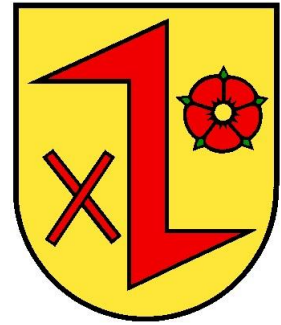


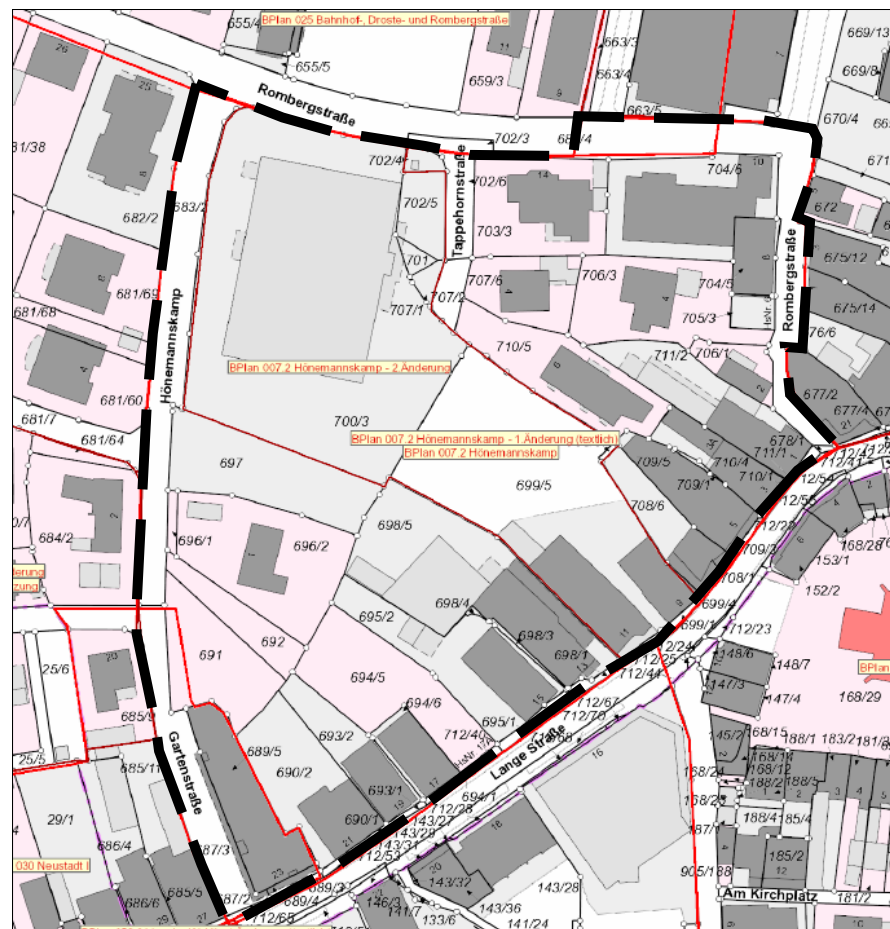
# Stadt Dinklage

Landkreis Vechta



## Bebauungsplan Nr. 7.2 „Hönemannskamp“ - 3. Änderung

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB





## Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Dinklage diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.2 „Hönemannskamp“ mit der Begründung als Satzung beschlossen.

Dinklage, den 23.07.2024

Der Bürgermeister

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 10.10.2023 die Aufstellung dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.2 „Hönemannskamp“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Dinklage, den 23.07.2024

Der Bürgermeister

## Planunterlage

Kartengrundlage: Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7.2 „Hönemannskamp“ (1987), einschl. der 2. Änderung dieses Bebauungsplans (2004).

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 22.02.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.03. bis 12.04.2024 (einschl.) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dinklage, den 23.07.2024

Der Bürgermeister



## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.2 „Hönemannskamp“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.06.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den 23.07.2024

Der Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.2 „Hönemannskamp“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Dinklage, den \_\_\_\_\_

## Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine nach § 214 (1) BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften; eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie nach § 214 (3) BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Dinklage, den \_\_\_\_\_

i. A. ....

## Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.2 „Hönemannskamp“ wurde ausgearbeitet von der Stadt Dinklage, Amt IV, Amt für Bauen, Umwelt u. Stadtentwicklung

Dinklage, den 23.07.2024

i. A. ....

### **Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.2 „Hönemannskamp“**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.2 „Hönemannskamp“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7.2 „Hönemannskamp“, rechtskräftig seit dem 22.08.1987, einschl. des Geltungsbereichs der 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 28.02.2004.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7.2 „Hönemannskamp“ und der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.2 werden durch diese 3. Änderung nicht geändert; sie bleiben von dieser Änderung unberührt und gelten in vollem Umfang weiter.

#### **Aufhebung von Festsetzungen**

Bebauungsplan Nr. 7.2 (1987): Durch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes werden die gestalterischen Festsetzungen § 1 und § 2 aufgehoben.

Bebauungsplan Nr. 7.2, 2. Änderung (2004): Durch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes werden die textlichen Festsetzungen §2 und § 5 aufgehoben.

**Alle anderen in diesen Bebauungsplänen aufgeführten textlichen und gestalterischen Festsetzungen gelten unverändert weiter.**

### **Neue Textliche Festsetzungen**

Die folgenden textlichen Festsetzungen gelten ergänzend zu den in der Planzeichnung (Ursprungsplan) aufgeführten textlichen Festsetzungen § 1 bis § 7 bzw. zu den in der Planzeichnung zur 2. Änderung aufgeführten textlichen Festsetzungen §§ 1, 3, 4 und 6; ebenfalls ergänzend zu den (verbliebenen) gestalterischen Festsetzungen in diesen Plänen.

#### **1. Art der baulichen Nutzung – Nutzungsregelungen im Kerngebiet**

Im Kerngebiet sind Wohnnutzungen gem. § 7 (2) BauNVO oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig. In den, im Lageplan zu dieser Satzung mit **MK 1** gekennzeichneten Bereichen des Kerngebietes sind Wohnungen als Ausnahme auch im Erdgeschoss zulässig.

#### **2. Traufhöhe (gem.§ 9 (2) und (4) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO**

Für alle Bauvorhaben im Kerngebiet an der Lange Straße - in einem Abstand von weniger als 30 m zur Straßenbegrenzungslinie der Lange Straße -, wird folgende maximale Traufhöhe festgesetzt:

- Bei dreigeschossiger Bauweise zwischen 7 und 9,50 m
- Bei zweigeschossiger Bauweise zwischen 5,5 und 7 m

Der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der zulässigen Traufhöhe ist die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden. Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der aufgehenden Gebäudeaußenwand.

Für alle anderen Baugebiete wird keine Traufhöhe festgesetzt.

### **3. Firsthöhe**

Die zulässige Firsthöhe der Gebäude, gemessen vom unteren Bezugspunkt (Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden) bis zum Schnittpunkt der Sparrenoberkante im First beträgt max. 15,0 m.

### **4. Baulinien**

Die in der Planzeichnung dargestellten einfachen Baulinien gelten bei allen Gebäuden für das Erdgeschoss und sämtliche Obergeschosse. Geringfügige Vor- und Rücksprünge sind in den Obergeschossen zulässig.

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten doppelten Baulinien, gilt die – von der Straße aus betrachtet – rückwärtige Baulinie für das Erdgeschoss und die vordere Baulinie für alle Obergeschosse.

Die Errichtung von Arkaden im Erdgeschoss ist auf Höhe der vorderen Baulinie zulässig, wenn eine ausreichende Gehwegbreite gewährleistet bleibt.

Die Ober-/Dachgeschosse dürfen als Ausnahme ganz oder teilweise von der vorderen Baulinie zurückspringen.

Eine Ausnahme (geringfügiges Zurückspringen) von sämtlichen Baulinien ist zulässig und geboten, wenn dadurch ein sinnvoller Anschluss an die Nachbargebäude und somit eine einheitliche Straßenfront entsteht und gleichzeitig eine ausreichende Gehwegbreite gewährleistet ist.

### **5. Oberflächenentwässerung**

Für Neubauten und sonstige Bodenversiegelungen ist die Frage der Ableitung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers vor Bauantragstellung mit dem OOWV abzuklären. Falls eine Versickerung aufgrund der vorherrschenden Boden- und Grundwasserverhältnisse auf dem Baugrundstück nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser nur in gedrosselter Form in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Dafür ist grundsätzlich eine eigene Rückhaltung auf dem Baugrundstück vorzusehen.

## **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). Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d. h. im Zeitraum zwischen dem 16.11. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen oder sonstigen Gehölzarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere 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. Versiegelung

Gem. § 9 Abs. 2 der Nieders. Bauordnung müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

## 3. Versorgungseinrichtungen der EWE und des OOWV

Auf die bestehenden Leitungen der Versorgungsträger ist Rücksicht zu nehmen; bei Näherungen oder notwendig werdenden Umlagungen sind die Versorgungsträger zu beteiligen.

## 4. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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.

## 5. Altlasten

Altlasten sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht erwiesen. Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

## 6. Werbeanlagen

Der § 8 der gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7.2 (1987) zu Werbeanlagen wurde durch die 1. Änderung dieses B-Planes im Jahr 1994 aufgehoben. Für das gesamte Stadtgebiet gilt die gem. § 56 und 97 Abs. 1 NBauO vom Rat als Satzung beschlossene „Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung von Werbeanlagen in der Stadt Dinklage (bekannt gemacht am 23.05.2011).



### 7. Nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung

Im Sinne einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung und zur Klimafolgenanpassung sollte die Versiegelung auf den Grundstücken möglichst gering gehalten werden. Weiterhin sollten – soweit technisch möglich – Haupt- und Nebenanlagen mit Gründächern versehen, Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt und gebietsheimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

#### Lageplan zur textlichen Festsetzung Nr. 1

