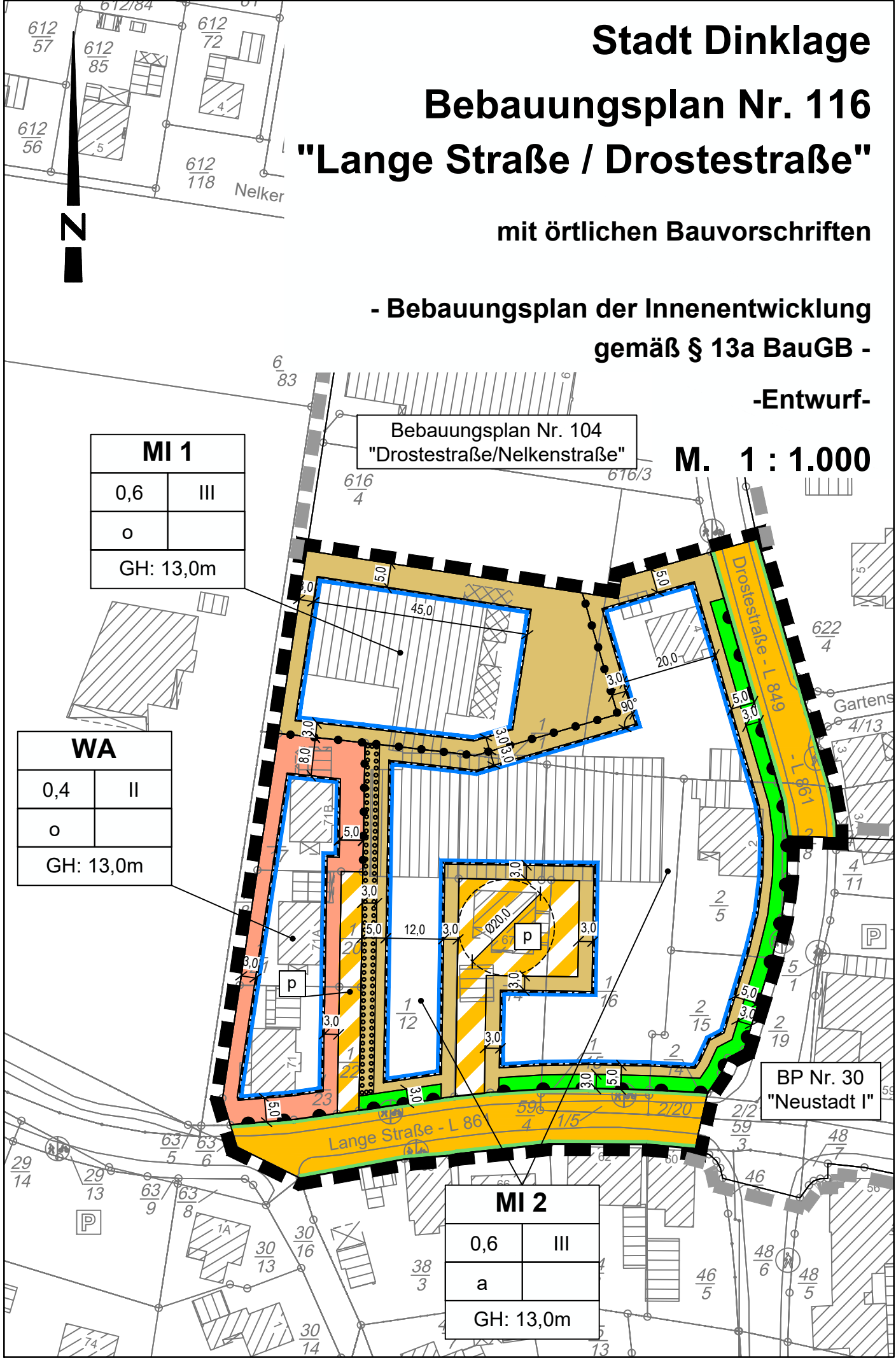




Textliche Festsetzungen

- Nutzungsbeschränkungen im Allgemeinen Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen - auch ausnahmsweise - nicht zulässig:
 - Tankstellen
 - Wettannahmestellen
 - Gartenbaubetriebe
 - Vergnügungsstätten
 - Nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- Nutzungsbeschränkungen im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO**
Innerhalb der Mischgebiete MI 1 und 2 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen - auch ausnahmsweise - nicht zulässig:
 - Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
 - Wettannahmestellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 2-4 BauNVO)
 - Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**
3.1 Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der nächstgelegenen, öffentlichen Erschließungsstraße in der Mitte der Grundstücksgrenze entlang der Erschließungsstraße liegen (gem. § 16 und § 18 BauNVO).
3.2 Die Gebäudehöhe wird senkrecht zur straßenseitigen Gebäudefront gemessen. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmittlinie. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Antennen, Schornsteine und technische Aufbauten bleiben unberücksichtigt.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO**
Für das Mischgebiet MI 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig; die Länge für den gesamten Gebäudkörper ist hier auf maximal 30 m begrenzt. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind von dieser Längenbegrenzung ausgenommen.
- Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze gemäß § 12 und § 14 BauNVO**
Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) sind Garagen und Carports sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig. Stellplätze sind als Ausnahme zulässig, wenn es die verkehrliche Situation erlaubt.
- Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
6.1 Die gekennzeichneten Grünflächen sind mit heimischen Bodendeckern, Stauden, Gehölzen oder einer Schnitthecke in maximal 80 cm Höhe zu bepflanzen. Innerhalb der Grünflächen sind Pflasterflächen für Fuß- und Radwegverbindungen zur Drotestraße und zur Lange Straße zulässig.
6.2 Die gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit Gehölzen oder mit einer Schnitthecke (Schnitthöhe mindestens 1,5 m) zu bepflanzen. Je 15 lfdm. ist ein Laubbaum zu pflanzen.
6.3 Die PKW-Stellplatzanlagen sind mit standortheimischen Laubbäumen (mind. 16 - 18 cm Stammumfang) zu bepflanzen. Es ist ein Baum je angefangene 5 Stellplätze auf der Stellplatzanlage oder in einem Abstand von höchstens 2 m zum Rand der Stellplatzanlage zu pflanzen. Alternativ besteht die Möglichkeit einer begrünten Stellplatzüberdachung. Diese Überdachungen sind ohne Seitenwände zu errichten und flächendeckend mit geeigneten Gräsern und Wildkräutern zu begrünen (Aufbau von mind. 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke).
6.4 Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen. (Artenauswahl: Ahorn, Eberesche, Eiche, Erle, Esche, Linde, Buche, Haselnuss; alternativ Obstbäume).
- Oberflächenentwässerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
Bei Neubauten bzw. zusätzlichen Flächenversiegelungen ist die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vorab mit dem OÖVV zu klären. Grds. muss eine Versickerung auf dem Baugrundstück erfolgen. Sollte dies aufgrund der vorherrschenden Boden- und Grundwasserverhältnisse nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser in gedrosselter Form in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Dazu ist grundsätzlich eine eigene Rückhaltung auf dem Baugrundstück vorzuziehen.
- Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Landesstraßen 849 „Drotestraße“ und 861 „Lange Straße“. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Wohn- und Schlafräume den der Landesstraße abgewandten Bereichen zuzuordnen. Für straßenzugewandte Wohn- und Schlafräume sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (Schallschuttfenster). Bei Schlafräumen ist außerdem dafür zu sorgen, dass bei geschlossenen Fenstern und Türen eine ausreichende Lüftung ermöglicht wird.

Bei - zum Zeitpunkt der Planaufstellung schon genehmigten - Wohngebäuden im Plangebiet gilt diese Bestimmung nur bei einer Sanierung, wesentlichen Änderung oder bei Umbauten, die einem Neubau gleichkommen.

Hinweise:

- Artenschutz**
Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d. h. im Zeitraum zwischen dem 16.11. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen oder sonstigen Gehölzarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vögelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden besetzte Vogelnester und Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen.
Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.
- Versorgungseinrichtungen der EWE und des OÖVV**
Auf die bestehenden Leitungen der Versorgungsträger ist Rücksicht zu nehmen; bei Näherungen oder notwendig werdenden Umlegungen sind die Versorgungsträger zu beteiligen.
- Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta zu beteiligen.
- Altlasten**
Altlasten sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht erwiesen. Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.
- Werbeanlagen**
Für das gesamte Stadtgebiet gilt die gern. § 56 und 97 Abs. 1 NBauO als Satzung beschlossene „Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung von Werbeanlagen in der Stadt Dinklage“, bekannt gemacht am 23.05.2011.
- Landesstraße**
Von den Landesstraßen 849 „Drotestraße“ und 861 „Lange Straße“ gehen erhebliche Emissionen aus. Für neu geplante Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche in Bezug auf Immissionsschutz geltend gemacht werden. Neue Grundstückszufahrten zur Landesstraße sind nicht zulässig.
- Klimafolgen-Anpassung**
Als Beitrag zum Klimaschutz ist die Versiegelung auf den Grundstücken so gering wie möglich zu halten. Haupt- und Nebenanlagen sollten - sofern technisch möglich - mit Gründächern versehen. Zisternen angelegt, standortheimische Bäume und Sträucher gepflanzt und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.
Die in der Begründung bzw. in der Planzeichnung genannten einschlägigen DIN-Normen können im Bauamt der Stadt Dinklage zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.
- DIN-Normen**
Die in der Begründung bzw. in der Planzeichnung genannten einschlägigen DIN-Normen können im Bauamt der Stadt Dinklage zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Stadt Dinklage den Bebauungsplan Nr. 116 „Lange Straße / Drotestraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Dinklage, den _____

(Bürgermeister)

(Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Lange Straße / Drotestraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Dinklage, den _____

(Bürgermeister)

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

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



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

Katasteramt Vechta

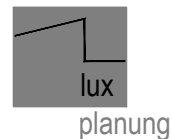
(Unterschrift)

(Siegel)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: J. Davis

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Osterburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 17.07.2026

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am _____ ortsüblich sowie auf der Internetseite der Stadt bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen waren vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar und haben zusätzlich öffentlich ausgelegt.

Dinklage, den _____

(Bürgermeister)

5. Vereinfachte Änderung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis _____ gegeben.

Dinklage, den _____

(Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss

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

Dinklage, den _____

(Bürgermeister)

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Dinklage, den _____

(Bürgermeister)

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Dinklage, den _____

(Bürgermeister)

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiete
- WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- z.B. 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. GH: 13,00 m Gebäudehöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- a abweichende Bauweise bis 30 m Gebäudelänge
- o offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- P Private Verkehrsfläche, Nutzung zum Befahren, Wenden und für Stellplätze
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für Kraftfahrzeuge

5. Grünflächen

- Private Grünfläche

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

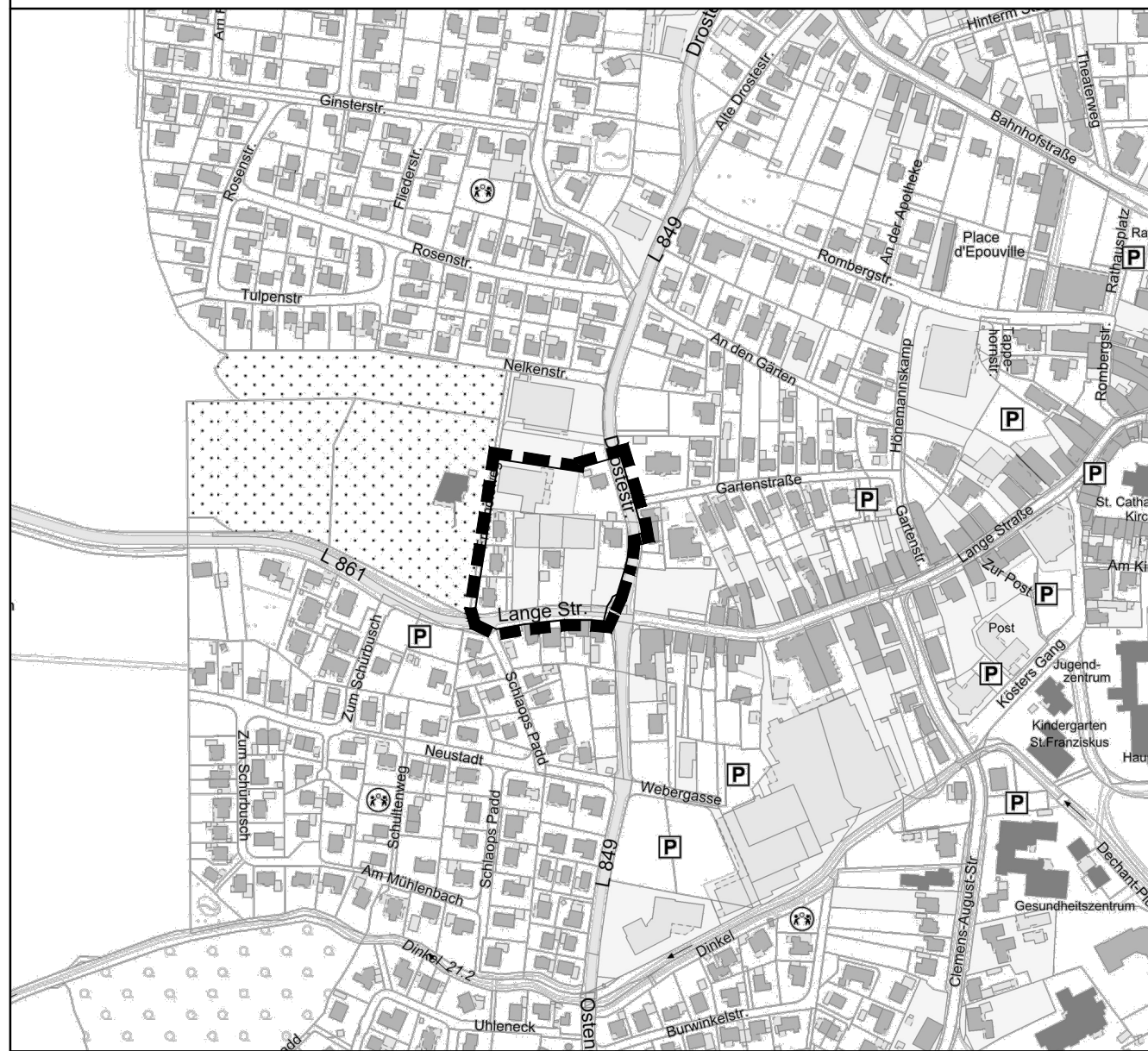
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

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

Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Stadt Dinklage

Bebauungsplan Nr. 116

"Lange Straße / Drotestraße"

mit örtlichen Bauvorschriften

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -

- Entwurf -

M. 1 : 1.000

