

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 31 „Am Burgwald III“ 3. Änderung

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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Am Burgwald III“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Dinklage, den

SIEGEL

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Am Burgwald III“ 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 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Am Burgwald III“ 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 ausliegen und wurden im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Stadt Dinklage eingestellt.

Dinklage, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Am Burgwald III“ 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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Am Burgwald III“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Dinklage, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innenhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Am Burgwald III“ 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: ALKS, 2019, Maßstab 1:1000,
Stadt Dinklage, Gemarkung Dinklage, Flur 21

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

© 2019, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGIN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 2019). 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

LGIN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

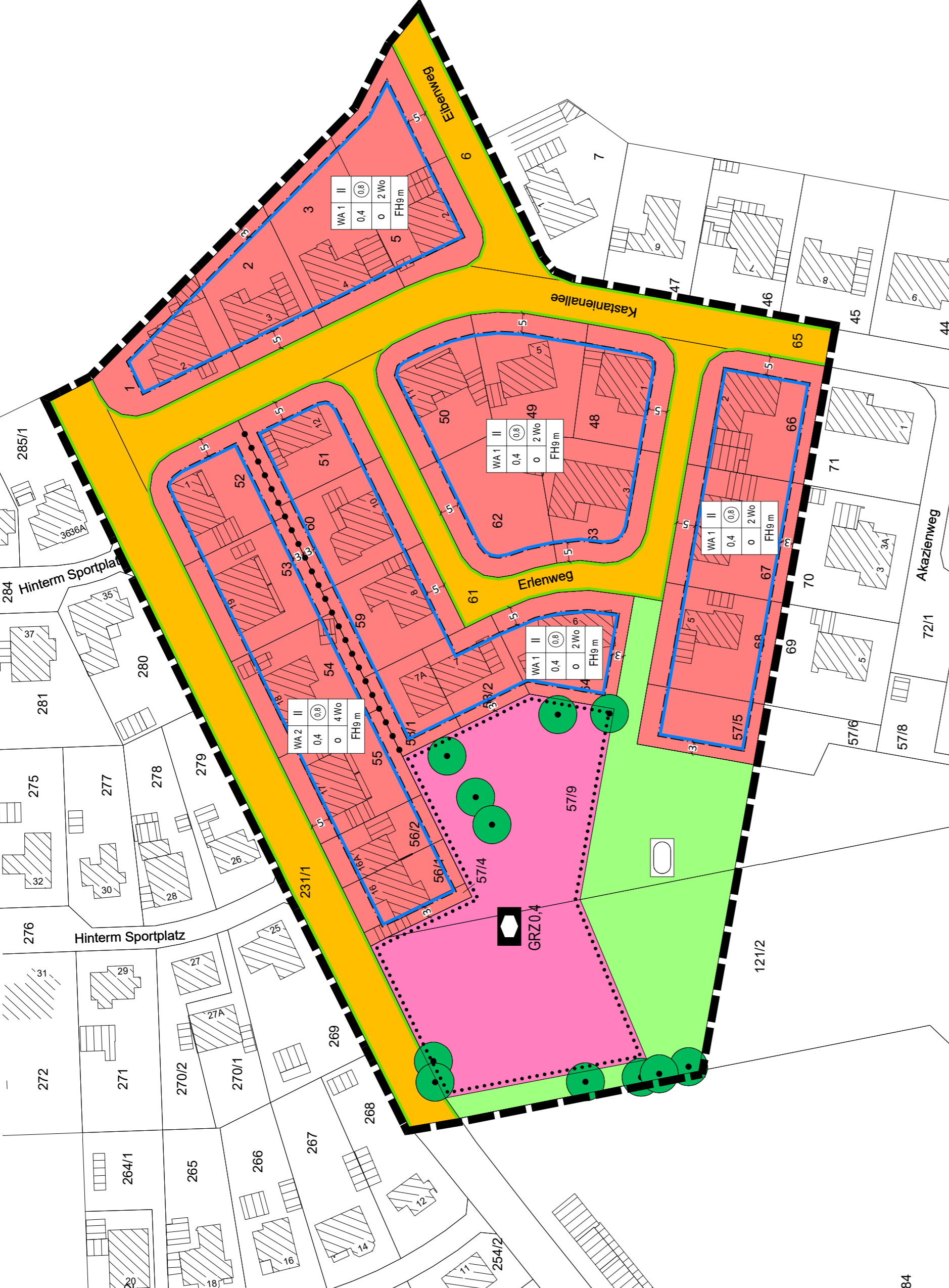
P3 Planungsteam GBR mbH, Offener Str. 33a, 26121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den

Planverfasser

Planzeichnung

Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGIN) (c) 2019
Stadt Dinklage, Gemarkung Dinklage, Flur 21



Maßstab 1:1000
10 m 50 m
nord

Planzeichenerklärung gemäß PlanzV '90

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- ZWo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

- G Geschosflächenzahl, als Höchstmaß
- GA Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- FlzHm Firsthöhe, als Höchstmaß
- Bauweise, Bauflächen, Baugrenzen
- O Offene Bauweise

Baugrenze

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

Verkehrsmitteln

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Sportplatz

Sonstige Planzeichen

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

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft

- 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

- Nr. 1 Art der baulichen Nutzung**
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2) werden die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 (3) BauNVO).
- Nr. 2 Zahl der Wohneinheiten**
- In den allgemeinen Wohngebieten Nr. 1 (WA 1), sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte je eine Wohnung zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 (WA 2) sind vier Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Pro Wohnmiet ist eine Grundstücksgröße bzw. ein Grundstücksanteil von mindestens 250 m² erforderlich.
- Nr. 3 Erdgeschossfußbodenhöhe / Höhenlage**
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) liegen (§ 9 (2) BauGB i. V. m. §§ 16 (2) Nr. 4, 18 (1) BauNVO).
- Nr. 4 Höhe baulicher Anlagen**
- Die maximale Firsthöhe in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2) wird auf 9 m festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von Gebäuden ist die zugehörige Erschließungsstraße gemessen in der Fairbahnmittelle (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 (2) Nr. 4, 18 (1) BauNVO).
- Nr. 5 Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses**
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2) sind Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig (§ 1 (7) Nr. 2 BauNVO). Als Geschoss gelten alle oberirdischen Geschosse, die die Voraussetzungen des § 2 (6) NBO erfüllen (Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche).
- Nr. 6 Überbaubare Grundstücksflächen**
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports nicht zulässig (§ 12 (6) BauNVO).
- Nr. 7 Grenzabstände**
- Abweichend von § 5 (2) NBO gilt in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2) ein Grenzabstand von mindestens 1 H zu den jeweiligen rückwärtigen Grundstücksgrenzen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB).

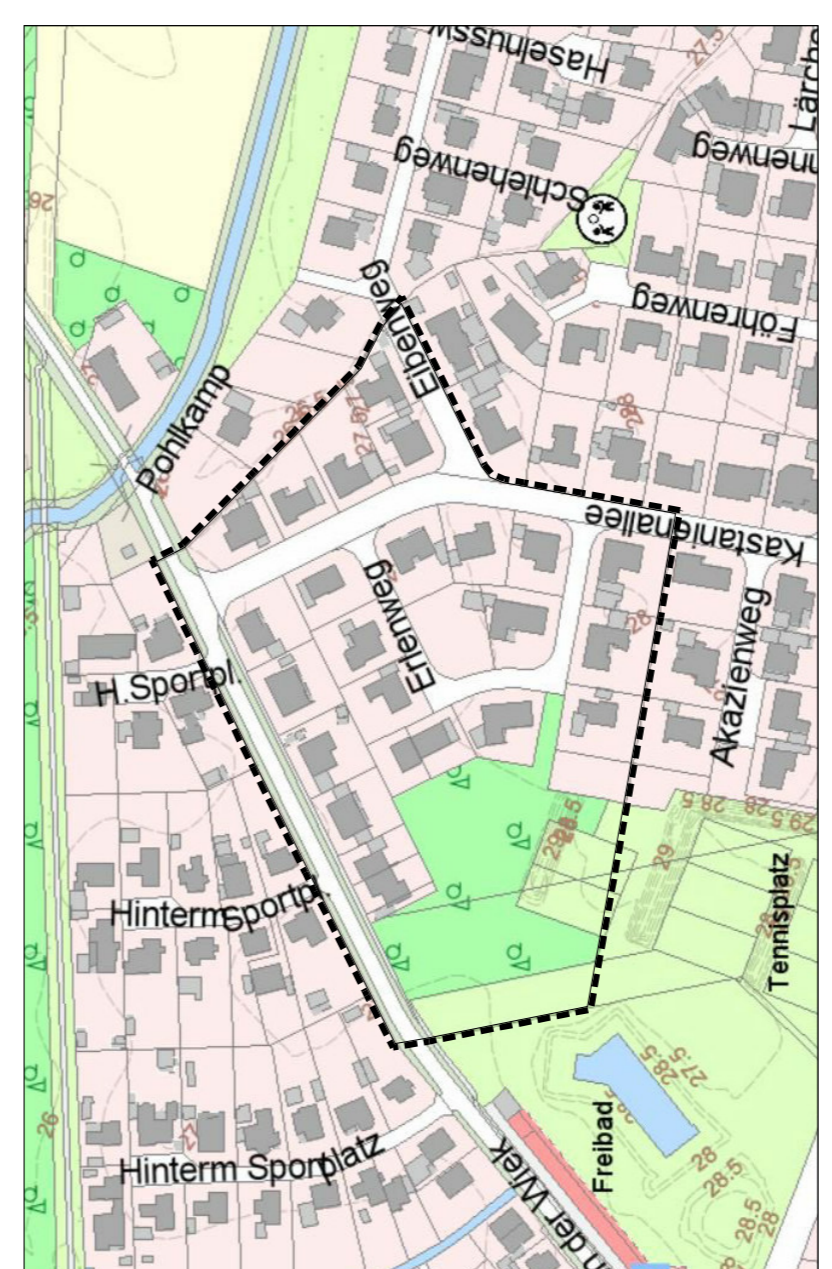
Hinweise

- 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, Holzkohlenansammlungen, Schlickens sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Offener 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 (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.
- Altanlagen** – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verfallschäde vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altanlagen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.
- Verletzung und Tötung von Individuen** – Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollten Baumfäll- und Rodungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchgeführt werden, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar. Sind Maßnahmen, wie die oben genannten Bestimmungen bei der von Vögeln beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzeilbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches erforderlich. Die Baufriedenmachung ist ebenfalls in der o.a. Jahreszeit vorzunehmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung auf den vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen.
- Bergwerkseigentum** – Das Planvorhaben befindet sich im Bergwerkfeld Münsterland der OEG. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Ausübung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Das Bergwerkseigentum ist darüber hinaus ein „grundstücksgleiches“ Recht, das heißt es ist grundbuch- und befehlungsfähig.
- Aufhebung** – Mit Inkrafttreten dieser Änderung wird der bisher rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 31 „Am Burgwald III“ in dem entsprechenden Teilbereich aufgehoben.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Dinklage (Bauamt) zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Rechtliche Grundlagen

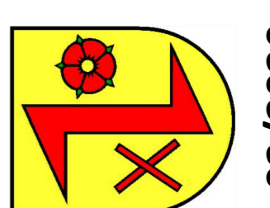
- Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
- Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
- Planzeichenerklärung** 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 538), die zuletzt durch Artikel 3 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 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist;
- Nds. Kommunalverfassungsgesetz** (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309) geändert worden ist.

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 31 "Am Burgwald III" 3. Änderung Verfahren nach § 13a BauGB

Stadt Dinklage Landkreis Vechta



Im Auftrag: **P3** Planungsteam GBR mbH
Offener Str. 33a, 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 Fax: 0441 74 211

Stand: 02./2020

Entwurf