

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Dinklage diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 "Burgstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Dinklage, den
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 21.02.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dinklage, den
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 14.05.2018 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 mit der Begründung haben vom 24.07.2018 bis einschließlich 24.08.2018 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Dinklage, den
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Dinklage hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.09.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den
(Bürgermeister)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Dinklage, den
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Dinklage, den
(Bürgermeister)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018



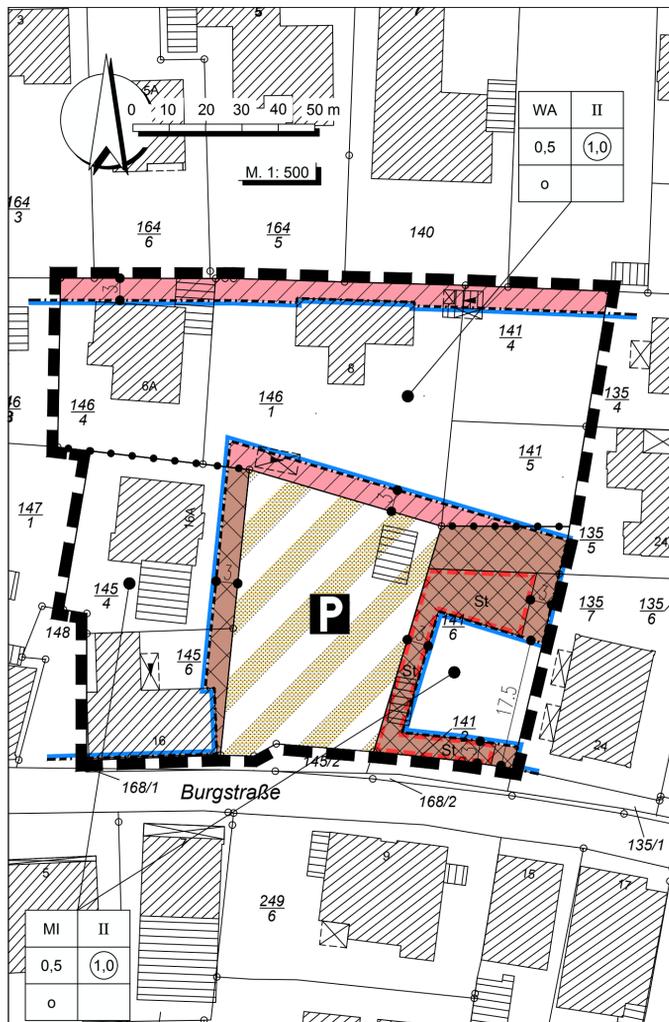
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Februar 2018).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.¹⁾ Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.²⁾

Lohne, den
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Unterschrift
1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
2) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Planverfasser
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 10.10.2018
Ehernerstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
info@plankontor-staedtebau.de (Dipl.-Ing. Meyer)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 1,0 Geschosflächenzahl
- 0,5 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrflächen

- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: P 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 Traufhöhen

Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden 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 Verbliedmauerwerk) 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, Pfeilern 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, Kunststoff- 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

Sockelhöhe

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 Allgemeinem Wohngebieten 50 cm nicht überschreiten.

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 Gehölzbeseitigungen 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.
Werden Höhlen beseitigt (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln), sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten."

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

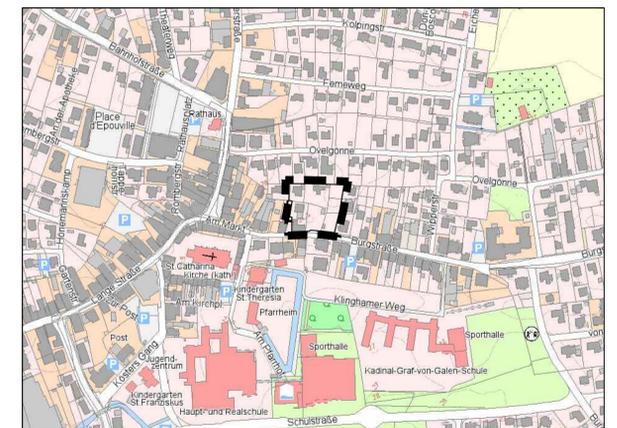
(7) Bei der Durchführung der Planung ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen des Oldenburgisch Ostfriesischen Wasserverbandes Rücksicht zu nehmen. Sie dürfen weder durch Hochbauten noch durch geschlossene Fahrbahndecken und betonierte Parkstreifen, ausgenommen an den Kreuzungsstellen, überbaut werden.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

Stadt Dinklage

Bebauungsplan Nr. 29

"Burgstraße" 2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan
kontor städtebau
Ehernerstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de
Internet www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung | Vorentwurf | Entwurf | Entwurf zum Satzungsbeschluss | URSCHRIFT