

Neubau  
Raiffeisenmarkt  
Dinklage



[www.bramlage-schwerter-schönig.de](http://www.bramlage-schwerter-schönig.de)  
tannenweg 13 49377 vechta  
tel 04441 97719 0 fax 97719 99  
info@b2s-architekten.de

### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
Im Plangebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Gewerbegebiet Einschränkung**  
In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GGe sind die Immissionsrichtwerte auf 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht beschränkt.
- Zahl der Wohneinheiten**  
In den Allgemeinen Wohngebieten und im MI 1 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.  
Im MI 2 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus maximal 6 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 3 Wohnungen zulässig.  
Dabei gelten auch mehrere aneinander gebaute Gebäude auf ein und dem selben Grundstück als ein Einzelhaus.
- Mindestgrundstücksgrößen**  
In den Allgemeinen Wohngebieten und im MI 1 müssen die Baugrundstücke eine Größe von mindestens 250 m<sup>2</sup> je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück aufweisen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Höhe baulicher Anlagen**  
In den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 9,00 m zulässig.  
Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhenbegrenzung gilt die Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen in der Fahrbahnmitte.
- Höhe des Erdgeschossfußbodens**  
Im gesamten Plangebiet sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe des Erdgeschossfußbodens von 0,50 m zulässig. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen in der Fahrbahnmitte.
- Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses**  
In den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig (§ 1 (7) Nr. 2 BauNVO). Als Geschoss gelten alle oberirdischen Geschosse, die die Voraussetzungen des § 2 (6) NBauO erfüllen.
- Überbaubare Grundstücksflächen**  
Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen (Carports) gem. § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze; sie sind als Ausnahme im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig, wenn es die verkehrliche Situation erlaubt.  
In einem Abstand von mindestens 3 m zur Straßenbegrenzungslinie der Stichstraßen bzw. von mindestens 5 m zur Grundstücksgrenze der L 845 sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Ausnahme zulässig, wenn ihre Höhe nicht mehr als 3 m beträgt.
- Grenzabstände**  
Abweichend von § 5 (2) NBauO gilt im Allgemeinen Wohngebiet und im MI 1 ein Grenzabstand von mindestens 1 H zu den jeweiligen rückwärtigen Grundstücksgrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 a BauGB) – jeweils aus der Perspektive der betreffenden Erschließungsstraße betrachtet.
- Private Grünflächen**  
Auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind Anpflanzungen vorzunehmen. Zu pflanzen sind Sträucher und Bäume in mindestens zwei Reihen mit einem maximalen Abstand in den Reihen von 2,0m. Es sind standortheimische Arten zu pflanzen, die eine natürliche Wuchshöhe von 2 m nicht unter- und von 10 m nicht überschreiten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Exemplare sind gleichwertig und gleichartig in Jahresfrist zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Die Errichtung von Gebäuden jeglicher Art innerhalb der privaten Grünflächen ist unzulässig (§ 9 (1) Nr. 2, Nr. 15 BauGB).



Bebauungsplanausschnitt

Neubau  
Raiffeisenmarkt  
Dinklage

Luftbild

•bramlage  
•schwerter  
•schönig  
architekten gmbh

www.bramlage-schwerter-schönig.de  
tannenweg 13 49377 vechta  
tel 04441 97719 0 fax 97719 99  
info@b2s-architekten.de  
NS/LB 9000 26/10/23

