

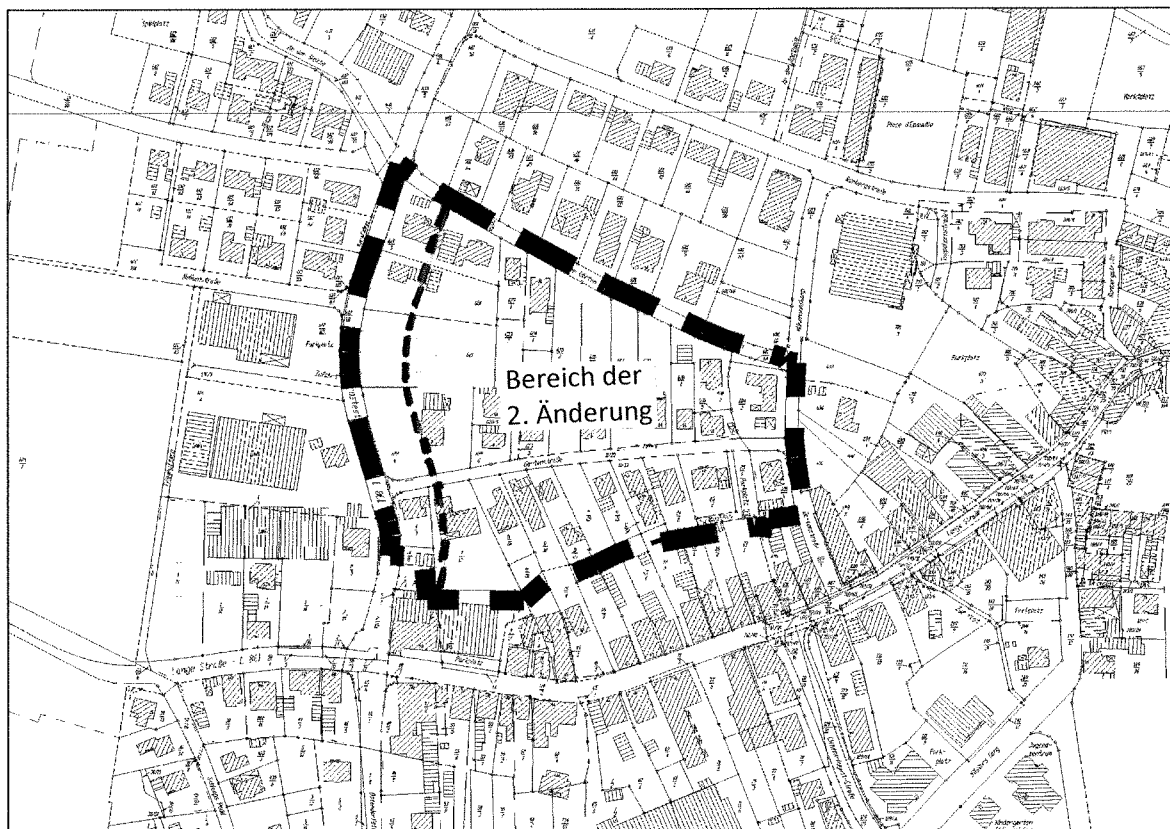
Stadt Dinklage

Bebauungsplan Nr. 17

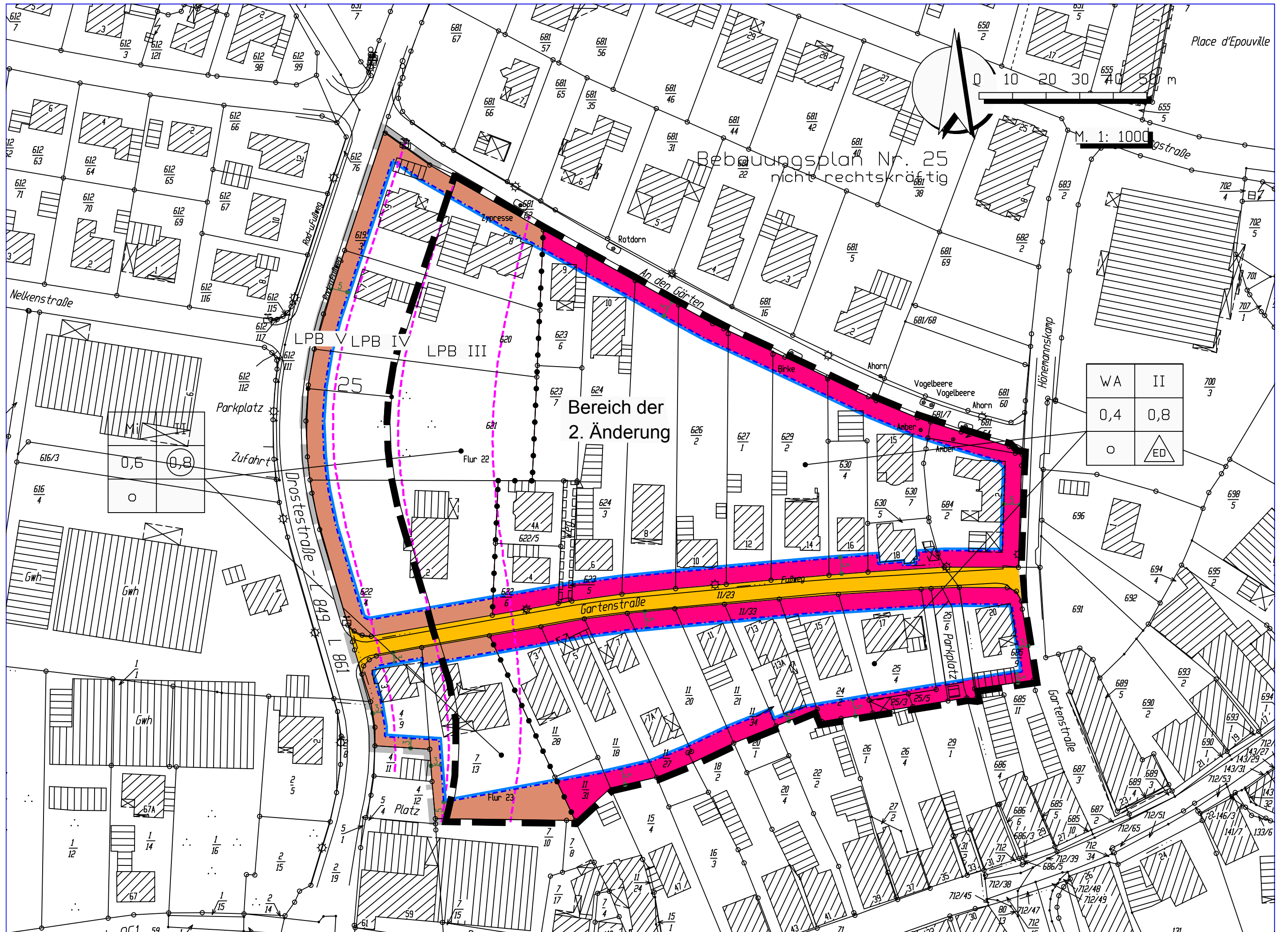
„Gartenstraße“

2. Änderung

Verfahren gem. § 13 BauGB



Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 25
nicht rechtskräftig

Bereich der
2. Änderung

WA	II	700 3
0,4	0,8	
○	△ ED	

LPB V LPB IV LPB III

25

Parkplatz

Zufahrt

Flur 22

Flur 23

Platz

Gartenstraße

An den Gärten

Nelkenstraße

Drostestraße

Hönnemannskamp

Place d'Epouville

M. 1: 1000

0 10 20 30 40 50 m



WA	II	700 3
0,4	0,8	
○	△ ED	

LPB V LPB IV LPB III

25

Parkplatz

Zufahrt

Flur 22

Flur 23

Platz

Gartenstraße

An den Gärten

Nelkenstraße

Drostestraße

Hönnemannskamp

Place d'Epouville

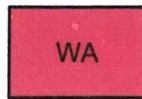
M. 1: 1000

0 10 20 30 40 50 m



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete



Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung



Geschoßflächenzahl

0,6

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

offene Bauweise



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



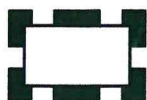
Baugrenze

Verkehrsflächen

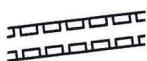


Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Lärmpegelbereich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Mischgebiet (Nutzungsbeschränkungen)

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2 Garagen und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVO) sowie Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.
(gem. § 9 (1) 11 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

3 Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25% überschritten werden. Soweit wasserdurchlässige Materialien zur Herstellung der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen verwendet werden, kann eine Überschreitung um weitere 25% ausnahmsweise zugelassen werden.

4 Lärmschutz

Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz vorzusehen. Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Drostestraße stehenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche III bis V entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes jederzeit sicherstellen. Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen III bzw. IV ergibt sich aus den Festsetzungen in der Planzeichnung.

Die Bemessung der baulichen Schallschutzmaßnahmen kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämmmaße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können. Von den Festsetzungen zum Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird.

Innerhalb einer Entfernung von 30 m zur Straßenverkehrsfläche der Drostestraße (K 8) sind Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) nur auf den der Straße abgewandten Seite, im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig. Ausnahmsweise sind Aufenthaltsbereiche in dem genannten Bereich zulässig, wenn diese durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) abgeschirmt werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Als Nutzungsberechtigte für das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden die Eigentümer des Flurstückes 623/7 bzw. die Eigentümer der benachbarten Flurstücke innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. (gem. § 9 (1) 21 BauGB)

6. Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe im Änderungsbereich wird auf 9 m festgesetzt. Oberhalb des II. Vollgeschosses sind keine Aufenthaltsräume zulässig.

7. Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.

Innerhalb des Mischgebietes sind je Einzelhaus maximal sechs Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte sind höchstens 3 Wohnungen zulässig.

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Da die vorhandenen Regenwasserkanäle ausgelastet sind, können zusätzliche Flächen aus dem Bebauungsplangebiet nicht ungedrosselt an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Daher sind bei Neubauvorhaben auf den Grundstücksflächen Regenwasserrückhaltungsanlagen vorzusehen. Die zulässige Einleitungsmenge in die vorhandene Regenwasserkanalisation ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall festzulegen.

Neue Zufahrten von der Drostestraße (L 849) sind so anzulegen, dass die Verkehrssicherheit auf der Landesstraße 849 nicht gefährdet wird. Um rückwärtiges Ausfahren auf die Landesstraße 849 zu vermeiden, sollten auf den betreffenden Grundstücken Wendemöglichkeiten geschaffen werden.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 17 - 2. Änderung - hebt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 – 1. Änderung – in dem Bereich auf, der von der 2. Änderung überplant wird.