

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 28 „Ovelgönne“ – Neuaufstellung –

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Dinklage den Bebauungsplan Nr. 28 „Ovelgönne“ als Neuaufstellung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Dinklage, den

SIEGEL

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 17.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 „Ovelgönne“ – Neuaufstellung – beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 06.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dinklage, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 17.09.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28 „Ovelgönne“ – Neuaufstellung – und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 15.10.2018 bis 16.11.2018 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Dinklage, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat den Bebauungsplan Nr. 28 „Ovelgönne“ – Neuaufstellung – nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2018 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 28 „Ovelgönne“ – Neuaufstellung – 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. 28 „Ovelgönne“ – Neuaufstellung – 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: ALKIS, 2018, Maßstab 1:1000, Stadt Dinklage, Gemarkung Dinklage, Flur 39
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Herausgebervermerk:



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Juli 2018). 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.

Vehta, den

LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

Oldenburg, den

Planverfasser

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 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190) 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.

Planzeichnung



Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 2018) Stadt Dinklage, Gemarkung Dinklage, Flur 39

Planzeichenerklärung gemäß PlanzV '90

WA	Allgemeines Wohngebiet	gemäß § 4 BauNVO
MI	Mischgebiet	gemäß § 6 BauNVO
GE	Gewerbegebiet	gemäß § 8 BauNVO
2 Wo	Maximale Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	
Maß der baulichen Nutzung		
1,6	Geschossflächenzahl	
0,8	Grundflächenzahl	
II	Maximale Zahl der Vollgeschosse	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
o	Offene Bauweise	
Baugrenze		
Nicht überbaubare Fläche		
Überbaubare Fläche		

Planzeichenerklärung gemäß PlanzV '90

Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	
P	Parkfläche
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	
Elektrizität	
Sonstige Planzeichen	
mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	

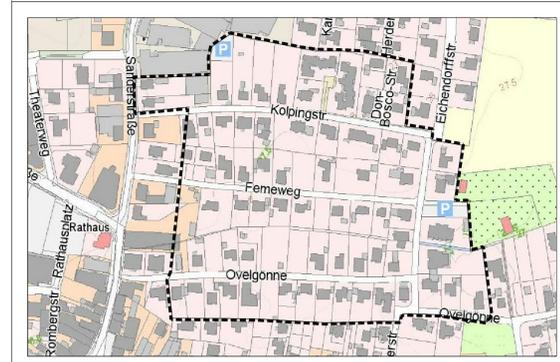
Hinweise

- Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 1799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.
- Altablagerungen** – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vehta 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 vergleichbare Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Vehta abzustimmen.
- Bergwerkseigentum** – Das Planvorhaben befindet sich im Bergwerksfeld 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.
- Landesstraße** – Von der Landesstraße 845 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Aufhebung** – Mit Inkrafttreten dieser Neuaufstellung tritt der bisher rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 28 „Ovelgönne“ aus dem Jahr 1975 außer Kraft.
- Die **der Planung zugrunde liegenden Vorschriften** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Dinklage (Bauamt) zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Textliche Festsetzungen

- Nr. 1 Art der baulichen Nutzung**
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2) werden die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 (3) BauNVO).
- In den Mischgebieten (MI1, MI2) sind folgende allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO i. V. m. § 6 (2) BauNVO):
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden die sonst ausnahmsweise in Mischgebieten zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 6 (3) BauNVO).
- In dem Gewerbegebiet (GE) sind folgende allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO i. V. m. § 8 (2) BauNVO):
- Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke.
- Nr. 2 Zahl der Wohneinheiten**
- In den allgemeinen Wohngebieten Nr. 1 (WA1) und in dem Mischgebiet Nr. 1 (MI1) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte je eine Wohnung zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten Nr. 2 (WA2) sind vier Wohnungen zulässig. Ausnahmen können im WA2 für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zugelassen werden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Nr. 3 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. 4 Höhe baulicher Anlagen**
- Die maximale Firsthöhe in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2) und in dem Mischgebiet Nr. 1 (MI1) wird auf 9 m festgesetzt. Ab einer Grundstückstiefe von 25 m (Bauen in 2. Reihe) gilt eine maximale Firsthöhe von 8 m. 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 Fahrbahnmitte (§ 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. 5 Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses**
- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2) sind Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig (§ 1 (7) Nr. 2 BauNVO). Als Geschoss gelten alle oberirdischen Geschosse, die die Voraussetzungen des § 2 (6) NBauO erfüllen (Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche).
- 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 Grenzabstände**
- Abweichend von § 5 (2) NBauO gilt in den beiden allgemeinen Wohngebieten WA1 nördlich der Straße „Ovelgönne“ und südlich der „Kolpingstraße“ ein Grenzabstand von mindestens 1 H zu den jeweiligen rückwärtigen Grundstücksgrenzen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB).
- Nr. 8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
- Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Öffentlichkeit für die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers sowie zugehörige Unterhaltungsmaßnahmen ausgesprochen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 28 "Ovelgönne" Neuaufstellung

Verfahren nach § 13a BauGB

Stadt Dinklage
Landkreis Vehta

Im Auftrag: **Stand: Satzungsbeschluss**

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

Urschrift