

Textliche Festsetzungen für WA:

- Für das gesamte Plangebiet wird eine Mindestgrundstücksgröße von 500 qm festgesetzt. Je Baugrundstück ist nur ein Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB).
- 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.
- Die Firsthöhe des Gebäudes darf maximal 12,0 m betragen. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße.
- Außerhalb der straßenseitigen Baugrenzen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und überdachte Einstellplätze unzulässig.
- 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.
- Zwischen Fahrbahnrand und straßenseitiger Baugrenze darf die Höhe der festen Einfriedigung 0,30 m über Fahrbahnrand nicht überschreiten. Lebende Hecken unterliegen nicht dieser Beschränkung.
- Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger standortgerechter einheimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen.
- 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 Frühwetschke
 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.

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 Frühwetschke
 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.

Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen für WA:

- 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.
- Alle Dächer, auch Garagen und Nebengebäude, sind mit roten Dachziegeln einzudecken. Alternativ ist eine Reetdacheindeckung möglich.
- Als 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.
- Tauf- und Giebelwände sind in sichtbarem Holzfachwerk auszuführen. Die Gefache sind in rotem Stein auszumauern. Giebeldreiecke können alternativ auch mit Holz verkleidet werden.
- Bauliche Grundstückseinfriedigungen sind lediglich in Form von Lattenzäunen zulässig. Erforderliche Tore sind in der gleichen Art herzustellen. Grundstückseinfriedigungen sind auch in Form einer lebenden Hecke zulässig.

Hinweise:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass die Funde meldepflichtig sind gemäß § 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.11.2004 (Nds. GVBl. S. 415). Funde sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadt oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind neben dem Finder auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich dem Landkreis Vechta - Untere Denkmalschutzbehörde - zu melden. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde beim Landkreis Vechta zu benachrichtigen.
- 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 Gemeindegeweg hin dürfen keine festen Einfriedigungen errichtet werden. Der Graben am Gemeindegeweg ist als solcher offen zu halten und darf nicht verrohrt werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Dinklage diesen Bebauungsplan Nr. 74, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung am 08.04.2010 als Satzung beschlossen.

Dinklage, den (Siegel)

..... Bürgermeister

Planunterlage

Planunterlage Bebauungsplan
 Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Maßstab: 1:1000
 © Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nicht eigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: ...). 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.

Vechta, den (Siegel)

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften
 Cloppenburg - Katasteramt Vechta -
 Neuer Markt 14 49377 Vechta

Planverfasser: schmölling & partner
 DIPL. ING. ARCHITEKT
 Leo Behnke
 Brinkstrasse 1
 49393 Löhne

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von
 Löhne, den 18.04.2011

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 21.01.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Dinklage, den i.A.

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 23.03.2009 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 25.01.2010 bis 26.02.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Dinklage, den i.A.

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
 Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am <Datum> dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <Datum> ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom <Datum> bis <Datum> gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Dinklage, den i.A.

Vereinfachte Änderung oder Ergänzung
 Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am <Datum> dem vereinfacht geänderten / ergänzten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt
 Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben von <Datum> gemäß § 4a Abs. 3, Satz 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum <Datum> gegeben.
 Dinklage, den i.A.

Vereinfachtes Verfahren
 Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am <Datum> dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt
 Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, 1. Alternative mit Schreiben vom <Datum> Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum <Datum> gegeben.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <Datum> ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom <Datum> bis <Datum> öffentlich ausgelegen.
 Dinklage, den i.A.

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Dinklage hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.04.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung und die örtlichen Bauvorschriften beschlossen.
 Dinklage, den i.A.

Genehmigung
 Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung (Az.: ...) vom heutigen Tage mit Maßgaben / unter Auflagen / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.
 Vechta, den (Siegel)

Beitriffsbeschluss
 Der Rat der Stadt Dinklage ist den in der Genehmigungsverfügung vom <Datum> (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben / Auflagen / Maßnahmen in seiner Sitzung am <Datum> beigetreten.
 Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben von <Datum> gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum <Datum> gegeben.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <Datum> ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan und die Begründung haben wegen der Maßgaben / Auflagen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom <Datum> bis <Datum> öffentlich ausgelegen.
 Dinklage, den i.A.

Bekanntmachung
 Die Erteilung der Genehmigung / Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.
 Dinklage, den i.A.

Verletzung von Vorschriften
 Innerhalb von zwei Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
 Dinklage, den i.A.

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. STADT DINKLAGE
 Der Bürgermeister

Dinklage, den (Siegel)

Art der Baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO

WS	Kleinstwohngelände	○
WR	Reine Wohngebiete	○
WA	Allgemeines Wohngebiet	○
MD	Dorfgebiete	○
MI	Mischgebiete	○
MK	Kerngebiete	○
GE	Gewerbegebiete	○
GI	Industriegebiete	○
SO	Sonstige Sondergebiete	○
WA	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude	○

Maß der Baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

0,4	Geschoßflächenzahl	●
0,4	Grundflächenzahl	●
3,0	Baumassenzahl	○
Zahl der Vollgeschosse: III als Höchstgrenze		
III - V als Mindest- und Höchstgrenze		
V Höchstgrenze zwingend		
F mind (..) m² Mindestmaß eines Baugrundstückes		
Höhe baulicher Anlagen in Meter über Oberkante Fahrbahn erschließender Straße als Höchstmaß: TH = Traufhöhe <Meters> m		
FH = Firsthöhe <Meters> m		

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

△	nur Einzelhäuser zulässig	○
△△	nur Doppelhäuser zulässig	○
△△△	nur Hausgruppen zulässig	○
△△△△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	○
o	Offene Bauweise	○
o	Geschlossene Bauweise	○
a	Abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis 100 m sind zulässig. Abstände richten sich nach § 7 BauNVO	○
---	Baulinie (rot)	○
---	Baugrenze (blau)	○

Verkehrsflächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

---	Straßenbegrenzungslinie	○
---	Straßenverkehrsflächen	○
---	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	○
□	öffentliche Parkfläche	○
□	Fußgängerbereich	○
□	Verkehrsberuhigter Bereich	○

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

▽	z. B. Einfahrt	○
▽	z. B. Einfahrtbereich	○
▽	z. B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	○

Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen od. f. die Gewinnung von Bodenschätzen
 § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB

□	Flächen für Aufschüttungen	○
□	Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	○

Sonstige Planzeichen

---	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	○
St	Stellplätze	○
Ga	Garage	○
Gst	Garagestellplätze	○
---	Mit Geh-, Fahr- und Leittreppen zu befristeten Flächen zugunsten der Anlieger u. der Ver- u. Entseersträger	○
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	○
---	Begrenzung anschl. Bebauungspläne	○
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes	○
---	Bauliche Anlagen, sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, ferner Bewuchs dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK fertig ausgebauter Fahrbahn nicht überschreiten	○
M	Mülltonnenstandplatz	○

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

---	oberirdisch	○
---	unterirdisch	○

○ Im Plan nicht enthalten ● Im Plan enthalten

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und priv. Bereichs, Flächen für den Gemeindebedarf
 § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

□	Flächen für den Gemeindebedarf	○
□	Öffentliche Verwaltungen	○
□	Schule	○
□	Feuerwehr	○
□	Post	○
□	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	○
□	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude	○
□	Gesundheit Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	○

Grünflächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

□	Spielplatz	○
□	Sportplatz	○
□	Friedhof	○
□	Parkanlage	○

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

□	Wasserflächen	○
□	Regenrückhaltebecken	○

Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft
 § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

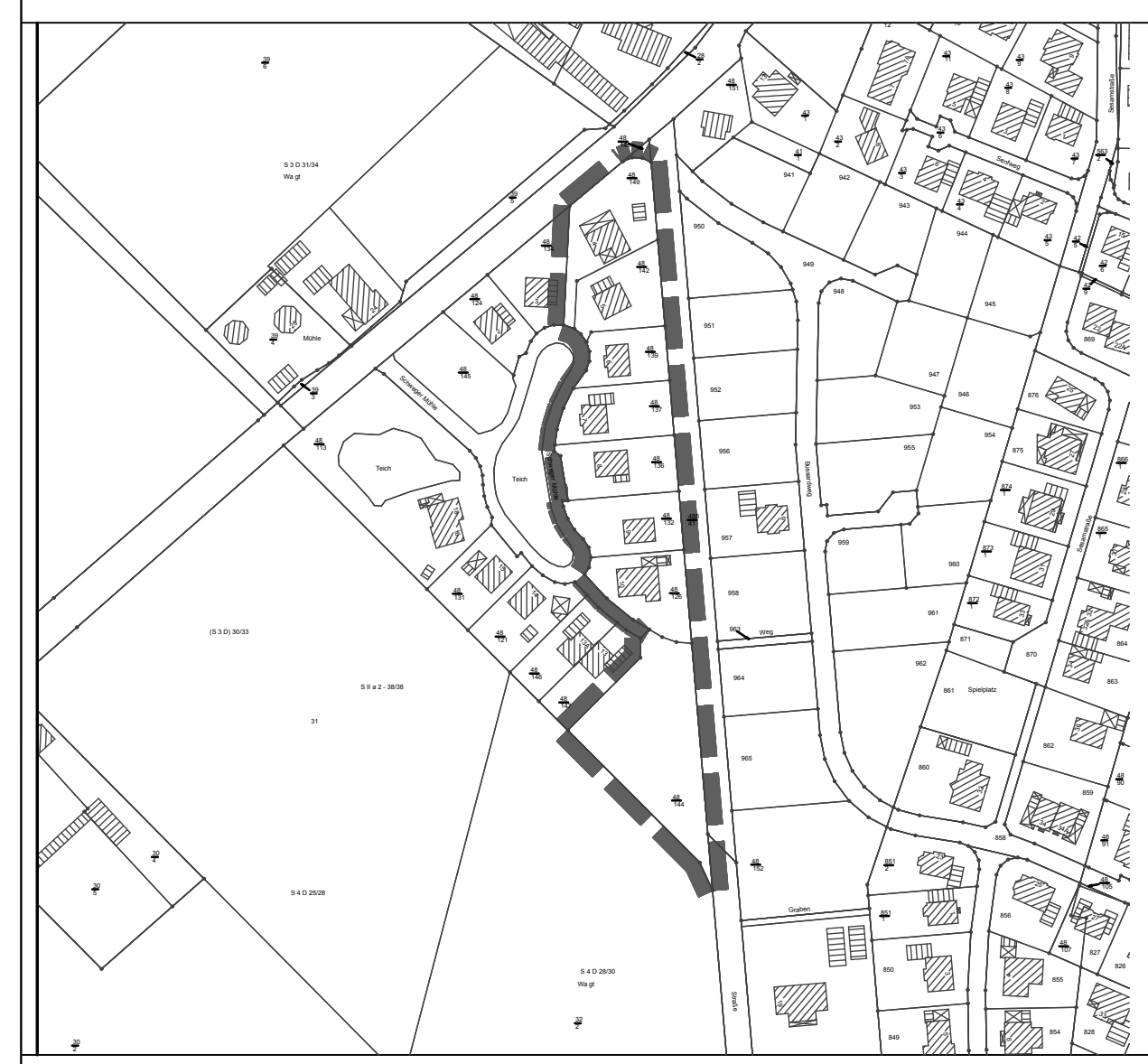
□	Flächen für die Landwirtschaft	○
□	Flächen für Wald	○

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB

○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	○
○	Bäume	○
○	Sträucher	○
○	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	○
○	Bäume	○
○	Sträucher	○
○	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	○
○	Naturschutzgebiet	○
○	Landschaftsschutzgebiet	○
○	Naturdenkmal	○
○	Geschützter Landschaftsbestandteil	○
○	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft	○

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung sowie für Ablagerungen
 § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 sowie Abs. 6 BauGB

○	Elektrizität	○
○	Gas	○



Bebauungsplan Nr. 74
 "Hörster Feld" Westlicher Teilbereich
 - 2. Änderung