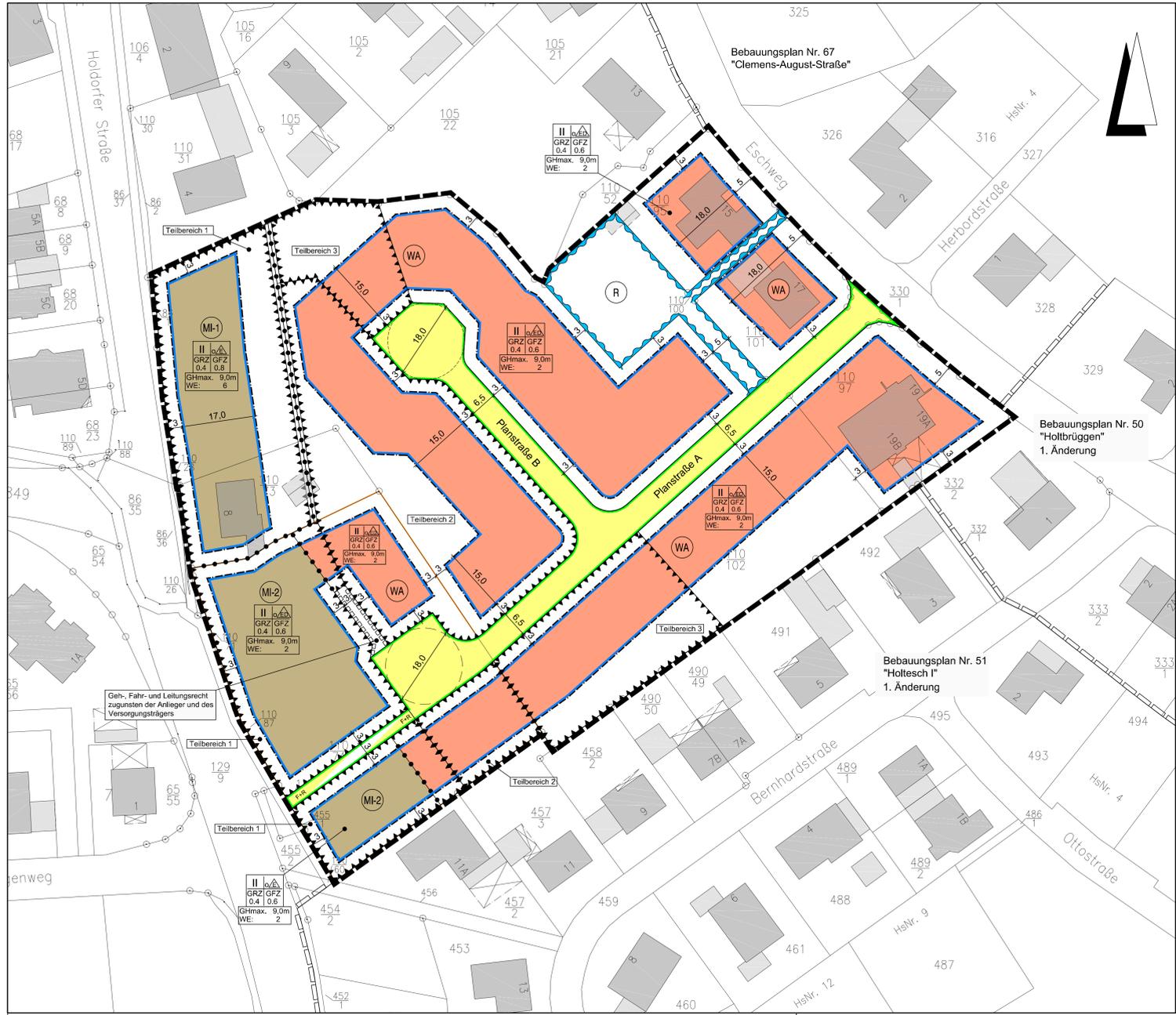




STADT DINKLAGE BEBAUUNGSPLAN NR. 70 "ESCHWEG"



Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.07.2011 (BGBl. I, S. 132) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).

I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze	20	Wohngebäude mit Hausnummern
	Flur-/Flurstücksgrenze		öffentliche Gebäude
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Höhenlinien mit Höhenangaben über NN		
	Flurstücksnummer		

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

	1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

I. II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
GHmax	maximale Gebäudehöhe
WE	Wohneinheiten

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

	offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Fuß- und Radweg

10. Wasserflächen und Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Regenrückhaltebecken

15. Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiete (WA) gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO) Betriebe des Betriebszweiges, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiete (MI-1, MI-2) gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO
a) Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 bis 8 BauNVO (Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
b) Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.3 Gebäudehöhen gem. § 9 (1) Nr. 11 i.V.m. § 16 BauNVO
a) Höhe des fertigen Erdgeschosfußbodens
Gemessen vom Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht dazu verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstückssache) darf die Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens nicht höher als 0,5 m liegen.
b) Gebäudehöhe
Die Höhe der Gebäude, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschosfußboden bis zur Dachoberkante (höchster Punkt des Daches), darf 9,0 m nicht überschreiten.

1.4 Nebenanlagen und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO
Im WA- und MI-2 Gebiet:
Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenzen sind gem. § 12 BauNVO Nr. 6 Garagen und offene Garagen (Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

1.5 Anzahl der zulässigen Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
a) Innerhalb der WA- und MI-2 Gebiete sind pro Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhausbebauung ist je Doppelhausbebauung nur eine Wohneinheit zulässig.
b) Innerhalb des MI-1-Gebietes sind pro Einzelhaus höchstens sechs Wohnungen zulässig.

1.6 Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
a) Innerhalb der festgesetzten Flächen sind passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor den von der Landesstraße L 649 „Holtorfer Straße“ ausgehenden Schallimmissionen zu treffen:
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen:

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	West-, Nord- und Südseiten der Gebäude (mit Sichtverbindung zur Holtorfer Straße)	OG	Teilbereiche mit passivem Lärmschutz		
			1	2	3
OG	Ostseiten der Gebäude (ohne Sichtverbindung zur Holtorfer Straße)	OG	Teilbereiche mit passivem Lärmschutz		
			1	2	3

1.4 Nebenanlagen und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO
Im WA- und MI-2 Gebiet:
Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenzen sind gem. § 12 BauNVO Nr. 6 Garagen und offene Garagen (Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

1.5 Anzahl der zulässigen Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
a) Innerhalb der WA- und MI-2 Gebiete sind pro Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhausbebauung ist je Doppelhausbebauung nur eine Wohneinheit zulässig.
b) Innerhalb des MI-1-Gebietes sind pro Einzelhaus höchstens sechs Wohnungen zulässig.

1.6 Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
a) Innerhalb der festgesetzten Flächen sind passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor den von der Landesstraße L 649 „Holtorfer Straße“ ausgehenden Schallimmissionen zu treffen:
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen:

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	West-, Nord- und Südseiten der Gebäude (mit Sichtverbindung zur Holtorfer Straße)	OG	Teilbereiche mit passivem Lärmschutz		
			1	2	3
OG	Ostseiten der Gebäude (ohne Sichtverbindung zur Holtorfer Straße)	OG	Teilbereiche mit passivem Lärmschutz		
			1	2	3

b) Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionserschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftungsauslässen, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lüftungsquelle abgewandte Fenster besteht (hier: Ostseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

c) In den Teilbereichen 1, 2 und 3 sind die Außenwände östlich der Gebäude, Nebengebäude oder Wände zulässig (abgeschränkt durch Wände bzw. auf der von der Holtorfer Straße abgewandten Seite im Lärmschatten von Wänden).

d) In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Baumarkt der Stadt Dinklage vollständig zur Einsicht bereit gehalten.

1.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
a) Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit naturnahen Gehölzen zu bepflanzen, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen. Die unter a) festgesetzten Flächen sind hierbei mit anzurechnen.
b) Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger naturnaher Laubbau (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 BauNVO

2.1 Dachneigung
Es sind nur geneigte Dächer mit Neigungswinkeln von mindestens 20° zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind im gesamten Plangebiet gem. § 12 u. 14 Garagen und Nebenanlagen sowie untergeordnete Gebäudeteile (wie Dachaufbauten, Erker und Frontspieße).

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE HINWEISE gem. § 9 Abs. 6 BauGB

3.1 Baufeldräumung - Artenschutz
Zur Vermeidung der Tötung von Individuen oder deren Entwicklungsformen der besonders geschützten Vogelarten (Verbotsbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) darf die Baufeldräumung (Abschieben des Oberbodens etc.) nur außerhalb der Brutzeit und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse und damit ab Anfang August bis Ende Februar erfolgen. Muss der Baubeginn "zwingend" während der Brutzeit im Anfang März bis Anfang August erfolgen, ist zuvor durch einen Sachverständigen zu prüfen, ob auf der Fläche Brutreviere vorhanden sind. Die Untere Naturschutzbehörde ist hierüber zu informieren.

3.2 Straßenverkehrslärm
Das Plangebiet wird von der vorhandenen Holtorfer Straße bzw. der Hörster Allee im Westen beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) keinelei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3.3 Freihaltung der Sichtdreiecke
Auf die Verpflichtung zur Freihaltung der Sichtdreiecke von Bepflanzungen, Einfriedungen und Bepflanzungen mit einer Höhe von über 0,8 m über der Fahrbahnoberkante wird hingewiesen. Eine Bepflanzung mit einzelnen hochstämmigen Bäumen kann jedoch erfolgen, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch sie nicht ausgelöst wird.

3.4 Archäologische Bodenfunde gem. § 14 (1) und (2) DSchG ND
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG ND) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vercha unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des DSchG ND 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 Arbeit gestattet.

3.5 Gestaltung von Werbeanlagen
Die Stadt Dinklage hat gem. § 56 und § 97 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) eine Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen verabschiedet. Diese Gestaltungssatzung gilt im gesamten Stadtgebiet.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 48) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds. GVBl. S. 589), hat der Rat der Stadt Dinklage diesen Bebauungsplan Nr. 70 "Eschweg", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Dinklage, den _____
(SIEGEL) Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 02.06.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Eschweg", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dinklage, den _____
Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Dinklage, Flur 25
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (GB-Nr.: 14555-9 Stand vom 16.04.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Barnsdorf, den _____
Dipl.-Ing. B. Lambers & F.-J. Ostendorf
Öffentlich best. Vermessungsingenieure
Tel: 05442/9862-0, Fax: 05442/9862-250
Email: info@lgl-nd.de
Altdorfer Straße 1, 49406 Barnsdorf (SIEGEL)

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 02.06.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 13(2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentliche Auslegung wurden am 05.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.07.2014 bis 15.08.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Dinklage, den _____
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.10.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den _____
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

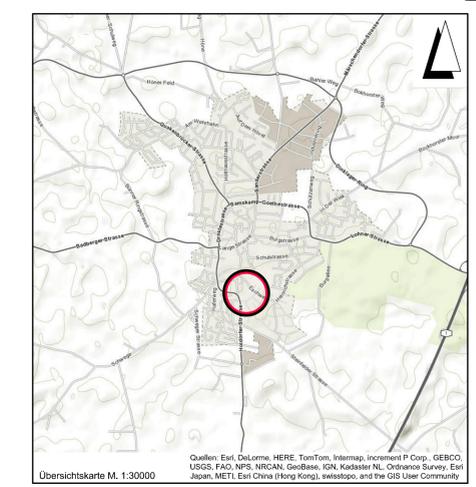
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 70 "Eschweg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Dinklage, den _____
Der Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Dinklage, den _____
Der Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:30000
Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
Willenhorst, 2014-10-21		2014-06	RI
Plannummer:	H:\PRL\NL\213322\PLA\NE\Tpp_splan-70_08.dwg(Layout1) - (V1-1-0)	gezeichnet	HD
		geprüft	RI
		freigegeben	EV

STADT DINKLAGE
BEBAUUNGSPLAN NR. 70
"Eschweg"
mit örtlichen Bauvorschriften

Verfahren gem. § 13a BauGB

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 500	Unterlage Blatt Nr. : 1 (11)
-----------------	------------------------------