Verfahren

Bebauungsplan Nr. 102
„Höner Feld“

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) – jeweils in der zurzeit gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Dinklage diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Höner Feld“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung beschlossen.

Dinklage, den .....
Bürgermeister

SIEGEL

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 12.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Höner Feld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dinklage, den .....

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 102 „Höner Feld“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 05.03.2018 bis 06.04.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dinklage, den .....

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat den Bebauungsplan Nr. 102 „Höner Feld“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am 26.06.2018 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den .....

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 102 „Höner Feld“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Dinklage, den .....

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 102 „Höner Feld“ ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Dinklage, den .....

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000
Stadt Dinklage, Gemarkung Dinklage, Flur 15, Stand: 2016
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgebervermerk: L1- 31/2016

© 2016, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 2016). 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 .....

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den .....
Zippel / Planverfasser

Planzeichnung

Maßstab 1:1000
10 m 50 m
nord

Planzeichenerklärung gemäß PlanzV ´90

Art der baulichen Nutzung

SO 0 — Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Betrieb
mit Ordnungsnummer (siehe textl. Festsetzung § 1)

Maß der baulichen Nutzung

0,8	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse
OK 9m	Oberkante maximale Höhe baulicher Anlagen (siehe textl. Festsetzung § 2)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Nicht überbaubare Fläche
Überbaubare Fläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Lands

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(siehe textl. Festsetzungen § 4, 5)

Sonstige Planzeichen

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.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, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22) geändert worden ist.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Zulässige Nutzungen

(1) In dem Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung *Landwirtschaftliche Betriebsstätte*, geliedert in die Teilgebiete SO1 und SO2, sind ausschließlich Vorhaben zulässig, die dem auf der Hofstelle ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb dienen und erforderlich sind, um eine ordnungsgemäße Landwirtschaft zu betreiben.

(2) Durch Betriebsteilungen ausgegliederte und damit gewerbliche Tierhaltungsanlagen gelten als dienend und erforderlich, soweit sie durch den ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet werden.

(3) Im Bereich des Teilgebiets SO1 sind im Rahmen der unter (1) festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig, die der Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt.

(4) Anlagen zur regenerativen Energieerzeugung gelten in folgendem Rahmen als dienend und erforderlich: a) Biogasanlagen bis zu einer Größe, deren Gesamtbedarf an nachwachsenden Rohstoffen maximal einem Zehntel dessen entspricht, was auf den Eigentumsflächen und Flächen des Betriebs, die bei einer Restlaufzeit von mindestans 5 Jahren für mindestans 10 Jahre gepachtet sind, an nachwachsenden Rohstoffen produziert werden kann, betriebseigene Gülle bleibt dabei unberücksichtigt; b) Solarenergie auf Dachflächen von Wohn- bzw. Wirtschaftsgebäuden der Hofstelle. Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

§ 2 Gebäudehöhen – Zahl der Vollgeschosse

(1) Die zulässige Gebäudehöhe Oberkante Gebäude OK 9 m ist zu messen lotrecht über der inneren Erschließungsflächen im Baugrundstück. Ausnahmen sind zulässig für Wohngebäude sowie Futter- und sonstige Lagerbehälter bis zu einer maximalen Höhe von 12 m.

(2) Bei Wohngebäuden, die ausschließlich dem betriebsbezogenen Wohnen dienen, sind zwei Vollgeschossen zulässig.

§ 3 Immissionsschutz

In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Landwirtschaftliche Betriebsstätte* sind beim Umbau, der Erweiterung und der Neuerrichtung von Stallanlagen für die Haltung von Schweinen und Geflügel stets Vorrichtungen zur Abluftreinigung nach Stand der Technik vorzusehen. Ausnahmen können beim Umbau oder der Erweiterung im Einzelfall zugelassen werden, soweit nach fachtgutachterlichen Prognosen keine relevante Mehrbelastung durch Gerüche aus den betroffenen Stallanlagen ausgelöst wird und der Einbau entsprechender Abluftreinigungen zur Unwirtschaftlichkeit der Investition führt.

§ 4 Zuordnung der Ausgleichsflächen

(1) Zum Ausgleich der Eingriffe, die im Teilgebiet 2 des Sondergebiets (SO2) erfolgen, sind ihm die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 5 (4), Teilfläche 6, zugeordnet.

(2) Die Ausgleichsmaßnahmen sind im vollen Umfang durchzuführen, auch wenn das Teilgebiet nur teilweise für bauliche Maßnahmen in Anspruch genommen wird. Ausnahmen können bei teilweiser Inanspruchnahme zugelassen werden, soweit die beabsichtigte Eingrünung der Hofstelle sichergestellt bleibt.

Textliche Festsetzungen

§ 5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(1) Alle im folgenden festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, gegen Wild- bzw. Viehschädigungen zu schützen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle bzw. lückige Eingrünungen sind durch Nachpflanzungen in der festgesetzten Weise und Qualität spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode wieder zu ersetzen bzw. zu schließen. Es sind ausschließlich Pflanzen regionaler Herkunft in Baumschulqualität zu verwenden.

(2) Auf den Teilflächen 1, 2, 3 und 4 mit Gebot zum Erhalt der Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen gemäß Artenliste (5) zu ersetzen. Für die Pflanzungen sind 2 - 3 x verpflanzte Jungpflanzen in einer Größe von 80 - 120 cm zu verwenden.

(3) Auf der Teilfläche 5 mit Gebot zum Erhalt der Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen ist das Gehölz dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen gemäß Artenliste (5) zu ersetzen. Für die Pflanzungen sind 2 - 3 x verpflanzte Jungpflanzen in einer Größe von 80 - 120 cm zu verwenden.

Wenn das Sondergebiet SO2 faktisch für bauliche Vorhaben in Anspruch genommen wird, darf die Bepflanzung für maximal eine Zufahrt mit einer Maximalbreite von 6 m unterbrochen werden.

(4) Auf der Teilfläche 6 mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Baumreihe zu pflanzen. Je angefangene 8 m ist ein Baum mittig in der Fläche zu setzen. Es sind im Wechsel Stieleiche (Quercus robur) und Silberweiden (Salix alba) zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind 2 - 3 x verpflanzte Jungpflanzen in einer Größe von 200 - 250 cm zu verwenden.

(5) B = Baumarten S = Straucharten

Stieleiche (Quercus robur) B	Roter Holunder (Sambucus racemosa) S
Spitzahorn (Acer platanoides) B	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) S
Feldahorn (Acer campestre) B	Europäischer Feuerdorn (Pyracantha coccinea) S
Korbweide (Salic viminalis) B	Falscher Jasmin (Philadelphus coronarius) S
Eberesche (Sorbus aucuparia) B	Gemeines Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) S
Hainbuche (Carpinus betulus) B	Frühe Traubenkirsche (Prunus padus) S
Rotbuche (Fagus silvatica) B	Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare) S
Weißdorn (Crataegus monogyna) S	Ohrweide (Salix aurita) S
Hasel (Corylus avellana) S	Grauweide (Salic cinerea) S
Schneeball (Viburnum opulus) S	Korbweide (Salic viminalis) S

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

(1) Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften umfasst das gesamte Sondergebiet

(2) Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 50° vorgeschrieben. Bei Garagen und Nebengebäuden unter 25 m² Grundflächen kann die Dachneigung weniger als 20° betragen.

(3) Es sind die geneigten Dachflächen mit roten, grauen oder anthraziten Dacheindeckungen einzudecken; Oberflächen mit Spiegelglanz oder sonstiger Art reflektierende Oberflächen sind unzulässig. Ausgenommen sind Solaranlagen.

Erläuterung:

Als Rot bzw. Grau und Anthrazit gelten die Farbtöne, die folgenden Farben laut RAL-Farbregister entsprechen: RAL-Nr. 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004, 8012, 8015 (Rot), 7011, 7012, 7015, 7021, 7024 (Grau) und 7016 (Anthrazit). Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

Hinweise

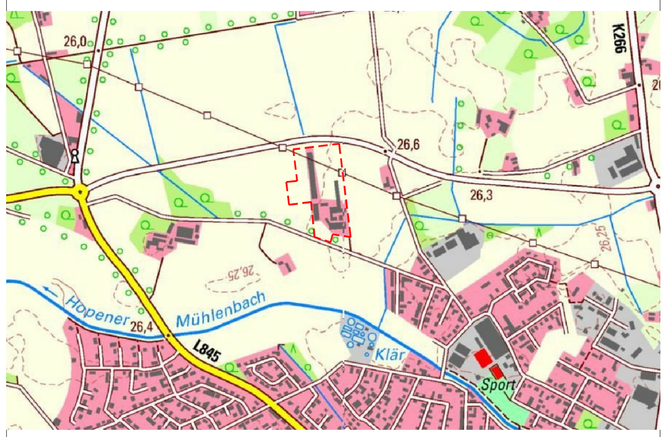
Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Dinklage 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 die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Verletzung und Tötung von Individuen – Um die Verletzung oder 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. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Werden Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) beseitigt, sind Ersatzhöhlen zu stellen.

Altlasten – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollte bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweis auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

Kampfmittel – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

Übersichtsplan



Vorhabenbezogener

Bebauungsplan Nr. 102
"Höner Feld"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Stadt Dinklage
Landkreis Vechta

Stand: Satzungsbeschluss

Im Auftrag erstellt durch:

P3 Planungsteam GbR mbH
Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 Fax 0441 74 211

Urschrift