Verfahren

Bebauungsplan Nr. 42 – 3. Änderung
„Schloaps Padd“

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 den Bebauungsplan Nr. 42 „Schloaps Padd“ – 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Dinklage, den

SIEGEL Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 13.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 „Schloaps Padd“ – 3. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (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. 42 „Schloaps Padd“ – 3. Änderung 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.

Dinklage, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat den Bebauungsplan Nr. 42 „Schloaps Padd“ – 3. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 42 „Schloaps Padd“ – 3. Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich im Amtsblatt Nr. ..... des Landkreises Vechta bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Dinklage, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 42 „Schloaps Padd“ – 3. Änderung 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, 2017, Maßstab 1:1000,
Stadt Dinklage, Gemarkung Dinklage, Flur 26

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgebervermerk:

LGLN

© 2016, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Juli 2017). 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.

Sulingen, den

LGLN Regionaldirektion Sulingen

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den

Planverfasser

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

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

- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

§ 2 Zahl der Wohneinheiten

In den allgemeinen Wohngebieten sind je Gebäude höchstens sechs Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

§ 3 Überschreitung der GRZ

In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Nebenanlagen etc.) um bis zu 50 % überschritten werden. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung durch Stellflächen gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 zugelassen werden, wenn deren Befestigungen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) ausgeführt werden (§ 9 (1) Nr. 4, Nr. 20 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 1, § 19 (4) BauNVO). Dabei sind Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung unzulässig (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

§ 4 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).

§ 5 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Firsthöhe (FH) darf 12,0 m nicht überschreiten. 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). Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von den Höhenbegrenzungen ausgenommen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO).

§ 6 Zurückgesetztes Dachgeschoss

Wird in den allgemeinen Wohngbieten ein von den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses zurückgesetztes Dachgeschoss ausgebildet, ist dies nur zulässig, wenn es allseitig von den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses um mindestens 1,5 m zurückspringt (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO).

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

§ 8 Gemeinschaftsstellplätze

Im WA-2 sind außerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten für Kraftfahrzeuge unzulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO).

§ 9 Begrünung Stellplätze

Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind nach folgender Maßgabe zu begrünen: Pro 5 Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm in einem mindestens 5,0 m² großem Pflanzbeet zu pflanzen. Die Pflanzbeete sind in die Stellplatzreihen zu integrieren (§ 12 BauNVO i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB).

§ 10 Private Grünfläche

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche sind Anpflanzungen vorzunehmen. Zu pflanzen sind Sträucher und Bäume in mindestens zwei Reihen mit einem maximalen Abstand in den Reihen von 2,0 m. Es sind standortheimische Arten zu pflanzen, die eine natürliche Wuchshöhe von 10 m nicht überschreiten. Abgängige Exemplare sind in Jahresfrist zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Die Errichtung von Gebäuden, Zäunen und sonstigen Einfriedungen innerhalb der privaten Grünfläche ist unzulässig (§ 9 (1) Nr. 2, Nr. 15 BauGB).

§ 11 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkbereich der Landesstraße 861. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen im bezeichneten Bereich an den zur Straße zeigenden Fassaden der Gebäude bzw. an den um 90° davon abgewinkelten Fassadenbereichen erforderlich. Das Bauschall-Dämmmaß gemäß DIN 4109, Ausgabe 2016 von Außenbauteilen muss mindestens die Anforderungen der nachstehenden Tabelle erfüllen:

Auszug aus Tabelle 7 der DIN 4109, Ausgabe 2016

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R´w,res der Außenbauteile in dB		
		Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten/ Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume [1] u.ä.
II	56 bis 60	35	30	30
III	**61 bis 65**	**40**	**35**	**30**

1 An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

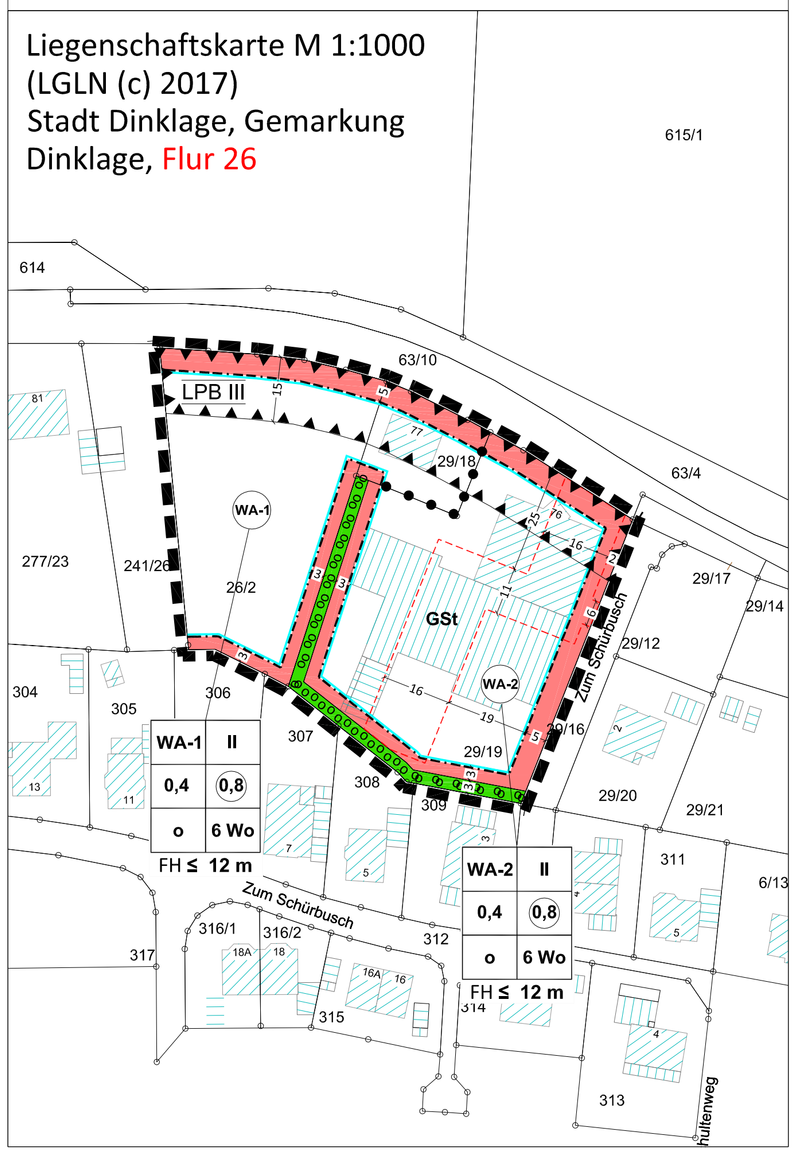
Bei Schlafräumen ist dafür zu sorgen, dass bei geschlossenen Fenstern und Türen eine ausreichende Lüftung ermöglicht wird. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird. Bei – zum Zeitpunkt der Planneuaufstellung schon genehmigten – Wohngebäuden im Plangebiet gilt diese Bestimmung bei einer Sanierung, wesentlicher Änderung oder beim Neubau.

Nachrichtliche Übernahme

Bergwerkseigentum – Das Planvorhaben befindet sich im Bergwerksfeld Münsterland der OEG. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Das Bergwerkseigentum ist darüber hinaus ein „grundstücksgleiches“ Recht, das heißt es ist grundbuch- und beleihungsfähig.

Planzeichnung

Maßstab 1:1000
10 m 50 m
nord



Hinweise

1. **Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 (1) Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Vechta unverzüglich angezeigt werden, meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
2. **Altablagerungen** – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.
3. **Verletzung und Tötung von Individuen** – Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Vechta abzustimmen.
4. **Aufhebung** – Mit Inkrafttreten dieser Änderung wird der bisher rechtsgültige Bebauungsplan Nr.42 „Schloaps Padd“ – 2. Änderung in dem entsprechenden Teilbereich aufgehoben.
5. Die **der Planung zugrunde liegenden Vorschriften** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Dinklage (Bauamt) zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479) sowie Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206);

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226).

Planzeichenerklärung gemäß PlanzV ´90

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)

2 Wo — Maximale Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Maß der baulichen Nutzung

1,4 — Geschossflächenzahl

0,7 — Grundflächenzahl

III — Maximale Zahl der Vollgeschosse

FH — Maximale Firsthöhe über Gehweg

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Nicht überbaubare Fläche
Überbaubare Fläche

Grünflächen

Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Bepflanzung

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

GSt — Gemeinschaftsstellplätze

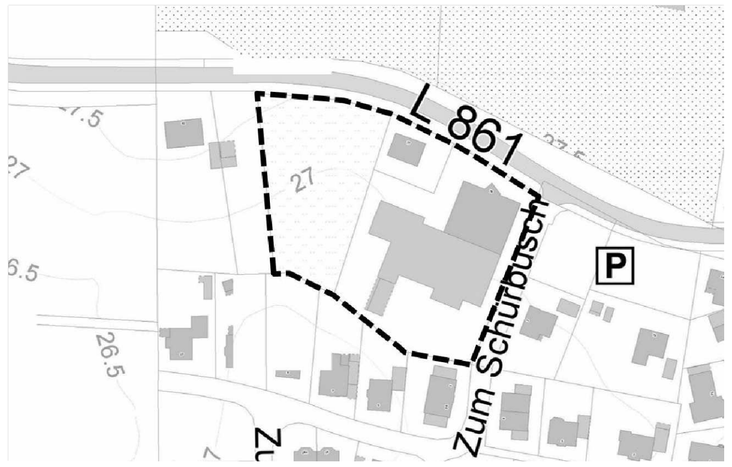
Nutzungsgrenze

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

LPB III — Lärmpegelbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 42
"Schloaps Padd"
3. Änderung

Verfahren nach § 13a BauGB

Stadt Dinklage
Landkreis Vechta

Stand: 05/2017

Im Auftrag:

P3 Planungsteam GbR mbH
Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 Fax 0441 74 211

Entwurf