

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 27 „Haverkamp“

1. Änderung

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NiedVerfG) in den zuletzt geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Dinklage die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Haverkamp“, bestehend aus der Planzeichnung, als Sitzung beschlossen.

Dinklage, den _____

gez. Bürgermeister

SIEGEL

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 31.05.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Haverkamp“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Dinklage, den _____

gez. Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 31.05.2021 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Haverkamp“ zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.06.2021 ersichtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, unverwehrenden Stellungnahmen haben vom 05.06.2021 bis 07.07.2021 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen und wurden im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Stadt Dinklage eingestellt.

Dinklage, den _____

gez. Bürgermeister

Sitzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Haverkamp“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 15.07.2021 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den _____

gez. Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Haverkamp“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ ersichtlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Dinklage, den _____

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innenhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Haverkamp“ ist:
- eine nach § 214 (1) BauGB besetzte Verletzung der dort bestimmten Verordnungs- und Formvorschriften;
- eine nach § 214 (2) BauGB besetzte Verletzung der dort bestimmten Verordnungs- und Formvorschriften;
- nach § 214 (3) BauGB besetzte Verletzung der dort bestimmten Verordnungs- und Formvorschriften;
- nach § 214 (4) BauGB besetzte Verletzung der dort bestimmten Verordnungs- und Formvorschriften;
beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Dinklage, den _____

Bürgermeister

Plangrundlage

Quelle: ALKIS 2020, Maßstab 1:1000, Kartographie: Stadt Dinklage, Ruz 39
Ausgang aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgegeben von: _____

© 2021, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übergrängigkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vechna, den _____

gez. LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg

Planverfasser

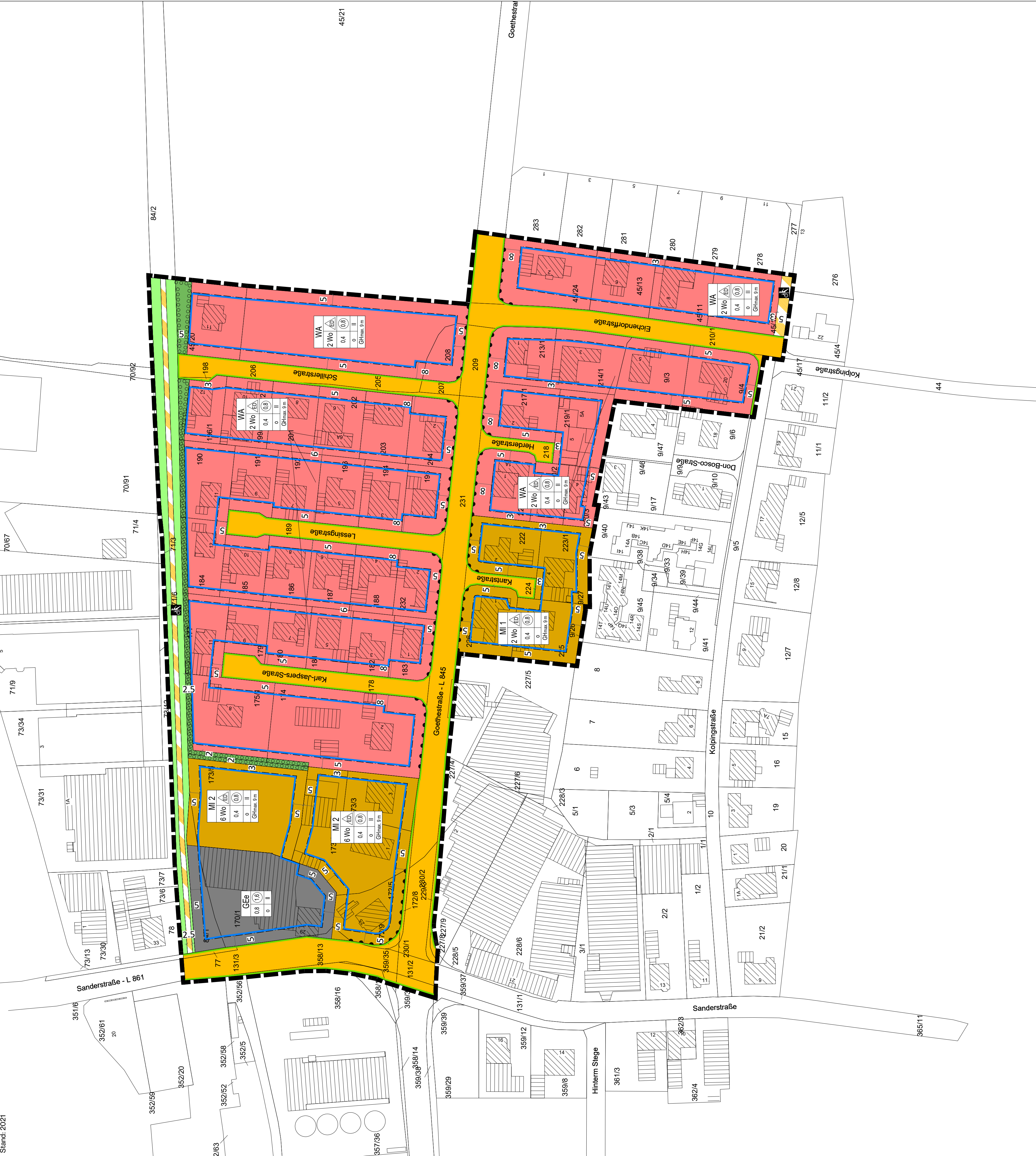
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
P3 Planungsteam GbR mbH, Offener Str. 33a, 36111 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den _____

gez. Planverfasser

Planzeichnung

Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (G) 2021)
Stadt Dinklage, Gemeindefachbereich Dinklage, Ruz 39
Stand: 2021



Maßstab 1:1000
10 m
50 m
100 m

nord

Planzeichenerklärung

gemäß PlanrZy 300

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- MI** Mischgebiete
- GEE** Gewerbegebiete eingeschränkt

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- 0,4** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

GH_{im} Gebäudehöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 0** Art der Bauweise: offen
- ED** Bebauungsart: Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Gehweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

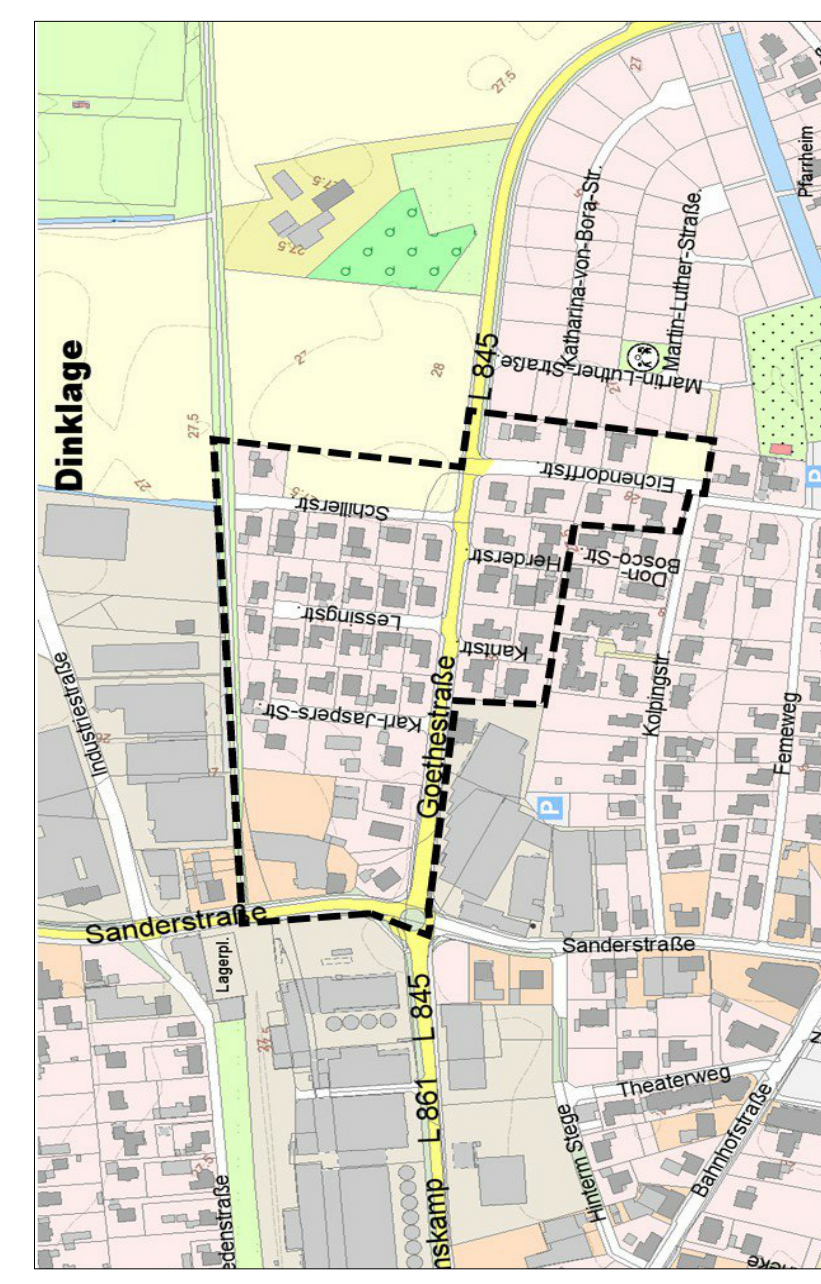
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

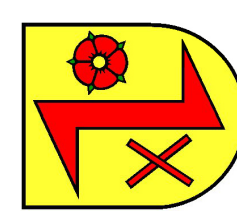
Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 27

"Haverkamp" 1. Änderung

Verfahren nach § 13a BauGB



Stadt Dinklage
Landkreis Vechna

Plan-Nr. 27
0441-74210
0441-74210

Plan-Nr. 27
0441-74210
0441-74210

Abchnitt

Hinweise

- Ur- oder rühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und fruchtgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Steinzeitstationen, Holzkohlelagerungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stenozentren, auch geringe Spuren solcher Funde) gemeldet werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Bodenschutzeschutzgesetzes (BodSchutzG) an den Landesarchivrat zu melden. Der Landesarchivrat 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 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen dem Landesarchivrat oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die Bodenschutzbearbeitung erfolgt unter der Aufsicht der Landesarchivrat.
- Altbaugruben** – Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verordnungsgrundlage vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altbaugruben oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechna zu benachrichtigen.
- Verletzung und Tötung von Individuen** – Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten zu vermeiden, sind die im Bebauungsplan festgelegten Schutzmaßnahmen zu beachten. Umweltschäden vor dem Füllen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vögel sowie auf das Fledermausquartierpotential zu überprüfen. Gebiete sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelkasten und Nistkasten zu untersuchen. Die entsprechenden Schutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzulegen und sind mit dem Landkreis Vechna abzustimmen.
- Bergwerkseigentum** – Das Planvorhaben befindet sich im Bergwerkseigentum des OEG. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verfallene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Das Bergwerkseigentum ist darüber hinaus ein „Grundstücksgleiches“ Recht, das heißt es ist grundbuch- und bebauungsplanrechtlich. Eintrag im Grundbuch: OEG. Für die neu geplanten Baumaßnahmen ist eine Eintragung im Grundbuch erforderlich. Die Eintragung ist im Grundbuch hinsichtlich Immissionschutz geltend gemacht werden.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Dinklage (Bauamt) zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 1 G v. 16.7.2021 (2939 Nr. 46) m. W. v. 23.7.2021 geändert worden ist;
- Baunutzungsverordnung (BaunVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Planzeichenerordnung 1990 (PlanrZ)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Nds. Bauordnung (NBauO)** vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 388) geändert worden ist;
- Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 388) geändert worden ist;
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren** während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 393) geändert worden ist.

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Im Plangebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Gewerbegebiet Einschränkung**
In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind die Immissionsrichtwerte auf 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht beschränkt.
- Zahl der Wohneinheiten**
In den Allgemeinen Wohngebieten und im MI 1 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einheitshaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 6 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 3 Wohneinheiten zulässig. Ein Baudeckungsgrad von 100% ist zulässig. Dabei gelten auch mehrere miteinander gebaute Gebäude auf ein und dem selben Grundstück als ein Einheitshaus.
- Mindestgrundstücksgrenzen**
In den Allgemeinen Wohngebieten und im MI 1 müssen die Baugrundstücke eine Größe von mindestens 250 m² je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück aufweisen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Höhe baulicher Anlagen**
In den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 5,00 m zulässig. Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhenbegrenzung gilt die Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen in der Fahrbahnhöhe.
- Höhe des Erdgeschossfußbodens**
Im Plangebiet sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe des Erdgeschossfußbodens von 5,50 m zulässig. Die Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen in der Fahrbahnhöhe.
- Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses**
In den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten 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.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen (Carports) gem. § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze; sie sind als Ausnahme im Bereich zwischen Baugrenze und Straßeneingangsline zulässig, wenn es die verkehrliche Situation erlaubt. Die zulässige Anzahl der Stellplätze, bzw. von mindestens 5 m zur Grundstücksgrenze der 1. 845 sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Ausnahme zulässig, wenn ihre Höhe nicht mehr als 3 m beträgt.
- Grenzabstände**
Abweichend von § 5 (2) NBauO gilt im Allgemeinen Wohngebiet und im MI 1 ein Grenzabstand von mindestens 1 Hz zu den jeweiligen rückwärtigen Grundstücksgrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 a BauGB) – jeweils aus der Perspektive der betreffenden Erschließungsstraße betrachtet.
- Private Grünflächen**
Auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind Anpflanzungen vorzunehmen. Zu pflanzen sind Sträucher und Bäume in mindestens zwei Reihen mit einem maximalen Abstand in den Reihen von 2,0m. Es sind standortübliche Arten zu pflanzen, die eine natürliche Wuchshöhe von 2 m nicht unter- und 10 m nicht überschreiten. Die Pflanzungen sind in der Reihenfolge von der Straße aus nach innen geschichtet und gleichartig in ihrer Höhe zu sein (§ 9 (1) Nr. 2 a BauGB). Die Errichtung von Gebäuden jeglicher Art innerhalb der privaten Grünflächen ist unzulässig (§ 9 (1) Nr. 2, Nr. 15 BauGB).