Verfahren

Bebauungsplan Nr. 18 „Jahnstraße“
Neuaufstellung

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 die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Jahnstraße“, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Dinklage, den

SIEGEL Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 31.05.2021 die Aufstellung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Jahnstraße“ 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 31.05.2021 dem Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Jahnstraße“ 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 und wurden im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Stadt Dinklage eingestellt.

Dinklage, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Jahnstraße“ 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 der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Jahnstraße“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Dinklage, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Jahnstraße“ 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 2020, Maßstab 1:1000,
Stadt Dinklage, Gemarkung Dinklage, Flur 39

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

LGLN

© 2020, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 2020). 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

LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Planverfasser

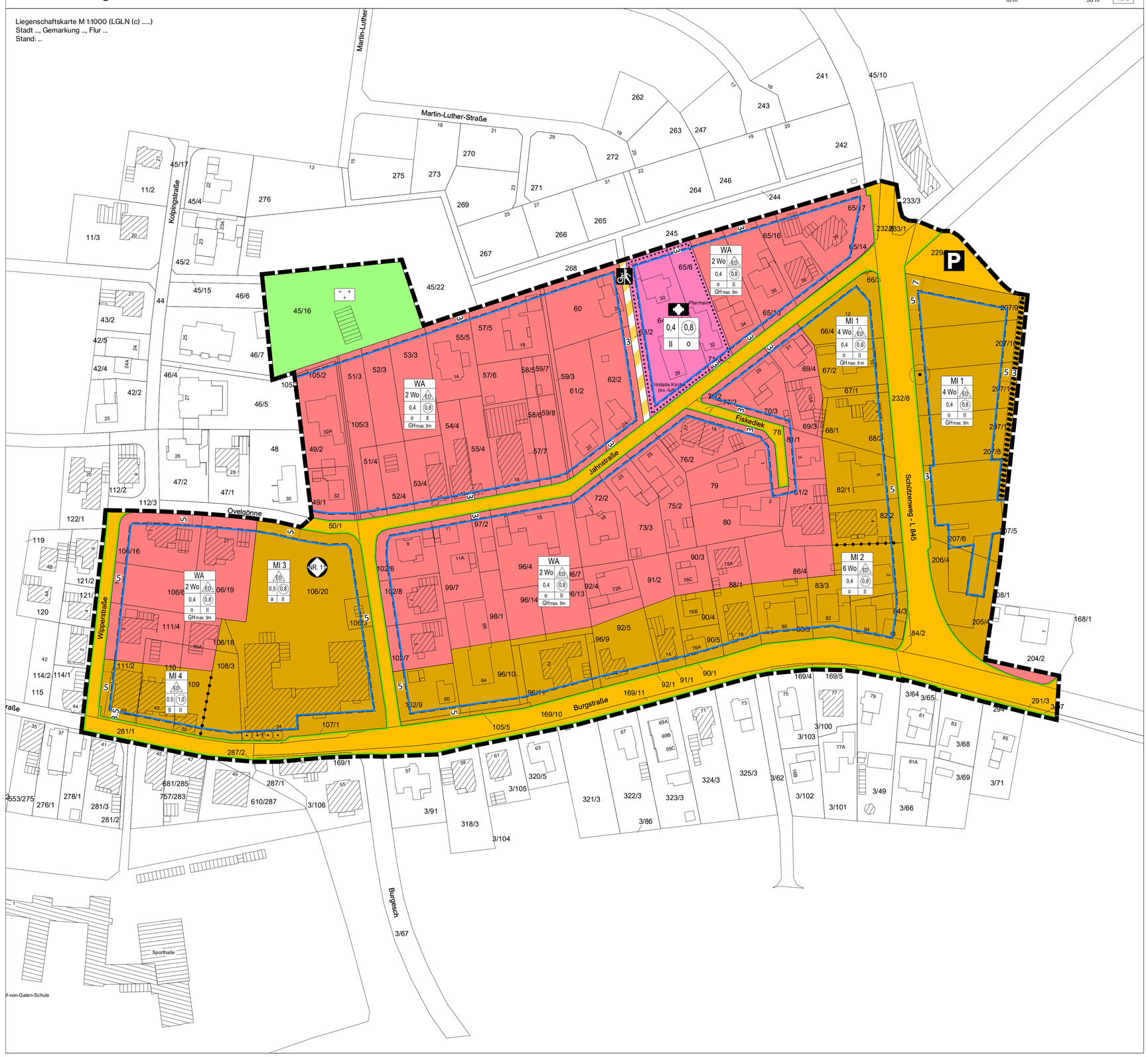
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den

Planverfasser

Planzeichnung



Planzeichenerklärung gemäß PlanZV '90

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete
- 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

- (0,8) — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- 0,4 — Grundflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- GH max. 9 m — Gebäudehöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- g — Art der Bauweise: geschlossen
- o — Art der Bauweise: offen
- a — Art der Bauweise: abweichend
- Baugrenze
- ED — Bebauungsart: Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- Rad- und Gehweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Ablagerung

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Friedhof

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

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
- Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

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

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

   Im gesamten Plangebiet sind die Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. **Zahl der Wohneinheiten**

   In den Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Im MI 1 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus maximal 4 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen 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.

3. **Mindestgrundstücksgrößen**

   In den Allgemeinen Wohngebieten müssen die Baugrundstücke eine Größe von mindestens 250 m² je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück aufweisen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

4. **Abweichende Bauweise**

   Im MI 3 sind Gebäude in der offenen Bauweise zu errichten. Es sind Gebäudelängen über 50m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

5. **Höhe baulicher Anlagen**

   In den Allgemeinen Wohngebieten sowie im MI 1 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.

6. **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.

7. **Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses**

   In den Allgemeinen Wohngebieten und im MI1 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.

8. **Überbaubare Grundstücksflächen**

   Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen 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.

9. **Überschreitung der Grundflächenzahl**

   Bei geschlossener Bauweise darf die zulässige Grundflächenzahl für notwendige Zufahrten und Stellplätze überschritten werden – bis zu einem maximalen Wert von 0,8

10. **Erhaltung Bäume**

    Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind spätestens zur nächsten Vegetationsperiode durch gleichartige Pflanzungen mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist;

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. Nr. 40/2020, S. 384) geändert worden ist;

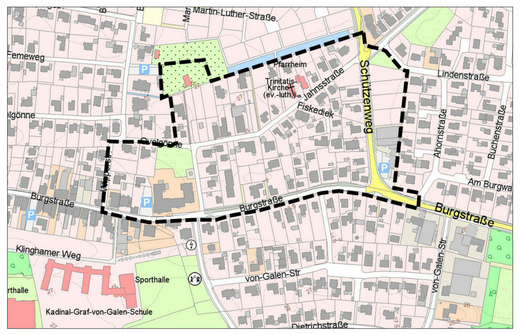
Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S. 64) geändert worden ist.

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist.

Hinweise

1. **Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 1799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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 ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. **Altablagerungen** – Im Bereich der gekennzeichneten Altablagerung sind Baumaßnahmen nur mit Zustimmung und in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta zulässig. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine weiteren Verdachtsflächen im Geltungsbereich des Plangebietes 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. **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.
5. **Landesstraße** – Von der Landesstraße 845 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
6. **Aufhebung** – Mit Inkrafttreten dieser Neuaufstellung tritt der bisher rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 18 „Jahnstraße“ aus dem Jahr 1995 außer Kraft.
7. Die **der Planung zugrunde liegenden Vorschriften** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Dinklage (Bauamt) zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Übersichtsplan



Kartengrundlage: LGLN 2021

Bebauungsplan Nr. 18

"Jahnstraße"
Neuaufstellung

Verfahren nach § 13a BauGB

Stadt Dinklage
Landkreis Vechta

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

Stand: 06/2021

Entwurf