

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 42 – 3. Änderung „Schlaops Padd“

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NikomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Dinklage den Bebauungsplan Nr. 42 „Schlaops Padd“ – 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Dinklage, den

Bürgermeister

SIEGEL

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 13.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 „Schlaops Padd“ – 3. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 17.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dinklage, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 12.06.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 42 „Schlaops Padd“ – 3. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 26.06.2017 bis 28.07.2017 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Dinklage, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat den Bebauungsplan Nr. 42 „Schlaops Padd“ – 3. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 25.09.2017 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 42 „Schlaops Padd“ – 3. Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Dinklage, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 42 „Schlaops Padd“ – 3. Änderung 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 Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 (3) BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Dinklage, den

Bürgermeister

Plangrundlage

Karte: ALMS, 2017, Maßstab 1:1.000, Stadt Dinklage, Gemarkung Dinklage, Flur 26
Quelle: Auszug aus dem Geländedaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (Niedersachsenvermessung)

© LGLN

© 2016, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Juli 2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthofotografie ist einwandfrei möglich.

Sulingen, den

LGLN Regionaldirektion Sulingen

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von: Stadt Dinklage, Am Markt 1, 49413 Dinklage

Dinklage, den

Planverfasser

Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten (WA-1 und WA-2) werden die folgenden, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 (3) BauNVO):

- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

Nr. 2 Zahl der Wohneinheiten

In den allgemeinen Wohngebieten sind je Gebäude höchstens sechs Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

Nr. 3 Überschreitung der GRZ

In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Nebenanlagen etc.) um bis zu 50 % überschritten werden. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung durch Stellflächen gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 zugelassen werden, wenn deren Befestigungen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) ausgeführt werden (§ 9 (1) Nr. 4, Nr. 20 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 1, § 19 (4) BauNVO). Dabei sind Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindermde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierung oder Betonierung unzulässig (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

Nr. 4 Erdgeschossfußbodenhöhe / Höhenlage

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) liegen (§ 9 (2) BauGB i. V. m. §§ 16 (2) Nr. 4, 18 (1) BauNVO).

Nr. 5 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Firsthöhe (FH) darf 12,0 m nicht überschreiten. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von Gebäuden ist die zugehörige Erschließungsstraße gemessen in der Fahrbahnmittelle (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 (2) Nr. 4, 18 (1) BauNVO). Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von den Höhenbegrenzungen ausgenommen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO).

Nr. 6 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports nicht zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

Nr. 7 Gemeinschaftsstellplätze

Im WA-2 sind außerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze, Zuwegungen und Zufahrten für Kraftfahrzeuge unzulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO).

Nr. 8 Leitungsrecht

Ein Leitungsrecht wird zugunsten der Leitungsträger der hier verlaufenden Wasserversorgungsleitung ausgesprochen (aktuell: Oldenburgisch-Offfriesischer Wasserverband) (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB). Innerhalb der durch Leitungsrechte begrenzten Bereiche besteht ein Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählen

- das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen,
- die Überbauung durch Hochbauten oder durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen.

Nr. 9 Begründung Stellplätze

Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind nach folgender Maßgabe zu begründen: Pro 5 Stellplätze ist ein einheimischer Laubbäum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm in einem mindestens 5,0 m² großen Pflanzbeet zu pflanzen. Die Pflanzbeete sind in die Stellplatzreihen zu integrieren (§ 12 BauNVO i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB).

Nr. 10 Private Grünfläche

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche sind Anpflanzungen vorzunehmen. Zu pflanzen sind Sträucher und Bäume in mindestens zwei Reihen mit einem maximalen Abstand in den Reihen von 2,0 m. Es sind standortstheimische Arten zu pflanzen, die eine natürliche Wuchshöhe von 10 m nicht überschreiten. Abgängige Exemplare sind in Jahresfrist zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Die Errichtung von Gebäuden, Zäunen und sonstigen Einfriedungen innerhalb der privaten Grünfläche ist unzulässig (§ 9 (1) Nr. 2, Nr. 15 BauGB).

Nr. 11 Immissionschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Landesstraße 861. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen im bezeichneten Bereich an den zur Straße zeigenden Fassaden der Gebäude bzw. an den um 90° davon abgewinkelten Fassadenbereichen erforderlich. Das Bauschall-Dämmmaß gemäß DIN 4109, Ausgabe 2016 von Außenbauteilen muss mindestens die Anforderungen der nachstehenden Tabelle erfüllen:

Flügelbereich	Erdringlich bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R _w vor der Außenbauteile in dB	Raumarten	Besondere in Krankenzimmern/ Sanitären	Außenräume in Wohnungen, Unterrichtsraum u.ä.	Büroräume u.ä.
I	56 bis 60	35	30	30	30
II	61 bis 65	40	35	30	30

1. Für Außenbauteile, die nur durch die einschließliche Außenwand aufgrund der in den Räumen angabenen Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumklang leisten, werden keine Anforderungen gestellt.

Bei Schlafräumen ist dafür zu sorgen, dass bei geschlossenen Fenstern und Türen eine ausreichende Lüftung ermöglicht wird. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmämmung nicht beeinträchtigt wird. Bei – zum Zeitpunkt der Planneuauflistung schon genehmigten – Wohngebäuden im Plangebiet gilt diese Bestimmung bei einer Sanierung, wesentlicher Änderung oder beim Neubau.

Planzeichnung

Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 2017)
Stadt Dinklage, Gemarkung Dinklage, Flur 26



Planzeichenerklärung

gemäß PlanzV '90

Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet
2 Wo Maximale Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Maß der baulichen Nutzung

- Geschossflächenzahl
 - 0,7 Grundflächenzahl
 - III Maximale Zahl der Vollgeschosse
 - FH Maximale Firsthöhe über Gehweg
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Offene Bauweise

- Baugrenze
 - Nicht überbaubare Fläche
 - Überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

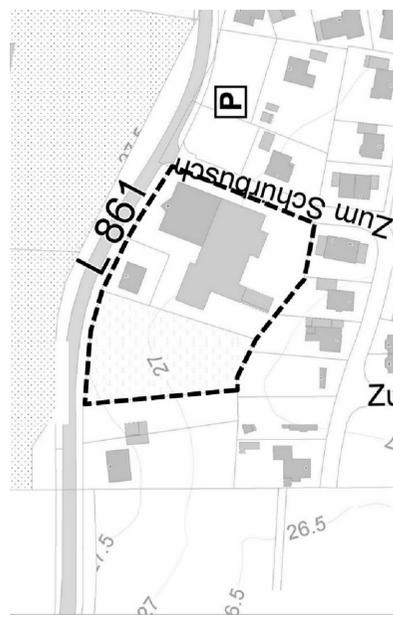
Grünflächen

- Private Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Bepflanzung
- 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

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Nutzungsgrenze
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- LPB III Lärmpegelbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 42 "Schlaops Padd" 3. Änderung

Verfahren nach § 13a BauGB

Stadt Dinklage
Landkreis Vechna



Stand: Satzungsbeschluss

Urschrift

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist;

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I 5.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), die zuletzt durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NikomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48) geändert worden ist.

Hinweise

- Ur- oder frühgeschichtliche Bodentunde** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodentunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Hobkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 (1) Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Vechna unverzüglich angezeigt werden, miedepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
- Altabtragungen** – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altabtragungen 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 auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbarer Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für nahenwohnende Vögelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogeleinstraten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Vechna abzustimmen.
- Bergwerkseigentum** – Das Plangebiet befindet sich im Bergwerkfeld Münsterland der OEG. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Das Bergwerkseigentum ist darüber hinaus ein „grundstücksgleiches“ Recht, das heißt es ist grundbuch- und beleihungsfähig.
- Aufhebung** – Mit Inkrafttreten dieser Änderung wird der bisher rechts gültige Bebauungsplan Nr. 42 „Schlaops Padd“ – 2. Änderung in dem entsprechenden Teilbereich aufgehoben.
- Die **Planung zugrunde liegenden Vorschriften** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Dinklage (Bauamt) zu den Geschäftsstellen eingesehen werden.