

Stadt Dinklage

Landkreis Vechta

Bebauungsplan Nr. 74 „Hörster Feld“ -Westlicher Teilbereich- mit örtlichen Bauvorschriften

2. Änderung

Begründung

**Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Hörster Feld“
–Westlicher Teilbereich- mit örtlichen Bauvorschriften.**

Inhalt:	Seite
1 <u>Allgemeines</u>	3
1.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
1.2 übergeordnete Planungen	3
1.3 Erfordernis der Planaufstellung	3
2 <u>Ziele und Zwecke der Planung</u>	3 - 4
3 <u>Inhalt der 1. Änderung</u>	4 - 6
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.1.1 Art der baulichen Nutzung	4
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung	4 - 5
3.2 Bauweise / Baugrenzen	5 - 6
3.3 Verkehrserschließung	6
3.4 Spielplatz für Kinder	6
4 <u>Natur und Landschaft</u>	6 - 7
5 <u>Ver- und Entsorgung</u>	7 - 8
5.1 Schmutz- und Regenwasser	8
5.2 Trink- und Löschwasser	8
5.3 Elektrische Energie, Gasversorgung	8
5.4 Telekommunikation	8
6 <u>Emissionen / Immissionen</u>	8 - 9
7 <u>textliche Festsetzungen / Nachrichtliche Hinweise</u>	
7.1 Textliche Festsetzungen gem. BauGB / BauNVO	9 - 10
7.2 Örtliche Bauvorschriften	10
7.3 Nachrichtliche Hinweise	11
8 <u>Flächenbilanz</u>	11
9 <u>Umweltbericht</u>	11
10 <u>Verfahrensvermerke</u>	11

1 Allgemeines

1.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Im nordöstlichen Teil des bestandskräftigen Bebauungsplanes Nr. 74 „Hörster Feld“ –Westlicher Teilbereich- (seit 06.04.2000) befindet sich das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 der Stadt Dinklage.

Es liegt westlich der Anliegerstraße „Schweger Mühle“ und östlich der Erschließungsstraße „Schweger Straße“.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 48/144, 48/126, 48/132, 48/136, 48/137, 48/139, 48/142 und 48/149 der Flur 25.

Im Westen und Osten schließen sich Allgemeine Wohngebiete an das Plangebiet an.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.2 Übergeordnete Planungen

Für die Stadt Dinklage liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor, der im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 74 geändert wurde.

Er stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 –Westlicher Teilbereich- entspricht somit den Planungszielen aus dem Flächennutzungsplan.

1.3 Erfordernis der 1. Änderung

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 74 –Westlicher Teilbereich- weist für den Bereich der 2. Änderung u. a. eine „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes“ aus, mit dem Eintrag einer Wallhecke nach § 33 NNatSchG . Diese Festsetzung mit einer Breite von 10 m entlang der „Schweger Straße“ steht der von den Grundstückseigentümern im Planbereich beabsichtigten Bebauung von Teilen der vorgenannten Fläche mit Nebengebäuden entgegen. Um eine solche Bebauung zu ermöglichen, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage am 21.01.2008 auf Antrag der Eigentümer die Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die 2. Änderung wird auf Grundlage der §§ 1 bis 4c des BauGB durchgeführt. Es erfolgt eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht wird als gesonderter Teil zu dieser Begründung erstellt, ebenso erfolgt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), um die Erfordernisse des Artenschutzes nach §§ 42 u. 43 BNatSchG zu behandeln.

2 Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 –Westlicher Teilbereich- sollen die Festsetzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im

Sinne des Naturschutzrechtes aufgehoben werden und die Flächen den Allgemeinen Wohngebieten zugeordnet werden, ohne die überbaubaren Flächen zu erweitern bzw. als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ mit dem Eintrag „Geschützte Baumreihe“ ausgewiesen werden.

Dadurch wird es möglich, die nach § 23 Abs. 5 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässigen baulichen Anlagen auf den zusätzlich entstehenden nicht überbaubaren Flächen zu errichten.

3 Inhalt der 2. Änderung

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplanes Nr. 74 „Hörster Feld“ –Westlicher Teilbereich-, wird der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 als Allgemeines Wohngebiet (WA 1) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschosßflächenzahl von 0,5 bestimmt. Dabei darf die maximal zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) nicht überschritten werden. Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 4 kann durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Terrassen die maximal zulässige GRZ durch diese Anlagen um bis zu 20 % überschritten werden.

Das gewählte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 74 und entspricht der vorhandenen Siedlungsstruktur.

Die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden durch die geplanten Festsetzungen im Änderungsbereich nicht überschritten.

Eine wirtschaftliche Ausnutzung der Bauflächen verbunden mit dem Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist gewährleistet.

Die als Höchstmaß zulässige zweigeschossige Bauweise (II) wird durch die Festsetzung einer Firsthöhe (textliche Festsetzung Nr. 2) eingeschränkt. Innerhalb des Planbereiches dürfen die zukünftigen Gebäude eine maximale Firsthöhe von 12,0 m nicht überschreiten (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 (gem. § 9 Abs. 3 BauGB) wird außerdem die Höhe von notwendigen Aufschüttungen für Verkehrswege und Gebäude sowie der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe der Gebäude) auf maximal 30 cm über der Oberkante des jetzigen vorhandenen Geländes begrenzt.

Mit diesen Festsetzungen wird die Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet der umliegenden Baustruktur angepasst und Bauformen, die zu einer Störung der Homogenität des Siedlungsbildes führen könnten, werden vermieden.

3.2 Bauweise / Baugrenzen

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 –Westlicher Teilbereich- die offene Bauweise festgesetzt. Nach einer weitergehenden Festsetzung dürfen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden. Hausgruppen sind im Plangebiet nicht zulässig.

Durch die Ausweisung von Baugrenzen werden innerhalb des Planbereiches die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Hierbei werden die Festsetzungen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 74 übernommen.

Rückwärtige Baugrenzen werden dort ausgewiesen wo die Bauflächen an die „Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ mit den geschützten Baumreihen heranreichen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und dem Fahrbahnrand sind Garagen gem. § 12 BauNVO und überdachte Einstellplätze, sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO durch die entsprechende textliche Festsetzung Nr. 3 nicht zulässig. Hierdurch sollen die vorhandenen Baufluchten aufgenommen und weitergeführt sowie die siedlungstypischen Vorgartenbereiche erhalten bzw. zukünftig hergestellt werden. Weiterhin wird erreicht, dass vor den Garagen, überdach-

ten Einstellplätzen und Nebenanlagen noch Fahrzeuge auf den Grundstücken abgestellt werden können und nicht den Straßenraum in Anspruch nehmen müssen).

3.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 –Westlicher Teilbereich- ist durch die Anliegerstraße „Schweger Mühle“ mit Anbindung an die „Schweger Straße“ – K 267 an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Innerhalb des Plangebietes der 2. Änderung ist keine Verkehrsfläche ausgewiesen.

Aufgrund der entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereiches festgesetzten „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ mit der geschützten Baumreihe ist eine Anbindung der Grundstücke an die östlich angrenzende „Schweger Straße“ ausgeschlossen.

3.4 Spielplatz für Kinder

Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz müssen in den durch Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebieten Spielplätze für Kinder angelegt werden. Die nutzbare Fläche muss mindestens 300 qm und mindestens 2 vom Hundert der zulässigen Geschossflächen im Spielplatzbereich betragen.

Im Bebauungsplan Nr. 74 „Hörster Feld“ -westlicher Teilbereich- ist ein Spielplatz ausgewiesen, der laut Begründung zum vorgenannten Bebauungsplan 850 qm groß ist und damit die Anforderungen nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz mehr als erfüllt.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Hörster Feld“ -westlicher Teilbereich- werden keine zusätzlichen Geschossflächen ausgewiesen und somit wird die bisherige Festsetzung des Spielplatzes für Kinder den Anforderungen weiterhin gerecht.

4 Natur und Landschaft

Da durch die geplanten Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 –Westlicher Teilbereich- eine Aufhebung und Umwidmung der bisherigen „Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes“ erfolgt, finden durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft statt.

Eine Bewertung und Bilanzierung und daraus folgende Kompensation von Eingriffen ist aus vorgenannten Gründen erforderlich.

Der als gesonderter Teil dieser Begründung beigefügte Umweltbericht geht dabei auf die Einzelheiten der Eingriffe ein. Die Bewertung und der Ausgleich und Ersatz für die Beeinträchtigungen ist dort ebenso beschrieben wie die Konsequenzen der 2. Änderung und die notwendigen Ersatzmaßnahmen.

Als Ergebnis soll der Ausgleich durch die Anlegung neuer Wallhecken mit Pufferflächen zu den umgebenden Nutzungen erfolgen.

Als Ersatzstandorte wurden folgende Bereiche ausgewählt:

1. Am Schützenplatz im Ortsteil Langwege, Gemarkung Dinklage, Flur 38, Flurstück 77/4. Länge ca. 130 m x 8,80 m Breite = 1.144 m² Wallhecke – Sträucher mit Laubbaumüberhältern gem. Pflanzschema.
2. Parallel zum Genossenschaftsweg, Gemarkung Dinklage, Flur 35, Flurstücke 107/11, 259/111 und 111/1 . Länge ca. 120 m x 8,80 m = 1.056 m² Wallhecke als Strauch – Niederhecke gem. Pflanzschema.

Statt des bisher ausgewiesenen Schutzgebietes für die vorhandene Wallhecke nach NNatG wird zur Sicherung des Grünzuges eine „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB mit dem Eintrag „Geschützte Baumreihe“ festgesetzt.

Zur Durchgrünung des Gebietes und zur Förderung von heimischen Laubbäumen wird über die textliche Festsetzung Nr. 6 die Verpflichtung auferlegt, je Baugrundstück mindestens einen hochstämmigen, standortgerechten, einheimischen Laub- oder Obstbaum anzupflanzen.

Zur Einbindung des Siedlungsrandes in das Landschaftsbild durch vorhandene und zu ergänzende Gehölzstreifen sind im südlichen Plangebiet „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ auf den Privatgrundstücken festgesetzt worden. Die Breite liegt gegenüber der freien Landschaft bei 5,0 m und erweitert sich im süd-östlichen Bereich entlang der geschützten Baumreihe.

5 Ver- und Entsorgung

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung erfordern eine geregelte Ver- und Entsorgung des Plangebietes durch den Anschluss an

- Anlagen zur Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung,
- Trink- und Löschwasserversorgungsleitungen,
- elektrische Energie und Gasversorgungsleitungen,
- Telekommunikationsleitungen.

Zur Sicherung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen des Oldenburgisch - Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV), die sich innerhalb der im bisherigen Bebauungsplan ausgewiesenen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ befinden, ist im Planbereich der 2. Änderung die nun festgesetzte Baufläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des OOWV belegt worden, welches auch die geschützte Baumreihe durch-

schneidet. Die Grünfläche war seinerzeit eingeplant, um zu einem späteren Zeitpunkt eine fußläufige Verbindung zum vorhandenen Gemeindeweg anlegen zu können. Da dieser Fußweg letztendlich als entbehrlich erachtet wurde, ist die Grünfläche vom Eigentümer zusammen mit dem südlich angrenzenden Grundstück – ohne Hinweis auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen – veräußert worden. Die genaue Lage des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5.1 Schmutz- und Regenwasser

Der Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist der Oldenburgisch - Ostfriesische Wasserverband (OOWV). Das Plangebiet ist über das in den Erschließungsstraßen vorhandene Leitungsnetz an das zentrale Abwassernetz und die Kläranlage angeschlossen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser wird über einen Anschluss an den in den Erschließungsstraßen vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet.

5.2 Trink- und Löschwasser

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Träger der Wasserversorgung ist der Oldenburgisch - Ostfriesische Wasserverband (OOWV). Die Versorgungsleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraßen verlegt.

Die zur ausreichenden Löschwasserversorgung notwendigen Hydranten sind im Leitungsnetz eingerichtet.

5.3 Elektrische Energie, Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und mit Gas erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE). Das Plangebiet wird an das Versorgungsgebiet angeschlossen.

5.4 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen erfolgt durch entsprechende gewerbliche Anbieter.

6 Emissionen / Immissionen

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 –Westlicher Teilbereich- wird im Nordwesten von der K 267 „Schweger Straße“ tangiert. Deren geringe Verkehrsbelastung lässt keine unzumutbare Lärmbelästigung erwarten. Verkehrswege mit hohem Verkehrsaufkommen und dementsprechenden Lärmemissionen liegen in ausreichender Entfernung zum Plange-

biet, sodass es nicht zu unzulässigen Belastungen kommen wird und besondere Schutzmaßnahmen nicht notwendig sind.

Im Plangebiet selbst und in den angrenzenden Baugebieten sind aufgrund der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen als Allgemeine Wohngebiete keine Nutzungen vorhanden oder zu erwarten, die zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnfunktion führen können.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Hörster Feld“ – Westlicher Teilbereich- ist der Konflikt zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und der zukünftigen Wohnnutzung bereits behandelt worden. Nach einem Gutachten des Landwirtschaftsamtes ist für das Wohngebiet keine Geruchsbelästigung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten.

Wie überall in den Ortsrandlagen können auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auftreten. Durch die angrenzenden Bepflanzungen wird eine evtl. Beeinträchtigung abgemildert.

Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet selbst sind aufgrund der geplanten Festsetzungen nicht zu erwarten.

7 Textliche Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften / nachrichtliche Hinweise

7.1 Textliche Festsetzungen gem. BauGB (2004) und BauNVO (1990)

1. Für das gesamte Plangebiet wird eine Mindestgrundstücksgröße von 500 qm festgesetzt. Je Baugrundstück ist nur eine Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB).
2. Notwendige Aufschüttungen für Verkehrswege und Gebäude sollen 30 cm über jetziger Geländehöhe nicht überschreiten. Die Oberkante des fertigen Fußbodens der Gebäude darf maximal 30 cm über dem jetzigen Terrain liegen.
3. Die Firsthöhe des Gebäudes darf maximal 12,0 m betragen. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße.
4. Außerhalb der straßenseitigen Baugrenzen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und überdachte Einstellplätze unzulässig.
5. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist im WA nicht zulässig. Durch Stellplätze, Zufahrten, und Terrassen die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche jedoch um maximal 20 % überschritten werden.

6. Zwischen Fahrbahnrand und straßenseitiger Baugrenze darf die Höhe der festen Einfriedigung (Mauer, Zaun) 0,30 m über Fahrbahnrand nicht überschreiten. Lebende Hecken unterliegen nicht dieser Beschränkung.
7. Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger standortgerechter einheimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen.
8. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung A sind ausschließlich standortgerechte einheimische Obstgehölze (Bäume und Sträucher) anzupflanzen und als dichte Pflanzung zu erhalten. Der Pflanzbereich mit der Kennzeichnung A ist zweireihig wie folgt anzupflanzen:

1. R.:	4a	6a	7	7	5a	5a	22	22	2a	24
2. R.:	6a	3a	7	7	2a	5a	22	22	24	24

Signatur zu Nr. 8.:

2a Boskoop	3a Gellerts Butterbirne	4a Frühzwetschke
5a Feldahorn	6a Hainbuche	7 Hasel
22 Felsenbirne	24 Schneeball	

Der Pflanzabstand zwischen den Reihen beträgt 1 m. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt ebenfalls 1 m.

7.2 Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen für WA :

Die für das Allgemeine Wohngebiet erlassenen örtlichen Bauvorschriften werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 – Westlicher Teilbereich - nicht geändert. Sie sind Ergebnis der besonderen städtebaulichen Bedeutung des Gebietes durch die Lage zum Baudenkmal „Schweger Mühle“ und der Planungsabsicht, die landwirtschaftliche Bautradition der Region durch den Typ der Gebäude, ihre äußere Gestaltung und die Form der Erschließung zum Ausdruck zu bringen.

1. Zulässig sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 45 ° bis 51 °. Das gilt auch für Garagen und Nebengebäude. Schleppdächer für Gauben und Terrassenüberdachungen können diesen Neigungswinkel unterschreiten.
2. Alle Dächer, auch Garagen und Nebengebäude, sind mit roten Dachziegeln einzudecken. Alternativ ist eine Reetdacheindeckung möglich.
3. An Dachausbauten sind zulässig:
 - a) Schleppgauben
 - b) Stehende Gauben mit Satteldach
 Je 5 lfm. Dachlänge ist maximal eine Einzelgaube in einer Breite von maximal 1,60 m zulässig.

4. Trauf- und Giebelwände sind in sichtbarem Holzfachwerk auszuführen. Die Gefache sind in rotem Stein auszumauern. Giebeldreiecke können alternativ auch mit Holz verkleidet werden.
5. Bauliche Grundstückseinfriedungen sind lediglich in Form von Lattenzäunen zulässig. Erforderliche Tore sind in der gleichen Art herzustellen. Grundstückseinfriedungen sind auch in Form einer lebenden Hecke zulässig.

7.3 Nachrichtliche Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Vechta unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen 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.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde beim Landkreis Vechta zu benachrichtigen.
3. Die Baumreihe im Osten des Plangebietes (Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern) ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Innerhalb dieser Fläche sind keine Baumaßnahmen und keine Erdaufschüttungen zulässig. Zum unbefestigten Gemeindeweg hin dürfen keine festen Einfriedigungen erreicht werden. Der Graben am Gemeindeweg ist als solcher offen zu halten und darf nicht verrohrt werden.

8 Flächenbilanz

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 hat eine Größe von insgesamt ca. 9.000 qm.

Es umfasst folgende Teilflächen:

Allgemeine Wohngebiete -	ca.	6.600 qm
Pflanzflächen -	ca.	900 qm
Geschützte Baumreihen -	ca.	1.500 qm

9 Umweltbericht

Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung mit der Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird als Anlage beigefügt.

10 Verfahrensvermerke

Die Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Hörster Feld“ –westlicher Teilbereich- mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.01.2010 bis zum 26.02.2010 gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Dinklage hat die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 74 „Hörster Feld“ –westlicher Teilbereich-, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen und unter gleichzeitiger Aufhebung der überplanten Teile des Bebauungsplanes Nr. 74 in seiner Sitzung am 08.04.2010 als Satzung beschlossen.

STADT DINKLAGE
der Bürgermeister

Dinklage, den

Moormann
Bürgermeister

(Siegel)

Der Entwurf der 2. Änderung de Bebauungsplanes Nr. 74 wurde ausgearbeitet von
schmölling & partner GmbH, Architekt Dipl. Ing. Leo Behnke, Brinkstr. 1, 49393
Lohne

Lohne, den

schmölling & partner GmbH
Dipl.-Ing. Leo Behnke

Beglaubigungsvermerk:

Diese Ausfertigung der Begründung (12 Seiten)
stimmt mit der Urschrift überein.

STADT DINKLAGE
der Bürgermeister
im Auftrag

Dinklage, den

Unterschrift

(Siegel)