

Stadt Dinklage

Bebauungsplan Nr. 115 „Pohlkamp Ost“

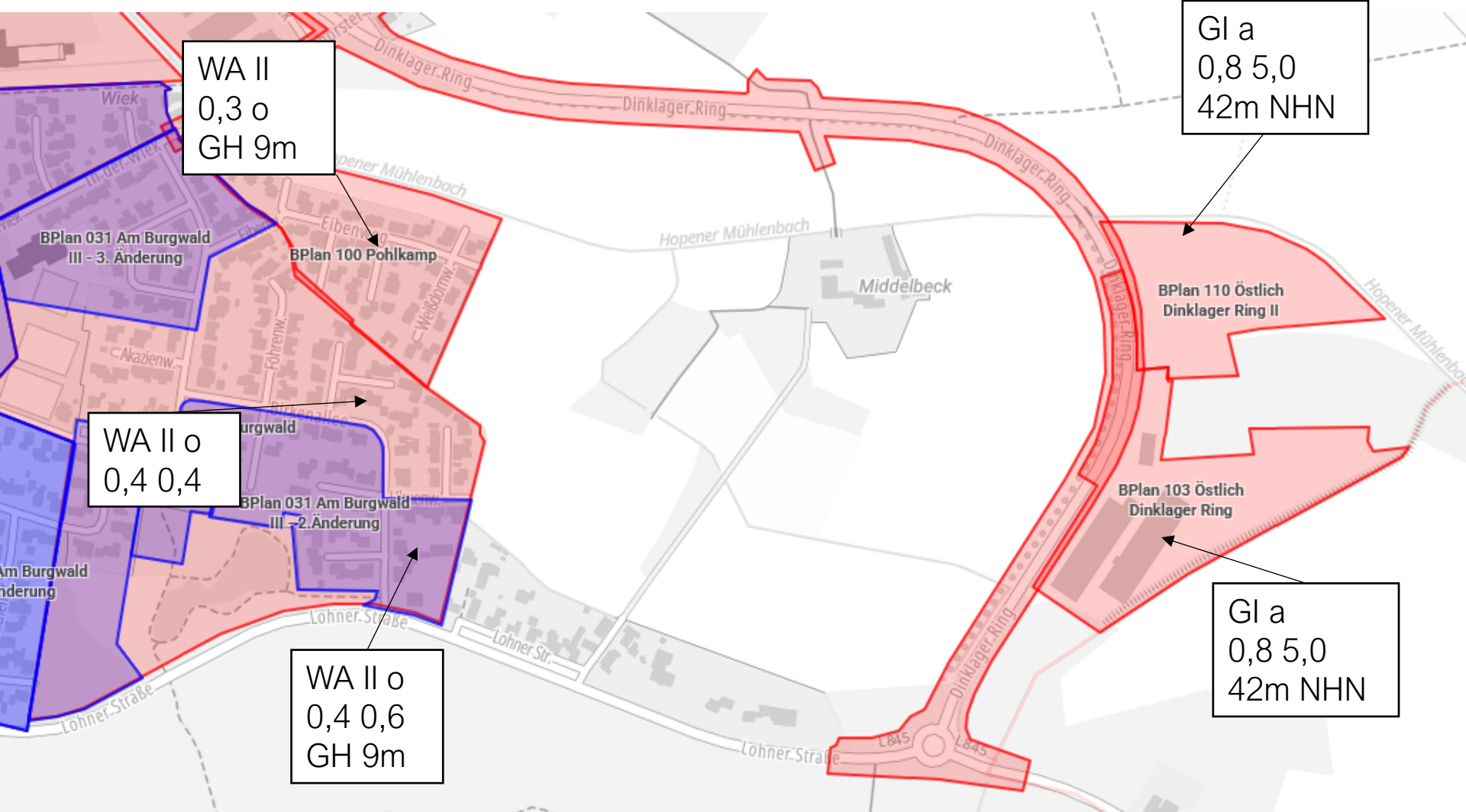
Beratung über die Annahme des Vorentwurfs
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Ausschuss für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung

05.03.2026

Lea Fobel

Umliegende Bebauungspläne

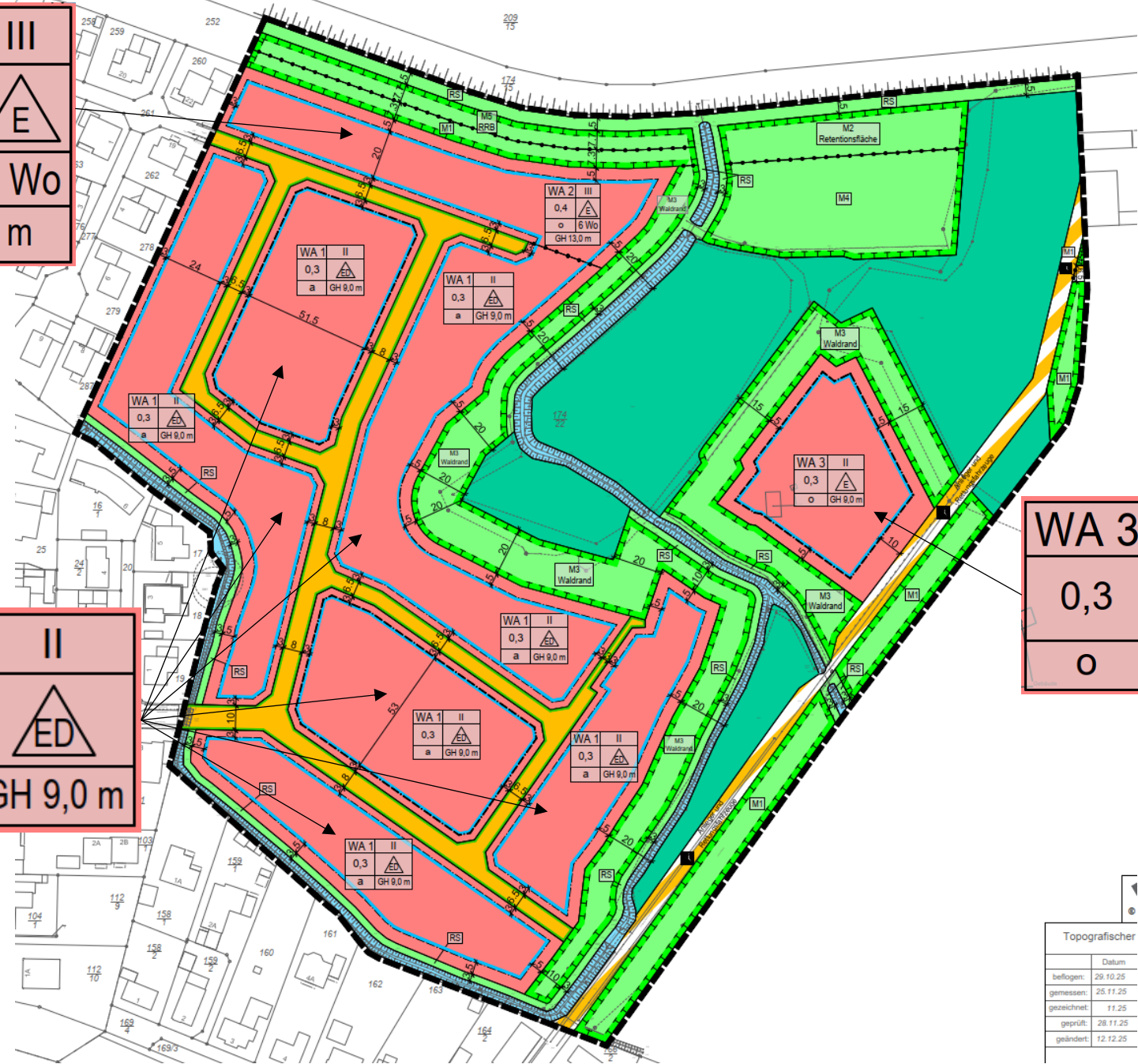


Quelle: Landkreis Vechta (2026). BürgerGIS.

WA 2	III
0,4	
o	6 Wo
GH 13,0 m	

WA 1	II
0,3	
a	GH 9,0 m

WA 3	II
0,3	
o	GH 9,0 m



Topografischer	
	Datum
beflogen:	29.10.25
gemessen:	25.11.25
gezeichnet:	11.25
geprüft:	26.11.25
geändert:	12.12.25

Räumstreifen

Feuchtlebensraum

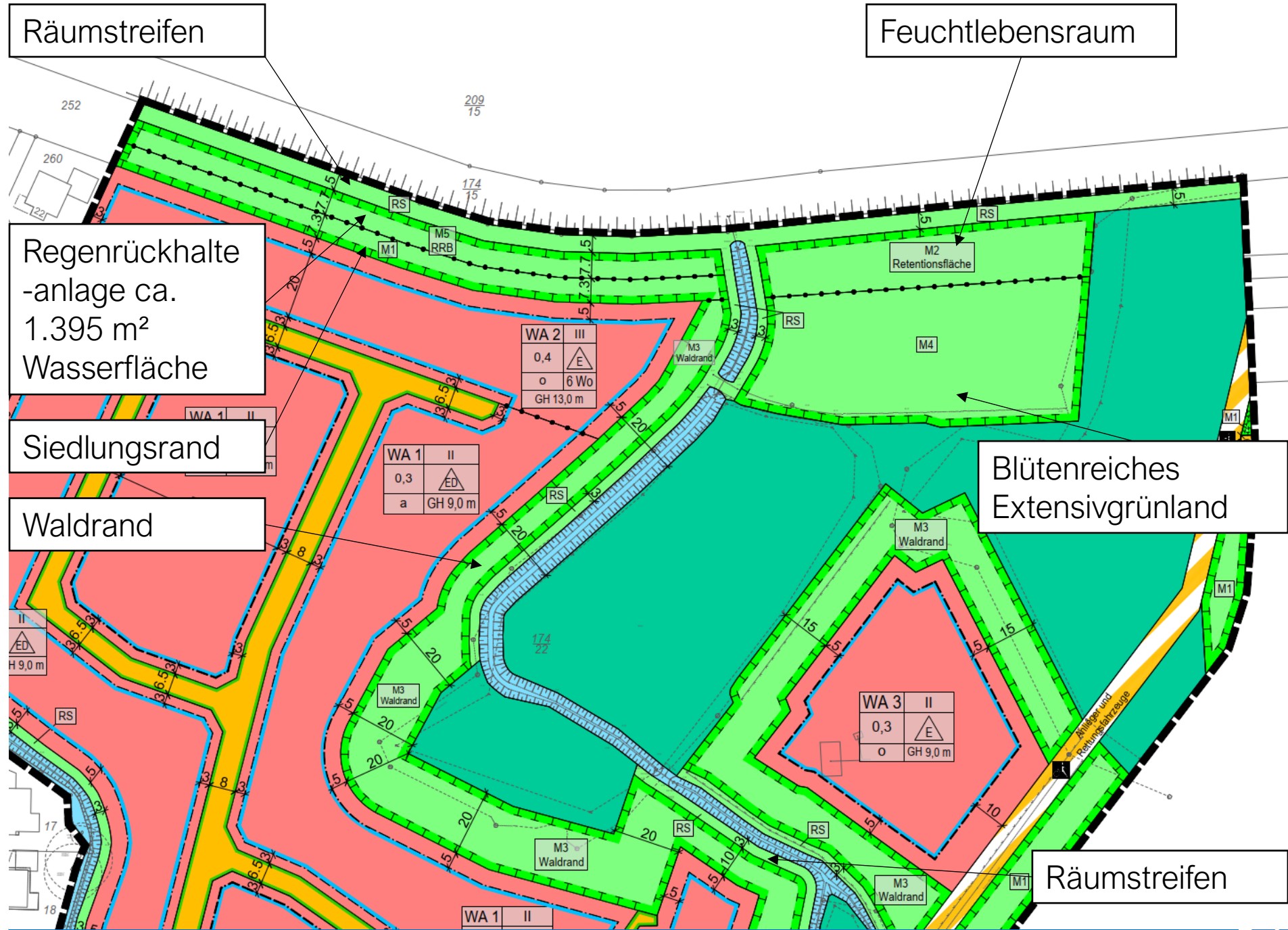
Regenrückhalte-
anlage ca.
1.395 m²
Wasserfläche

Siedlungsrand

Waldrand

Blütenreiches
Extensivgrünland

Räumstreifen



Textliche Festsetzungen

- Allgemeine Wohngebiete ohne
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Gebäudehöhen max. 9m
- Maximalgrundstücksgrößen (WA1: 800 m²)
- Begrenzung der Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude
 - WA1/WA3: 2 je angefangene 500 m² bei Einzelhäusern, 1 je angefangene 250 m² bei Doppelhaushälften
 - WA2 max. 6 Wohnungen je Wohngebäude

Textliche Festsetzungen

- Abweichende Bauweise: 20 m je Einzelhaus bzw. 10 m je Doppelhaushälfte
- Keine Nebenanlagen als Gebäude zwischen Straße und überbaubare Grundstücksfläche
- Limitierung der Anzahl an Zufahrten je Baugrundstück (5 m + 1,5 m)
- Stellplatzflächen und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen
- Grünordnerische Festsetzungen zum Siedlungsrand, Waldrand, Retentionsflächen, Regenrückhaltung, Blütenreichen Extensivgrünland
- Pflanzgebote für Baugrundstücke: mindestens ein großkroniger, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum naturraumtypischer Art zu pflanzen + erhalten

Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Zulässig sind

- Geneigte Dächer (20 – 45 Grad)
- Flachdächer als Gründächer

Nicht zulässig sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte.

Einfriedungen

Zulässig sind

- Lebende Hecken bis 1,5 m Höhe
- Einfriedungen in sichtdurchlässiger Bauweise

Nicht zulässig sind kunststoffverstärkte Zäune und Gabionen.

Fassadenbegrünung

WA2: 20 % der Fassaden sind mit Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Gutachten- und Planungsbedarf

Vorliegend

- Umweltbericht
- Fachbeitrag Schallschutz
- Oberflächenentwässerung (Ersteinschätzung)
- Verkehrsuntersuchung (Ersteinschätzung)

Ausstehend

- Faunistische Untersuchung
- Oberflächenentwässerung
- Verkehrsuntersuchung
- Kompensation

Vielen Dank

Material

Textliche Festsetzungen Vorentwurf

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1,WA2,WA3) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m § 4 BauNVO alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (2) Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist Ladeinfrastruktur für Elektromobilität im Sinne von Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Höhenfestsetzung wird noch ergänzt

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 500 m² einhalten; je Doppelhaushälfte gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 250 m²

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 sind Grundstücksgrößen von maximal 800 m² zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen, z.B. Luftwärmepumpen oder flächig verlegte Erdwärmepumpen, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Windenergieanlagen und Freiflächen PV-Anlagen werden von Satz 1 nicht erfasst.

Textliche Festsetzungen Vorentwurf

3. Bauweise (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO Abs. 4)

In der abweichenden Bauweise gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass mit der abweichenden Bauweise Gebäudelängen bis maximal 20 m je Einzelhaus bzw. 10 m je Doppelhaushälfte zulässig sind.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO) und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Nicht überdachte, begrünte Einstellplätze aus wasserdurchlässigen Materialien z.B. aus Rasengittersteinen, Fugenpflaster etc. können ausnahmsweise zugelassen werden.

5. Grundstückszufahrten

Zur Erschließung der Baugrundstücke ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 je Einzelhausgrundstück oder je Doppelhaushälfte insgesamt eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 5,0 m und eine Grundstückszuwegung mit einer maximalen Breite von 1,5 m zulässig. Die zulässige Grundstückszufahrt und die Grundstückszuwegung müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zueinander haben.

Textliche Festsetzungen Vorentwurf

6. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wird zum Entwurf ergänzt.

- (1) Die Stellplatzflächen und Zufahrten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen) anzulegen.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Auf der öffentlichen Grünfläche und Fläche für Maßnahmen **M1** zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 20 BauGB ist ein dichtes Gehölz als **Siedlungsrand** zu entwickeln. Die Anpflanzung erfolgt in 3 Reihen; Pflanzabstand zwischen den Reihen und innerhalb der Reihe 1,5 m. Die Anpflanzungen sind durch die Stadt spätestens in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Geeignete Gehölzarten sind:

[...]

Textliche Festsetzungen Vorentwurf

- (2) In der Fläche für Maßnahmen **M2** zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sollen regelmäßige Überschwemmungen und die Entwicklung von **Feuchtlebensräumen** ermöglicht werden. Hierfür wird das Gelände bis mindestens auf den gewachsenen Boden (mind. 30 – 40 cm) abgesenkt, so dass Wasser aus dem Hopenener Mühlenbach hierher gelangen kann. Weiterhin wird hier das Oberflächenwasser aus den Baugebieten versickert bzw. rückgehalten. Die Fläche ist mit Landschaftsrassen für Feuchtstandorte einzusäen und maximal 2 x jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Zulässig ist eine Initialbepflanzung mit strauchförmigen Weiden. Die Anpflanzungen sind durch die Stadt spätestens in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
- (3) Zum Schutz des Waldes ist innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M3** ein **Waldrand** anzulegen. In den ersten 5 m vor der vorhandenen Waldfläche ist eine dreireihige Hecke als Waldmantel zu entwickeln. Die Sträucher und Heister aus den nachfolgenden Listen sind mindestens in den Qualitäten 2x verpflanzt, 60-100 cm, zu pflanzen. Die einzelnen Arten solle in Gruppen von etwa 5 bis 7 Stück bei einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,0 m gepflanzt werden. Der angrenzende Streifen zu den Baugrundstücken ist als Krautsaum zu entwickeln und zu erhalten. Der Krautsaum ist alle 2 – 3 Jahre jeweils nach dem 30.09. zu schlegeln. Auf Maßnahmenflächen M3 mit einer Breite ≤ 15 m ist lediglich der Krautsaum zu entwickeln. Die Anpflanzungen sind durch die Stadt spätestens in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Textliche Festsetzungen Vorentwurf

- (4) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M4** ein **blütenreiches Extensivgrünland** anzulegen. Dabei ist Regiosaatgut mit hohem Kräuteranteil (> 50 %) zu verwenden. Es ist alljährliche eine ein- bis zweimalige extensive Pflegemahd (nicht vor Juli) durchzuführen. Alternierend kann abschnittsweise im zweijährigen Wechsel gemäht werden um eine gewisse Strukturvielfalt beizubehalten. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

[...]

- (5) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M5** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine **Regenrückhalteanlage** anzulegen. Die einrahmenden Freiflächen sind extensiv zu begrünen und zu pflegen mit einer einmal jährlichen Mahd ab Juli und Abfuhr des Mähgutes.

- (6) Je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum naturraumtypischer Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gemessen in 1,00 m Höhe zu verwenden. Geeignete Arten sind den Gehölzvorschlägen der vorstehenden Pflanzliste zu entnehmen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

[...]

Örtliche Bauvorschriften Vorentwurf

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 „Pohlkamp Ost“.

2. Dachgestaltung

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2, WA3) sind auf den Hauptanlagen

- geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad und höchstens 45 Grad,
- Flachdächer nur als Gründächer mit einer Mindest-Substratmächtigkeit von 10 cm, zulässig.

Flachdächer auf Nebenanlagen sind als Gründächer herzustellen. Es ist eine Dachbegründung mit einer Mindest-Substratmächtigkeit von 10 cm anzulegen. Ausgenommen sind Dachflächen mit Lichtbändern etc. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung auch unter den Modulen ist zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf Haupt- und Nebenanlagen sind unzulässig.

3. Einfriedung

Folgende Einfriedungen sind entlang der Erschließungsstraße zulässig:

- Lebende Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,50 m; innerhalb der Heckenanpflanzung liegende Zäune sind zulässig;
- Einfriedungen in sichtdurchlässiger Bauweise mit einem nicht verdeckten Anteil von mindestens 50 %.

Nicht zulässig sind kunststoffverstärkte Zäune und Gabionen.

4. Fassadenbegrünung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind mindestens 20 Prozent der Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden mit Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen (Arten siehe Gehölz- und Pflanzliste). Ausnahmen von der Fassadengestaltung und -begrünung sind für Fassaden, die der Energiegewinnung dienen, zulässig.

Geeignete Schling- und Kletterpflanzen sind Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* "Veitchii) und Weinrebe (*Vitis vinifera*).

5. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Luftbild



Kompensation

Bestand Geltungsbereich Bplan Nr. 115			
Biotoptyp	Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Waldbestand		18.360	o.W.
Nährstoffreicher Graben (FGR)		3.752	o.W.
Artenarmes Intensivgrünland (GI)		8.735	1,5
Ackerfläche (AS)		72.058	1,2
Gebäude - Verkehrsflächen - versiegelte Bereiche (OVS)		4.812	0

Summe	107.717	99.572
-------	---------	--------

Planung Bebauungsplan Nr. 115			
	Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Wohnbauflächen	48.397		
WA1 // WA3 (GRZ 0,3 = 45% versiegelbar)	43.017		
versiegelbar	19.358	0	0
Restfläche	23.659	1	23.659
WA2 (GRZ 0,4 = 60% versiegelbar)	5.380		
versiegelbar	3.228	0	0
Restfläche	2.152	1	2.152
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	6.591		
versiegelbar (90%)	5.932	0	0
unversiegelt (10%)	659	1	659
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung VBZ	2.749	0	0
Öffentliche Grünfläche	27.868		
Räumstreifen	4.447	1,2	5.336
Maßnahmenfläche M1 (Anpflanzfläche)	5.236	1,2	6.283
Maßnahmenfläche M2 (Retentionsfläche)	1.717	2,2	3.777
Maßnahmenfläche M3 (Waldrandsaum)	11.161	1,2	13.393

Maßnahmenfläche M4	3.904	2	7.808
Maßnahmenfläche M5	1.403	2	2.806
Flächen für Wald	18.360	o.W.	
Wasserflächen (Graben)	3.752	o.W.	
Summe	107.717		65.875

Defizit: 33.697 Werteinheiten