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. 2 "Schlaops Kamp" – Neuaufstellung -, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Dinklage, den

.....
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 27.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 "Schlaops Kamp" – 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 26.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dinklage, den .....
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 27.09.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2 "Schlaops Kamp" – 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 26.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2 "Schlaops Kamp" – Neuaufstellung - mit der Begründung haben vom 07.03.2022 bis 08.04.2022 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. 2"Schlaops Kamp" – Neuaufstellung - nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.07.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den .....
(Bürgermeister)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 2"Schlaops Kamp" – Neuaufstellung - ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .... in der Oldenburgischen Volkszeitung, in den Beaknntmachungskästen und auf der Internetseite der Stadt Dinklage ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 2"Schlaops Kamp" – Neuaufstellung - ist damit am .... rechtsverbindlich geworden.

Dinklage, den .....
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 2"Schlaops Kamp" – Neuaufstellung - 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
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022

LGLN
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Katasteramt Vechta

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

Vechta, den ... ...

.....
Unterschrift

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

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2 "Schlaops Kamp" – Neuaufstellung - wurde ausgearbeitet von:

Stadt Dinklage
Der Bürgermeister
Baueamt

Dinklageg, den

.....
(Busch)

Textliche Festsetzungen

1. **Zahl der Wohneinheiten**
In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Im Mischgebiet sind je Einzelhaus maximal sechs Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 3 Wohnungen zulässig. Dabei gelten jeweils mehrere aneinander gebaute Gebäude auf ein und dem selben Grundstück als ein Einzelhaus.

2. **Mindestgrundstücksgrößen**
In den Allgemeinen Wohngebieten müssen die Baugrundstücke eine Größe von mindestens 250 m² je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück aufweisen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3. **Höhe baulicher Anlagen**
In den Allgemeinen Wohngebieten 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. Im Mischgebiet sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 10,00 m zulässig.
Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhenbegrenzung gilt die Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen in der Fahrbahnmitte.

4. **Höhe des Erdgeschossfußbodens**
In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe des Erdgeschossfußbodens von 0,50 m zulässig. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen in der Fahrbahnmitte.

5. **Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses**
In den Allgemeinen Wohngebieten 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.

6. **Überbaubare Grundstücksflächen**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie 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 zulässig, wenn es die verkehrliche Situation erlaubt.

Außerdem sind In einem Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche der Wohnstraßen bzw. von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche der L 849 Garagen, Carports und Nebenanlagen als Ausnahme zulässig, wenn ihre Höhe nicht mehr als 3 m beträgt und die verkehrliche Situation es erlaubt.

7. **Grenzabstände**
Abweichend von § 5 (2) NBauO gilt im gesamten Allgemeinen Wohngebiet ein Grenzabstand von mindestens 1 H zu den jeweiligen rückwärtigen Grundstücksgrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 a BauGB) – jeweils aus der Perspektive der Erschließungsstraße betrachtet.

Hinweise

1. Artenschutz: Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September bzw. 15. November). Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen der Bäume diese durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, 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. Werden besetzte Vogelnester und Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen.
Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen" Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.
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. Denkmalschutz - Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstelle sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 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.
4. 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.
5. Landesstraße – Von der Landesstraße 849 „Drostestraße" gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
6. Bestehende bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen genießen Bestandsschutz. Modernisierungsmaßnahmen, Veränderungen oder Sicherungsmaßnahmen sind zulässig.

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

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o – offene Bauweise
- ED – offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche / überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
- F+R – Fuß- und Radweg

Grünflächen
- öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:
- Spielplatz
- Friedhof
- V – Verkehrsgrün

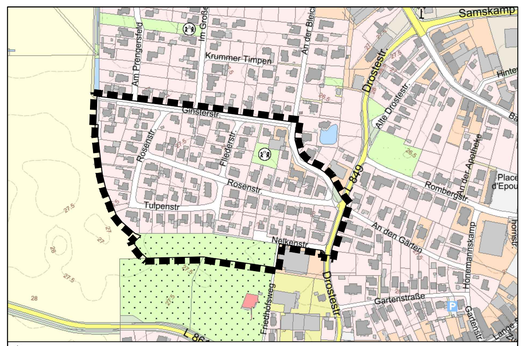
Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Stadt Dinklage

Bebauungsplan Nr. 2

"Schlaops Kamp"

- Neuaufstellung -



Übersichtsplan: 1 : 5000

Stadt Dinklage
-Der Bürgermeister-
Amt IV - Bauamt

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Entwurf zum Satzungsbeschluss	URSCHRIFT