

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Stadt Dinklage den Bebauungsplan Nr. 26 „Riedenweg I“ – Neuaufstellung -, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Dinklage, den
gez. Bittner
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 17.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Riedenweg I“ – Neuaufstellung - im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dinklage, den
gez. Bittner
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 17.09.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 26 – Neuaufstellung - und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 26 – Neuaufstellung - mit der Begründung haben vom 16.09.2019 bis 17.10.2019 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dinklage, den
gez. Bittner
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Dinklage hat den Bebauungsplan Nr. 26 „Riedenweg I“ – Neuaufstellung - nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den
gez. Bittner
(Bürgermeister)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 26 „Riedenweg I“ – Neuaufstellung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Oldenburgischen Volkszeitung, in den Bekanntmachungskästen und auf der Internetseite der Stadt Dinklage ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Riedenweg I“ – Neuaufstellung - ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Dinklage, den
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 26 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Dinklage, den
(Bürgermeister)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage
Kartengrundlage: ALKIS, 2018, Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

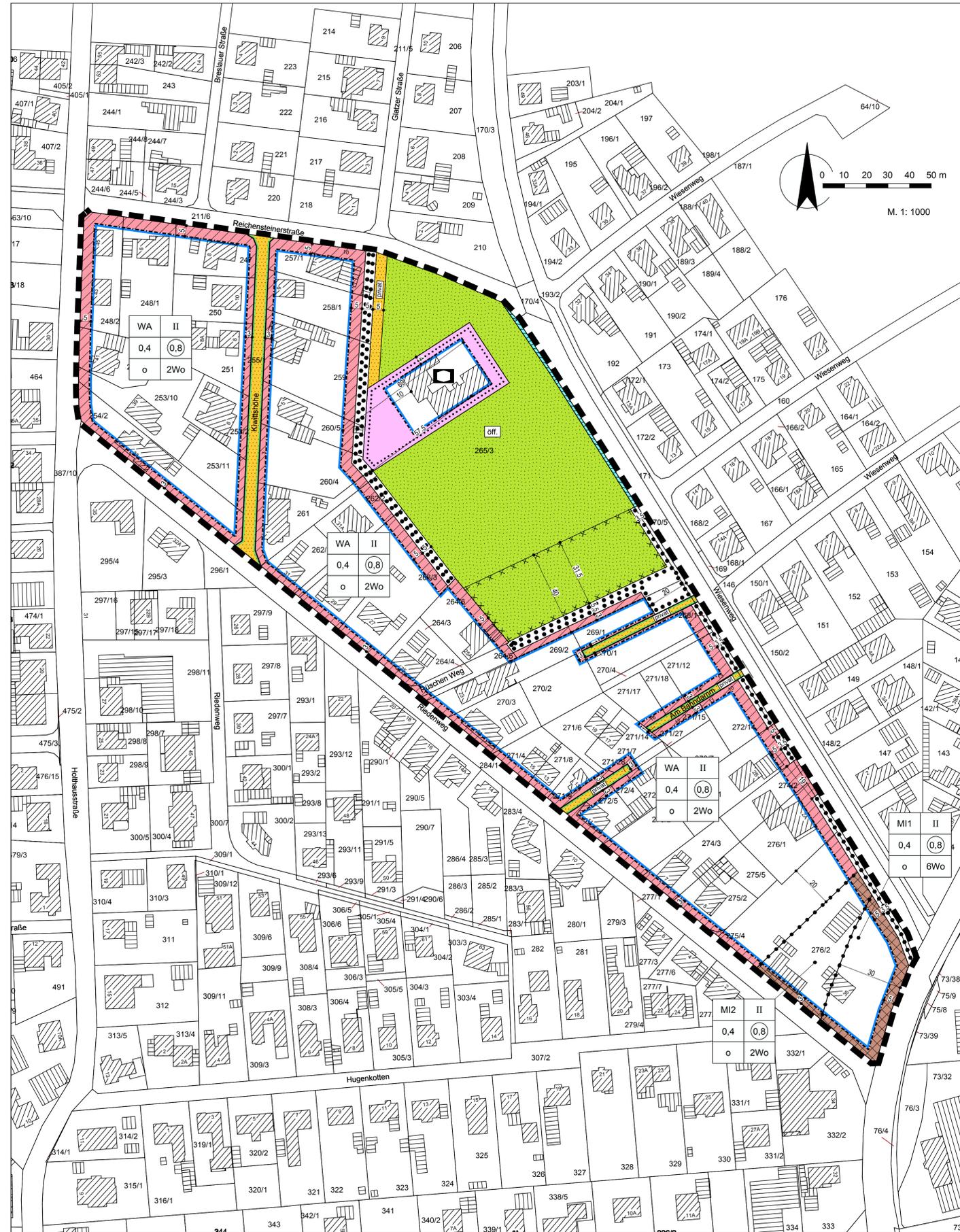


Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vechta, den
Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 26 „Riedenweg I“ – Neuaufstellung wurde ausgearbeitet von:

Stadt Dinklage, den
Der Bürgermeister
Amt IV – Bauamt -
Dinklage, den
gez. Busch
(Busch)



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Im gesamten Plangebiet sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungstätten (auch ausnahmsweise) nicht zulässig (§ 4 bzw. § 6 BauNVO).

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses
Im gesamten Plangebiet sind Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig (§ 1 (7) Nr. 2 BauNVO). Als Geschoss gelten alle oberirdischen Geschosse, die die Voraussetzungen des § 2 (6) NBaO erfüllen.

6. Überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßengrenzlinie 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. 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).

8. Straßenseitengraben im Wiesenweg
Der offene Straßenseitengraben und der Gewässerrandbewuchs entlang des Wiesenweges ist zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 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.

9. 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

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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

2Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Geschossflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfläche

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßengrenzlinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

private Verkehrsflächen

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

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

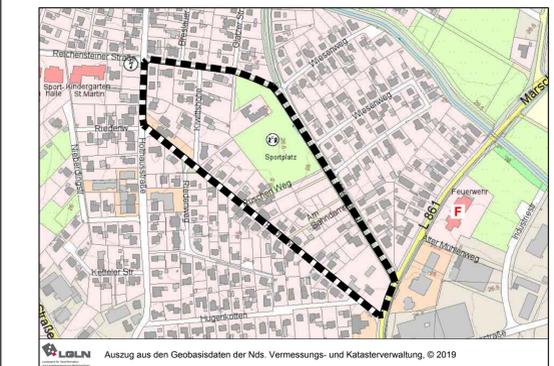
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

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