

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Im gesamten Plangebiet sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten (auch ausnahmsweise) nicht zulässig (§ 4 bzw. § 6 BauNVO).
- Zahl der Wohneinheiten**
Im MI 1 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus maximal sechs Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal drei Wohnungen zulässig. Im MI 2 und in den Allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf können bis zu vier Wohnungen je Einzelhaus zugelassen werden.
- Höhe baulicher Anlagen**
Im gesamten Plangebiet 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. Der Bezugspunkt der festgesetzten Höhenbegrenzung ist jeweils die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahnoberkante), rechtwinklig gemessen zur Fahrbahn.
- Höhe des Erdgeschossfußbodens**
Im gesamten Plangebiet sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe des Erdgeschossfußbodens von 0,50 m zulässig. Der Bezugspunkt ist die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahnoberkante), rechtwinklig gemessen zur Fahrbahn.
- Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses**
Im gesamten Plangebiet 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.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Garagen und offene Garagen (Carports) gem. § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in einem Abstand von weniger als 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. Stellplätze sind als Ausnahme zulässig.
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
Auf den Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Grünstrukturen als dichte Pflanzung zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und ggfs. durch standortgerechte einheimische Laubgehölze zu ergänzen. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen. Jegliche Versiegelung ist auf den Baugrundstücken im Abstandsbereich von 3,0 m an diesen Flächen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Straßenseitengraben im Wiesenweg**
Der offene Straßenseitengraben und der Gewässerrandbewuchs entlang des Wiesenweges ist zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt von max. 5,0 m Breite zulässig. Bei einer rückwärtigen Bebauung ist die Zufahrt des vorderen Grundstücks zu nutzen.
- Einfriedigungen**
Zwischen Fahrbahnrand und straßenseitiger Baugrenze darf die Höhe einer festen Einfriedigung (Mauer, Zaun) 0,80 m über Fahrbahnrand nicht überschreiten. Lebende Hecken unterliegen nicht dieser Beschränkung.

Hinweise

- Artenschutz:** Der Abriss oder Umbau von Gebäuden, Rodungsarbeiten sowie der Auf- und Abtrag von Oberboden auf Privatgrundstücken sind nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse zulässig. Vor Durchführung derartiger Maßnahmen sind die betreffenden Gebäude bzw. Bäume/Sträucher auf Vorkommen von Fledermäusen oder Brutvögeln zu untersuchen. Die artenschutzrelevanten Untersuchungen sind von fachkundigen Personen durchzuführen. Sollte es zu einem Verlust einzelner Quartiere und Brutplätze kommen, ist sicherzustellen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ggfs. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nist- oder Fledermauskästen, Einsatz gebäude-integrierter Quartier- und Nistmöglichkeiten) sind dann mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Versorgungseinrichtungen der EWE und des OÖWV** – 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** sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta zu beteiligen.
- Altablagerung**
Im Bereich der gekennzeichneten Altablagerung Nr. 460 003 4009 sind keinerlei Baumaßnahmen zulässig. Die Beseitigung der Deponieabdeckung oder eine Grundwasserabsenkung sind ebenfalls unzulässig. Sollte bei Erd- und Bauarbeiten in Nähe der Altablagerung ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen auftreten, so ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.
- Von der Landesstraße 861** gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 2Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- 0,8 Geschossflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- private Verkehrsflächen

Grünflächen

- off. öffentliche Grünflächen

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

- Wasserflächen

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

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

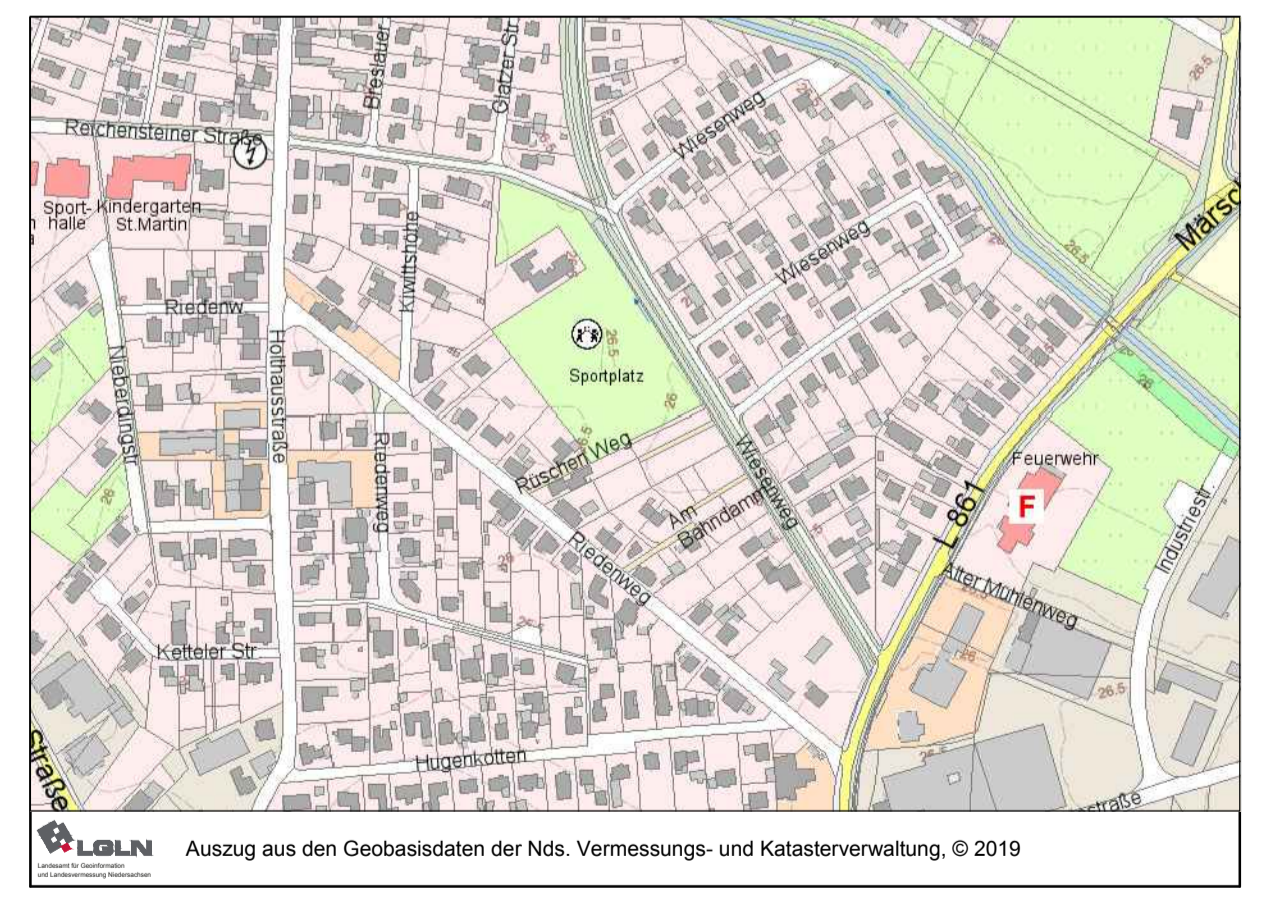
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Stadt Dinklage

Bebauungsplan Nr. 26

"Riedenweg I" - Neuaufstellung -



Stadt Dinklage
-Der Bürgermeister-
Amt IV - Bauamt