

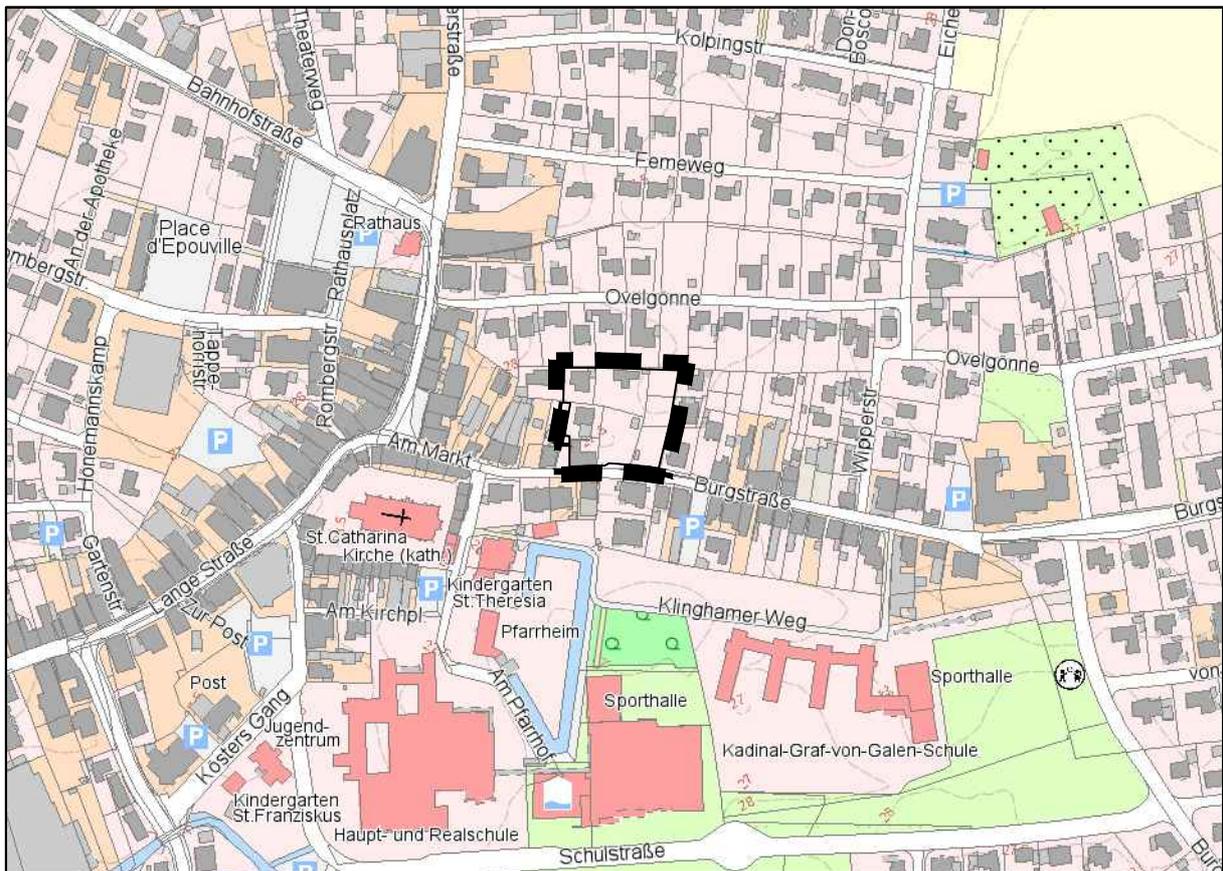
Stadt Dinklage

Bebauungsplan Nr. 29

"Burgstraße"

2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan
kontor städtebau

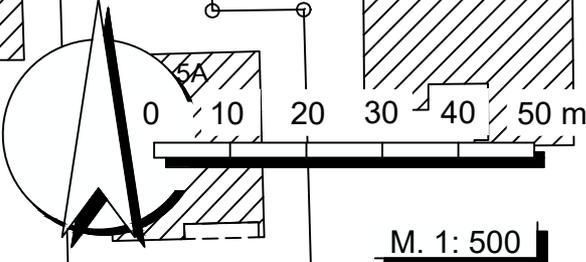
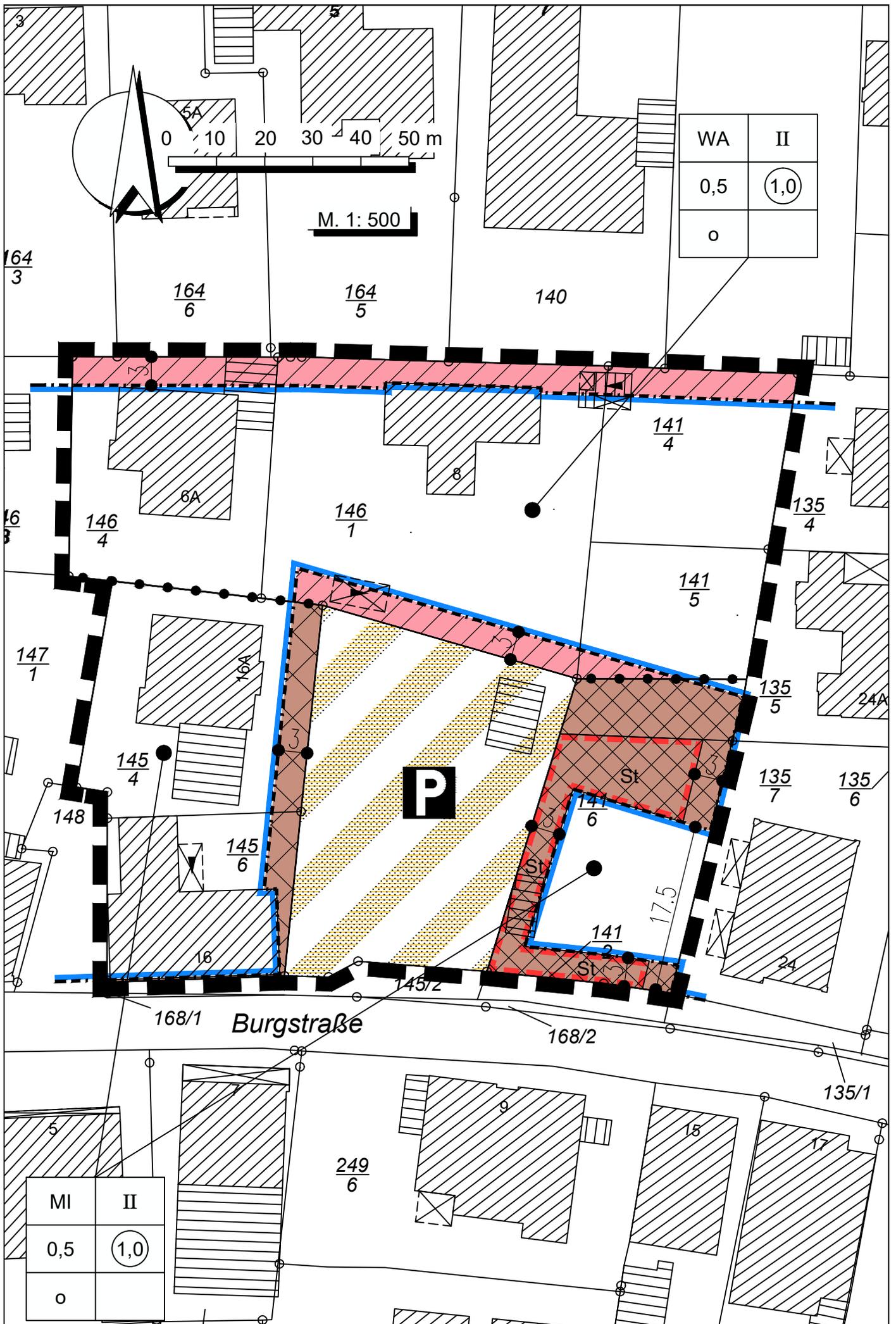
Ehnerstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung

Vorentwurf

Entwurf
10.07.2018

Entwurf zum Satzungsbeschluss



WA	II
0,5	(1,0)
o	

P

Burgstraße

MI	II
0,5	(1,0)
o	

17.5

St

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete



Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung



Geschosflächenzahl

0,5

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

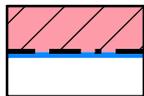
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

offene Bauweise



Baugrenze



nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

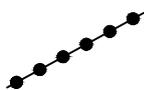


öffentliche Parkfläche

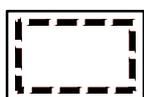
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Änderung des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,
z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,
Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

St

Stellplätze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Nutzungsregelungen

In den Mischgebieten sind gem. § 1 (9) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO Einzelhandelsbetriebe oberhalb einer Nettoverkaufsfläche von 600 m² und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2 Garagen und Stellplätze

Auf dem Flurstück 141/2 sind die notwendigen Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO). Darüber hinaus sind innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 12 (6) BauNVO Garagenhöfe mit mehr als 10 Garagen nicht zulässig. Stellplätze sind durch Bepflanzung zu gliedern. Pro 5 Stellplätzen ist ein Einzelbaum anzupflanzen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

3 Sockel- und Traufhöhen

Die Sockelhöhe darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, an der Straßenseite in der Mitte des Gebäudes in den Mischgebieten und Allgemeiner Wohngebieten 50 cm nicht überschreiten.

Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum unteren Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks, darf 6,50 m nicht überschreiten. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO

Dachgestaltung

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 sind als Dachform nur Sattel- oder Walmdach zulässig. Flachdächer sind nur ab einer Gebäudetiefe von 15 m in von öffentlichen Straßen nicht einzusehenden Grundstücksbereichen zulässig.

Die Dachneigung der Hauptgebäude muss mindestens 25° und darf höchstens 42° betragen.

Hausbreiten

Bei Neubau nach Abriss eines Gebäudes sind straßenseitig die Hausbreiten der bisherigen Bebauung einzuhalten. Dehnt sich ein neues Gebäude über mehrere Hausbreiten der bisherigen Bebauung aus, so ist entsprechend Satz 1 eine deutliche Gliederung des neuen Gebäudes vorzunehmen. Eine gestalterische Zusammenlegung (z. B. durch Verblendmauerwerk) bestehender Gebäude ist nicht zulässig; auch hier ist eine deutliche Gliederung entsprechend der bestehenden Bebauung vorzunehmen.

Schaufensterflächen

Schaufensterflächen dürfen 2/3 der Gesamtbreite des Hauses nicht überschreiten (Rohbaumaß). Einzelne Schaufenster dürfen nicht mehr als 3,50 m breit sein (Rohbaumaß). Zwischen Schaufensterscheiben müssen mindestens 0,5 m Pfeiler oder Wandfläche angeordnet werden. Die Schaufensterscheiben müssen mindestens 0,15 m hinter der Vorderkante von Wandflächen; Pfeiler und Stützen zurücktreten. Von dieser Festsetzung sind Schaufenster ausgenommen, die hinter Arkaden liegen.

Sichtbare Fassaden

Nicht zulässig sind für die von öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Fassaden Metallverkleidungen, Kunststoffe und Mauerwerksimitationen. Holzverkleidungen sind bis zu max. 1/3 der Gesamtfassadenfläche eines Gebäudes zulässig.

Nebengebäude

Nebengebäude sind in Farbe und Materialverwendung dem Hauptgebäude anzupassen, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen sichtbar sind

HINWEISE

(1) Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

(2) Dieser Bebauungsplan hebt die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Burgstraße“ auf soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überschneiden.

(3) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 vier 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135))

(4) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

(5) Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Im vorliegenden Fall sind folgende Einschränkungen bzw. Maßnahmen zu beachten:

Die Entfernung von Gehölzen und sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung wie auch der Abbruch von baulichen Anlagen sind zum Schutz der Avifauna und der Fledermäuse nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit (1. März bis zum 30. September) vorzunehmen. Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall vorher eine Artenschutzprüfung erfolgt.

Bei Gehölbeseitigungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 30 cm oder mehr oder solchen, die offensichtlich dauerhaft genutzte Nester und/oder Höhlen aufweisen, muss ganzjährig zuvor eine Artenschutzprüfung vorgenommen werden.

(6) Sind bei Bau- und Erdarbeiten Näherungen an die Versorgungseinrichtungen der EWE zu erwarten, ist die EWE zu beteiligen.

(7) Bei der Durchführung der Planung ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen des Oldenburgisch Ostfriesischen Wasserverbandes Rücksicht zu nehmen. Sie dürfen weder durch Hochbauten noch durch geschlossene Fahrbahndecken und betonierte Parkstreifen, ausgenommen an den Kreuzungsstellen, überbaut werden. Notwendig werdende Änderungen und Umlegung können - sofern technisch möglich - nur zu Lasten des Veranlassers durchgeführt werden.