

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 5 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Dinklage die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 31 "Am Burgwald III", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Dinklage, den
gez. Putthoff
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 20.03.2023 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 31 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 25.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dinklage, den
gez. Putthoff
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 20.03.2023 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 31 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 25.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 31 mit der Begründung haben vom 03.04.2023 bis 04.05.2023 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 ausgelegt.

Dinklage, den
gez. Putthoff
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 31 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.06.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den
gez. Putthoff
(Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 31 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.

Die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 31 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Dinklage, den
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 31 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplan 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 © 2023



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 Orthlichkeit ist einwandfrei möglich.²⁾

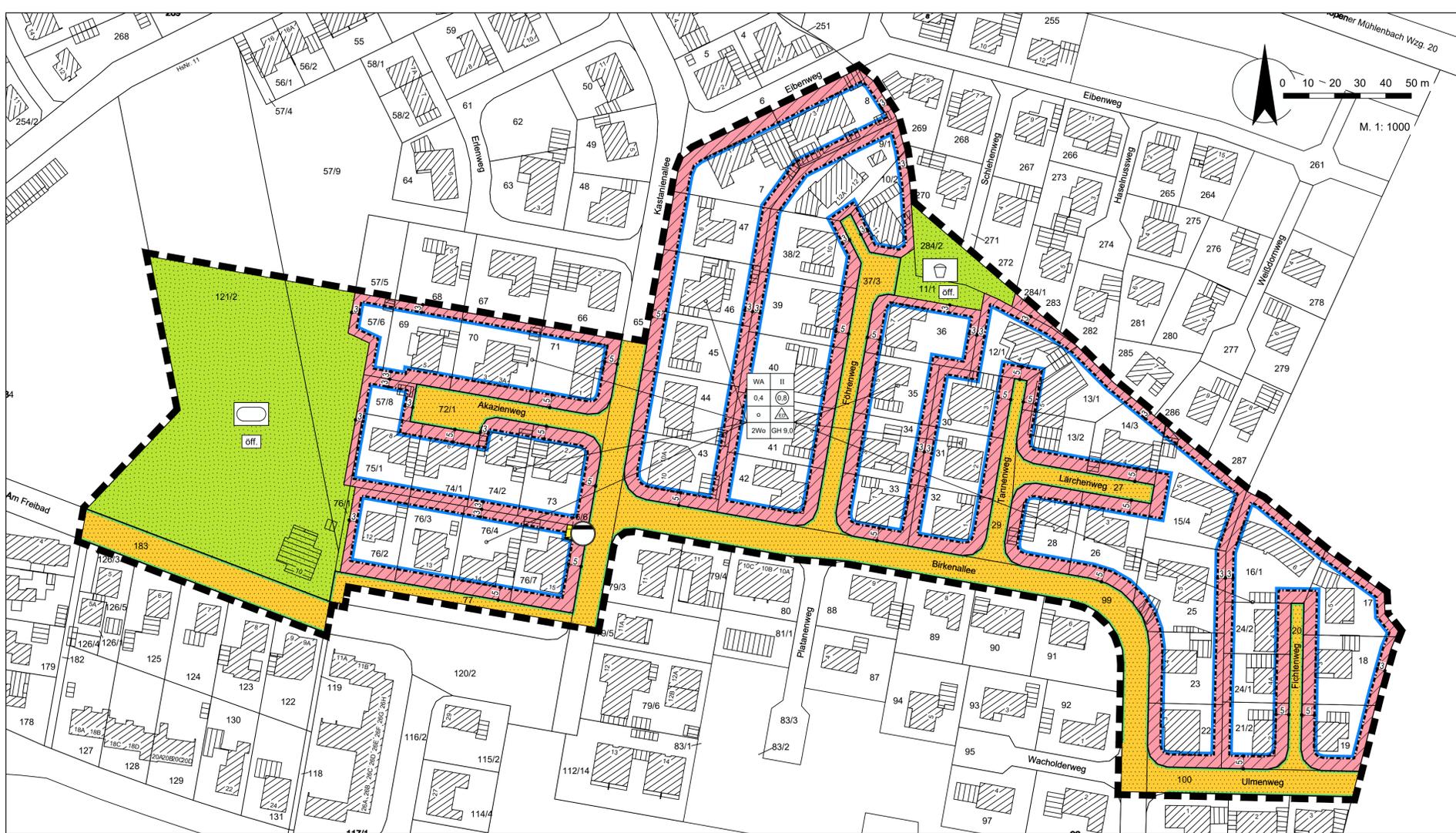
Vechta, den
Unterschrift

- 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 der 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 31 wurde ausgearbeitet von:

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



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

2Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung



Geschossflächenzahl



Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— Baugrenze



nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegen-
über 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:



Abwasser

Grünflächen



öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:



Sportplatz



Spielplatz

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

Hinweise

- 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 oder sonstige Gehölzarbeiten 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 Vogelnistätten zu überprüfen. Werden besetzte Vogelneester 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.
- Versorgungseinrichtungen der EWE und des OÖWV** – Auf die bestehenden Leitungen der Versorgungsträger ist Rücksicht zu nehmen; bei Näherungen oder notwendig werdenden Umlegungen sind die Versorgungsträger zu beteiligen.
- 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.
- 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.
- Versiegelung** – Gem. § 9 Abs. 2 der Nieders. Bauordnung müssen die nicht überbauten Fläche der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

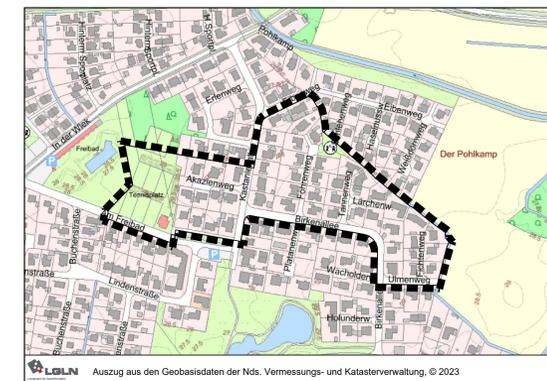
Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Zahl der Wohneinheiten**
In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Dabei gelten jeweils mehrere aneinander gebaute Gebäude auf ein und dem selben Grundstück als ein Einzelhaus.
- 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)
- 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. Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhenbegrenzung gilt die Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen in der Fahrbahnmitte.
- 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.
- 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.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Garagen und offene Garagen (Carports) gem. § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO als Ausnahme zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten und nicht höher als 3 m sind. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze; sie sind als Ausnahme zulässig, wenn es die verkehrliche Situation erlaubt.
- Grenzabstände**
Abweichend von § 5 (2) NBauO gilt im gesamten Allgemeinen Wohngebiet für Wohngebäude ein Grenzabstand von mindestens 1 H zu den jeweiligen rückwärtigen Grundstücksgrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 a BauGB) – jeweils aus der Perspektive der Erschließungsstraße betrachtet.

Stadt Dinklage

Bebauungsplan Nr. 31

"Am Burgwald III" 4. Änderung



Stadt Dinklage -Der Bürgermeister- Amt IV – Bauamt