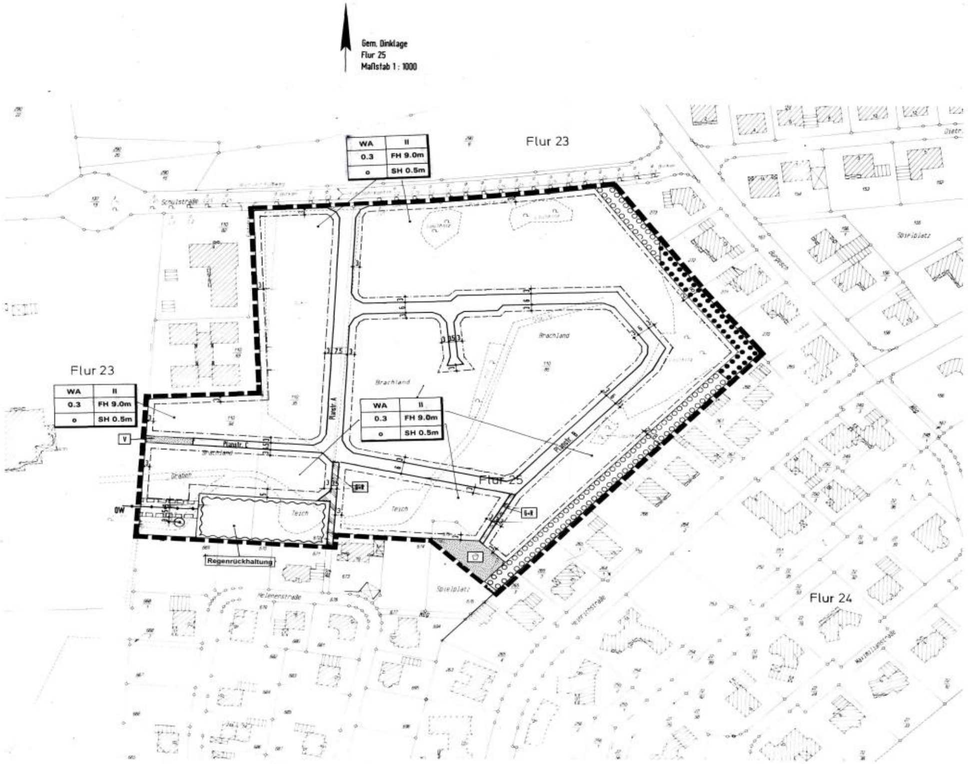


TEXTLICHE FESTSETZUNG GEM. BAUGB UND BAUNVO (1990)

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

   Nicht zulässig sind im WA gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
   - Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
   - Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie
   - Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO.

2. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig. Für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche jedoch um 20 % überschritten werden.

3. Die festgesetzten Firsthöhen sind Höchstgrenzen gem. § 18 BauNVO über der Oberfläche der erschließenden Straße.

4. Die Sockelhöhe (SH) darf 0,50 m über der Oberfläche der erschließenden Straße nicht überschreiten (gem. § 18 BauNVO). Als Sockelhöhe gilt die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.

5. Außerhalb der straßenseitigen Baugrenzen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und überdachte Einstellplätze unzulässig.

6. Im allgemeinen Wohngebiet müssen Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 550 m² groß sein. Je Wohngebäude sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte bzw. Hausgruppenabschnitt ist jedoch nur eine Wohnung zulässig.

7. Jegliche Versiegelung ist auf Baugrundstücken im Abstandsbereich von 2 m an Flächen zum Anpflanzen oder zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unzulässig.

8. Je Wohnbaugrundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mind. ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten möglich:

Stiel-Eiche	(Quercus robur)	Sommer-Linde	(Tilia platyphylla)
Buche	(Fagus sylvatica)	Vogelkirsche	(Prunus avium)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Trauben-Eiche	(Quercus petraea)
Sandbirke	(Betula pendula)	Erle	(Alnus glutinosa)

9. Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen. Bei Baumaßnahmen sind die Bäume gem. DIN 18920 zu schützen. Bei Abgängen sind Ersatzanpflanzungen gleicher Art vorzunehmen.

10. Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB die dort stehenden Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Abgänge von Gehölzen sowie Verluste durch Beseitigung infolge von Befreiung von dem Erhaltungsgebot sind auf der gleichen Fläche gleichartig zu ersetzen.

11. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ausschließlich standortheimische Laubgehölze mit einem Pflanzabstand von 1,2 m anzupflanzen und als dichte Pflanzung dauerhaft zu erhalten. Als standortheimische Laubgehölze sind folgende Arten möglich:

Buche	(Fagus sylvatica)	Stechpalme	(Ilex aquifolium)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Hasel	(Corylus avellana)	Holunder	(Sambucus nigra)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Schlehe	(Prunus spinosa)
Sal-Weide	(Salix caprea)	Hundsrose	(Rosa canina)
Vogelkirsche	(Prunus avium)		

12. Die Regenrückhaltung ist ohne Grundwasseranschluss und ohne Versiegelung anzulegen. Die Oberflächenwasserabfluss aus dem Geltungsbereich ist durch das festgesetzte Regenrückhaltebecken so zu drosseln, dass er 1,3 l/sec*ha nicht überschreitet. (gem. §9 (1) Nr.16 BauGB)

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG GEM. § 56 NBAUO

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41.1.

2. Es sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 22 Grad zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 BauNVO, Garagen gem. § 12 BauNVO und Anbauten an bestehende Bauten, die eine andere Dachform aufweisen.

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 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41.1, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden /~~ nebenstehenden ~~/ obenstehenden~~ textlichen Festsetzungen sowie den ~~nachstehenden /~~ nebenstehenden ~~/ obenstehenden~~ örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen: Gleichzeitig wurde die 2. Änderung aufgehoben.

Dinklage, den 25.10.2001

(Unterschrift) Bürgermeister — (Siegel: Stadt Dinklage (Oldb)) — (Unterschrift) Stadtdirektor

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluß

Der Rat ~~/ Verwaltungsausschuß~~ der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.12.2000 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41.1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.05.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Dinklage, den 25.10.2001 — (Unterschrift) Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: 4035 B.D u. 4135 A.C
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 Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dezember 97). 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.

Vechta, den 24.10.2001 — Im Auftrage (Unterschrift)

Katasteramt Vechta — (Siegel) — (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Oldenburg, den 07.07.2001 — (Unterschrift) Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat ~~/ Verwaltungsausschuß~~ der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.06.2001 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.07.2001 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 06.08.2001 bis 07.09.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dinklage, den 25.10.2001 — (Unterschrift) Unterschrift

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Rat/VA der Gemeinde .... hat in seiner Sitzung am .... dem geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom .... bis .... gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

............, den .... (Unterschrift)

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.10.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den 25.10.2001 — (Unterschrift) Unterschrift

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am .... angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az. ....) mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch .... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

............, den ....

Aufsichtsbehörde .... (Unterschrift)

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom .... (Az. ....) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am .... beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom .... bis .... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekanntgemacht.

............, den .... Unterschrift

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 19.10.2001 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 19.10.2001 rechtsverbindlich geworden.

Dinklage, den 25.10.2001 — (Unterschrift) Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Dinklage, den 27.10.04 i.A. (Unterschrift) Unterschrift

Mängel und Abwägung

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

............, den .... Unterschrift

Gebäudebestand, Grenzen, und Hinweise

- Wohngebäude
- Wirtschafts- und Industriegebäude
- Mauer
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topographische Begrenzungslinie
- 22 Flurstücksnummer
- Abgemarkter Grenzpunkt

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0.3 — Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen in Metern über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze s. textliche Festsetzung Nr. 3 und Nr. 4

FH — Firsthöhe

SH — Sockelhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenze

o — Offene Bauweise

Baugrenze

4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses s. textliche Festsetzung Nr. 12

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; s. textliche Festsetzung Nr. 11

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern; s. textliche Festsetzung Nr. 10

zu erhaltener Baum

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

G+R — Geh- und Radweg

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

oberirdisch

OW — Oberflächenwasser

7. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung :

Spielplatz

V — Verkehrsgrün

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Nachrichtlicher Hinweis

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung, Archäologische Denkmalpflege oder 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 4 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.

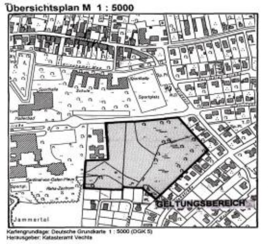
Maßstab 1 : 1000

STADT DINKLAGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 41.1 „HOLTBRÜGGEN II“

4. ÄNDERUNG

Übersichtsplan M 1 : 5000



Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1 : 5000 (DGK 5)
Herausgeber: Katasteramt Vechta

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung für Verfahren: ~~Vorentwurf / § 4 (1) BauGB / § 3 (2) BauGB / § 3 (3) BauGB /~~ § 10 BauGB
Datum: 12.06.2001 / 28.06.2001 / 02.07.2001 / 11.10.2001