen unzulässig (§ 9 Abs. 2 NBauO).

§ 4 Einfriedungen
Entlang der Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen nur zulässig als:
- Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,00 m über der angrenzenden Straße (Artenauswahl: Hundsrose, Liguster, Hainbuche, Buchsbaum, Weißdorn).
- 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 Anbringen von anderem Sichtschutz ist nicht zulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer den vorstehenden Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

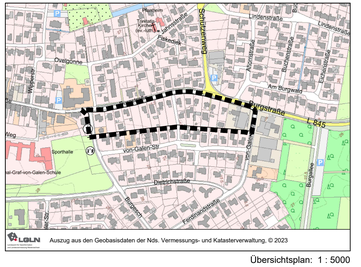
Stadt Dinklage

Bebauungsplan Nr. 76

"Südliche Burgstraße"

- Neuaufstellung -

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 5000

Stadt Dinklage
-Der Bürgermeister-
Amt IV - Bauamt

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Entwurf zum Satzungsbeschluss	