



Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Dinklage diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Wiesenweg“, bestehend aus der Darstellung des Geltungsbereiches, den textlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie der Begründung als Satzung beschlossen.

Dinklage, den

Der Bürgermeister

.....

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 17.09.2018 die Aufstellung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Dinklage, den

Der Bürgermeister

.....

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Dinklage, Maßstab 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 18.03.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Dinklage, den

Der Bürgermeister

Planungsrechtliche (Textliche) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Wiesenweg“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 53 „Wiesenweg“, rechtskräftig seit dem 07.07.1984.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53 „Wiesenweg“ werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert; sie bleiben von dieser Änderung unberührt und gelten in vollem Umfang weiter. Sie sind im nachfolgenden Plan nachrichtlich dargestellt (unmaßstäblich).





2. Art der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Zahl der Wohneinheiten

Im Allgemeinen Wohngebiet an der Nordwest-Seite der L 861 „Sanderstraße“ (im Abstandsbereich bis 35 m von der Straßenbegrenzungslinie – Bebauung in 1. Reihe) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus maximal sechs Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal drei Wohnungen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet an der Nordwest-Seite der L 861 „Sanderstraße“ (im Bereich von mehr als 35 m zur Straßenbegrenzungslinie – Bebauung in 2. Reihe) sowie in allen anderen Allgemeinen Wohngebieten im Plangebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO die folgenden Höhen baulicher Anlagen zulässig:

- Höhe des Erdgeschossfußbodens zwischen 0,00 und 0,50 m
- Maximale Höhe baulicher Anlagen: 9,00 m

Der Bezugspunkt der festgesetzten Höhenbegrenzungen ist jeweils die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahnoberkante), rechtwinklig gemessen zur Fahrbahn. Von den Festsetzungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen sind Schornsteine und Abluftanlagen sowie Antennen und Satellitenempfangsanlagen ausgenommen.

5. 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 (Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über Geländeoberfläche).

6. 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.

7. Grenzabstände

Abweichend von § 5 (2) NBauO gilt im gesamten Plangebiet ein Grenzabstand von mindestens 1 H zu den jeweiligen rückwärtigen Grundstücksgrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 a BauGB).



Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen

Die im Bebauungsplan Nr. 53 „Wiesenweg“ (1984) enthaltenen Hinweise werden wie folgt ergänzt/ neu gefasst:

1. Bestehende bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen genießen Bestandsschutz nach Art. 14 Abs. 1 GG. Modernisierungsmaßnahmen, Veränderungsmaßnahmen oder Sicherungsmaßnahmen sind zulässig.
2. 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 grundsätzlich 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.
3. Versorgungseinrichtungen der EWE und des OOWV – Auf die bestehenden Leitungen der Versorgungsträger ist Rücksicht zu nehmen; bei Näherungen oder notwendig werdenden Umlegungen sind die Versorgungsträger zu beteiligen.
4. 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.
5. Altlasten sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht erwiesen. Sollte der Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bei den Erd- und Bauarbeiten bestehen, so ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.
6. 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.
7. Überschwemmungsgebiet: Das Plangebiet liegt in einem Teilbereich im Überschwemmungsgebiet für den Hopener Mühlenbach (Verordnung des Landkreises Vechta vom 30.06.2011). Bauwillige sind verpflichtet, sich vor Antragstellung darüber zu informieren, ob ihr Grundstück betroffen ist. Baumaßnahmen sind im Überschwemmungsgebiet grds. nicht zulässig. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Wasserbehörde auf Grundlage des § 78 Abs. 5 WHG.



8. Anwendung der BauNVO 1977. Da die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 53 (1984) mit der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 nicht geändert wird, ist für die Berechnung der GRZ weiterhin die BauNVO 1977 zu Grunde zu legen.