

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Dinklage den Bebauungsplan Nr. 105 „Höner Kirchweg II“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Dinklage, den
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 10.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 105 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 30.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dinklage, den
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 28.05.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 105 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 08.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 105 mit der Begründung haben vom 17.06.2019 bis 18.07.2019 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
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat den Bebauungsplan Nr. 105 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.04.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den
(Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 105 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Vechta ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 105 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Dinklage, den
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 105 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Dinklage, den
(Bürgermeister)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019



Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

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

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.¹⁾ Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.²⁾

.....
Amtliche Vermessungsstelle

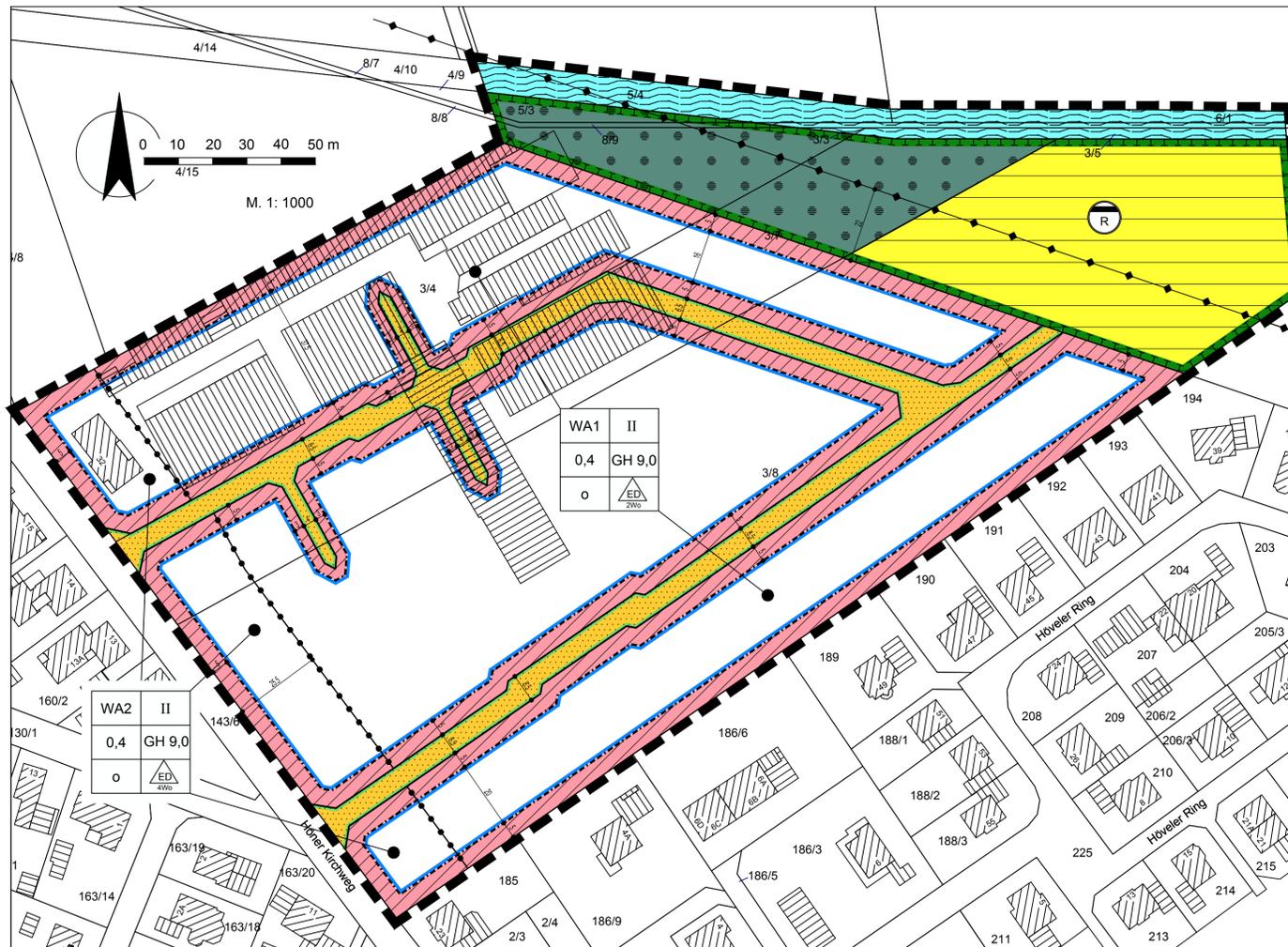
.....
Unterschrift

- Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
- Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 105 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 14.04.2020
Ehmerstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
info@plankontor-staedtebau.de (Dipl.-Ing. Lüders)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

2. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 sind je Einzelhaus höchstens vier Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3. Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt; der obere Bezugspunkt ist die Oberkante oder der First des Gebäudes. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile zulässig. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

4. Nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStPlVO) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. In einem Abstand von mind. 3 m zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen bzw. zur Grundstücksgrenze des Höner Kirchweges sind diese Anlagen als Ausnahme zulässig, wenn ihre Höhe nicht mehr als 3 m beträgt. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStPlVO) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung nicht zulässig. (gem. § 12 Abs.6 BauNVO)

5. Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf jedem privaten Baugrundstück ist in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode, je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubb Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können auch je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens zwei Hochstamm-Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 6 bis 8 cm gepflanzt werden. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: *Stieleiche, Winterlinde, Silberweide, Hainbuche, Eberesche, Hartnagel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Hundsrose, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss, Haselnuss- und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne)*. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial aus regionalen Beständen (§ 40 Abs. 4 BNatSchG) zu verwenden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen auf dem Baugrundstück vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind naturnah anzulegen. Dabei können Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung in die Anlage integriert werden. Vorhandene Gehölze und Wald zu erhalten. Auf mind. 3000 qm Fläche sind standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen, davon mind. 1100 qm als Waldersatzfläche westlich des vorhandenen Waldes. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: *Stieleiche, Winterlinde, Silberweide, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Hartnagel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Hundsrose, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss*. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10-12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; Straucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen innerhalb der festgesetzten Fläche vorzunehmen. Dabei sind die Wuchshöhenbeschränkung unter der elt. Leitung sowie der 5 m breite Räumstreifen entlang des Verbandsgewässers III. Ordnung 20/1 zu berücksichtigen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO

§ 1 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen entlang von Straßenverkehrsflächen nur als lebende Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen (Artenauswahl: Hundsrose, Liguster, Hainbuche, Buchsbaum, Weißdorn) hergestellt werden.

In Verbindung mit der Hecken dürfen auf der Gartenseite durchsichtige Zäune hergestellt werden. Die Höhe der Einfriedungen an Verkehrsflächen darf nur bis zu 1,00 m betragen, gemessen über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße. Diese Vorschrift gilt nicht entlang von Stichwegen zu hinterliegenden Grundstücken.

§ 2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Kiesflächen oder vergleichbare Materialien sind zur Gestaltung der Vorgartenzonen unzulässig.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer den vorstehenden Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

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 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135))

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

Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September) durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen **artenschutzrechtliche Bestimmungen** sind unmittelbar vor dem Fällen der Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, auf die Bedeutung für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggf. sind CEF-Maßnahmen durchzuführen. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

Zum Schutz der zu erhaltenden Gehölzstrukturen während der Bautätigkeit wird auf die DIN 18920 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 9,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschl. der Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung: R Regenwasser Rückhaltung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

oberirdisch

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

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

Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Wasserflächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

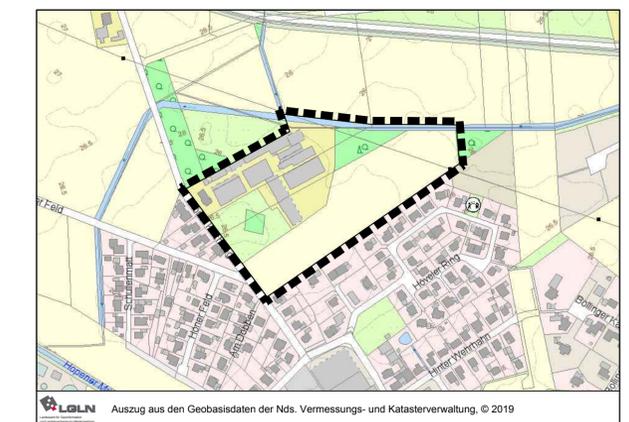
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Stadt Dinklage

Bebauungsplan Nr. 105

"Höner Kirchweg II"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan
kontor städtebau

Ehmerstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de
Internet www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung Vorentwurf Entwurf Entwurf zum Satzungsbeschluss **URSCHRIFT**