

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Stadt Dinklage die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 "Am Burgwald III", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Dinklage, den .....  
L.S. ..... gez. Bittner .....  
(Bürgermeister)

## VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 13.10.2014 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 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 20.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dinklage, den .....  
gez. Bittner .....  
(Bürgermeister)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 13.10.2014 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 mit 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 20.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 mit der Begründung haben vom 05.01.2015 bis 06.02.2015 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 ausgelegen.

Dinklage, den .....  
gez. Bittner .....  
(Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Dinklage hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.06.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den .....  
gez. Bittner .....  
(Bürgermeister)

**Bekanntmachung**  
Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in der "Oldenburgischen Volkszeitung und auf der Internetseite der Stadt Dinklage" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.  
Dinklage, den .....  
(Bürgermeister)

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 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 © 2014



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Oktober 2014).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.<sup>1)</sup>  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.<sup>2)</sup>

....., den .....  
.....  
Amtliche Vermessungsstelle  
.....  
Unterschrift

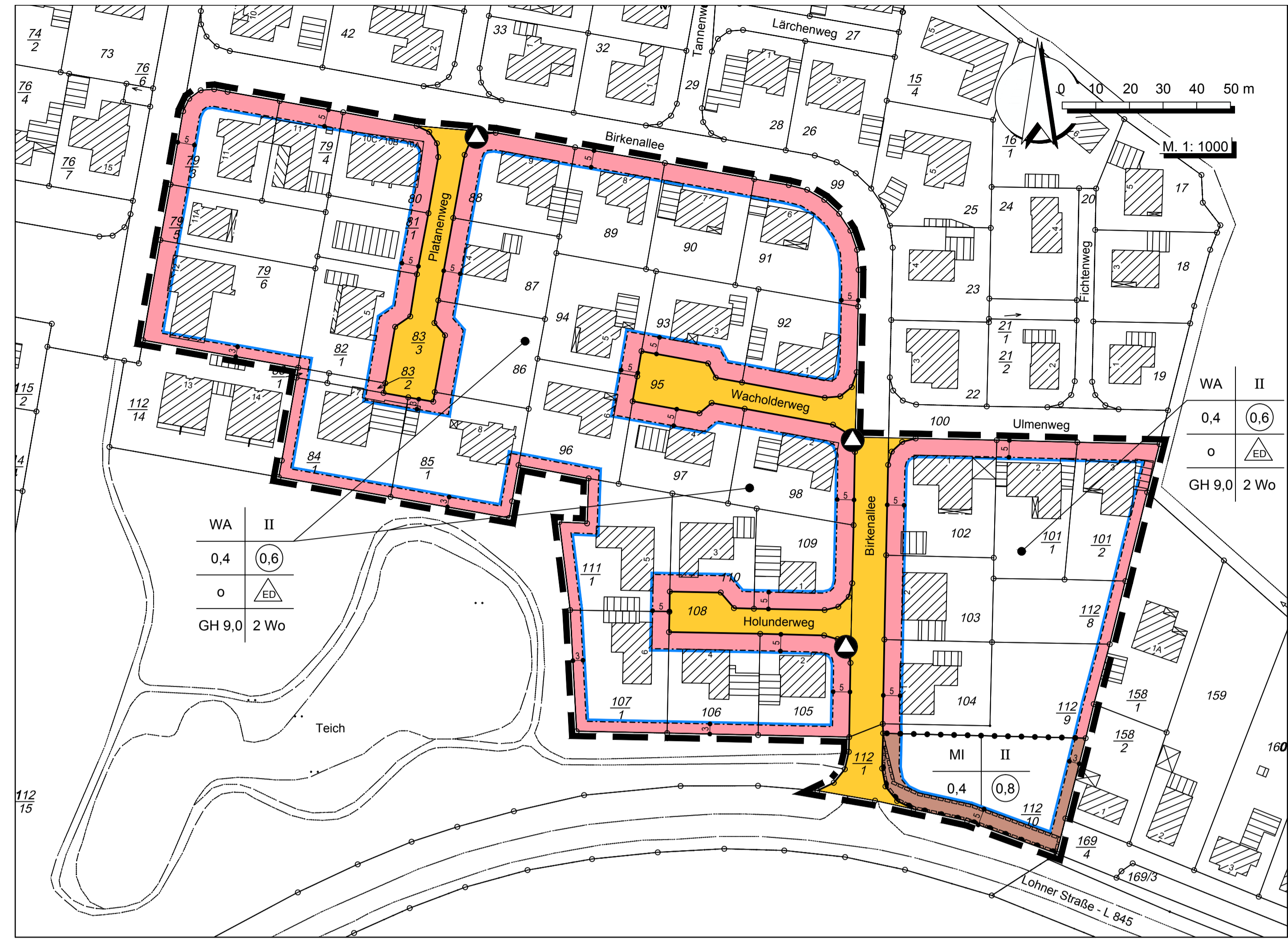
1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.  
2) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

**Planverfasser**  
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 wurde ausgearbeitet von:

Stadt Dinklage ..... Dinklage, den .....  
Der Bürgermeister ..... gez. Busch .....  
Amt IV - Bauamt ..... (Busch.....)

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Am Burgwald III“ übereinstimmt.

Dinklage, den ..... Im Auftrag:



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeine Wohngebiete
  - MI Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
- 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
  - 0,6 Geschoßflächenzahl
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - GH 9,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o offene Bauweise
  - ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - nicht überbaubare Fläche
  - überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
- Abfall
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

## HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Dieser Änderung des Bebauungsplanes liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.90 zugrunde.
- Bestehende bauliche Anlagen**  
Bestehende bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen genießen Bestandsschutz nach Art 14 Abs. 1 GG. Modernisierungsmaßnahmen, Veränderungen oder Sicherungsmaßnahmen sind zulässig.
  - Artenschutz**  
Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 (1) BNatSchG sind zu beachten. Der Abriss und Umbau bestehender Gebäude, Rodungsarbeiten sowie der Auf- und Abtrag von Oberboden sind nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse zulässig. Vor Durchführung derartiger Maßnahmen sind die betreffenden Gebäude bzw. Bäume durch eine sachkundige Person auf Vorkommen von Fledermäusen und Vogelniststätten zu untersuchen. Sollte es zu einem Verlust einzelner Quartiere und Brutplätze kommen, ist sicherzustellen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sind. Ggfs. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z. B. Anbringung von Nist- oder Fledermauskästen, Einsatz gebäudeintegrierter Quartier- und Nistmöglichkeiten) sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
  - Versorgungseinrichtungen der EWE**  
Sind bei Bau- und Erarbeiten Näherungen an die Versorgungseinrichtungen zu erwarten, so ist die EWE zu beteiligen.
  - Versorgungsleitungen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes**  
Bei der Durchführung der Planung ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen des Verbandes Rücksicht zu nehmen. Sie dürfen weder durch Hochbauten noch durch geschlossene Fahrbahndecken und betonierten Parkstreifen, ausgenommen an Kreuzungsstellen, überbaut werden. Notwendig werdende Änderungen und Umlegungen können - sofern technisch möglich - nur zu Lasten des Veranlassers durchgeführt werden.
  - L 845 - Lohner Straße**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der L 845, bedarf die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Sinne der NBauO sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde. Dies gilt auch für genehmigungsfreie bauliche Anlagen (z. B. auch für Werbeanlagen), § 24, Abs. 2 und 6 NStrG.  
Die Baugrundstücke, die unmittelbar an die L 845 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgränze mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinie und § 15 NBauO).  
Von der Landesstraße 845 gehen erhebliche Emissionen aus. Für neu geplante Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
  - Altlasten**  
Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu beteiligen.
- Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 hebt im Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 31 auf.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

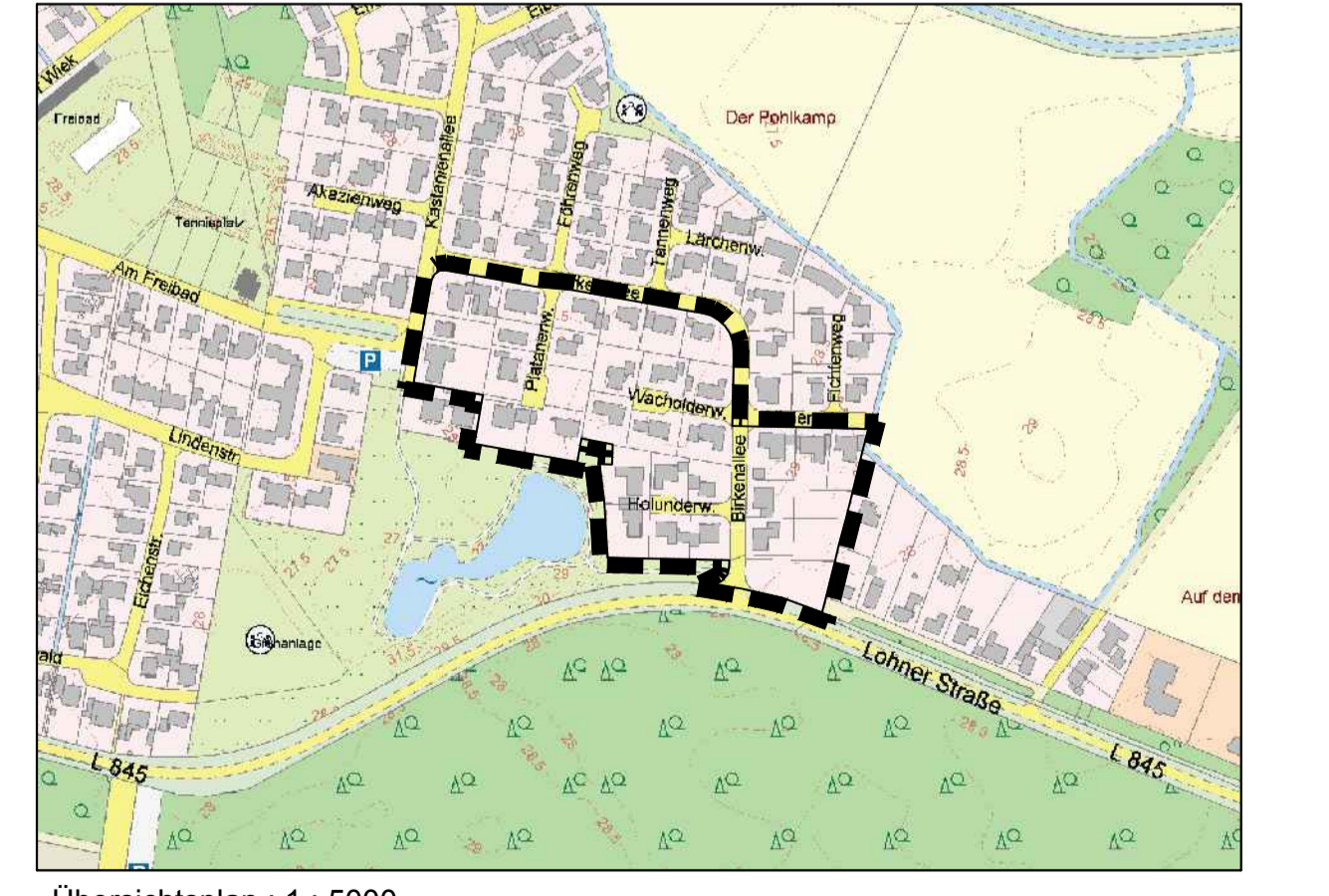
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Garagen und offene Garagen (Carports) gemäß § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 in einem Abstand von weniger als 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig; Stellplätze sind als Ausnahme zulässig.
- In den als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Gebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO die folgenden Höhen baulicher Anlagen zulässig:
  - Höhe des Erdgeschossfußbodens zwischen 0,00 und 0,50 m
  - Maximale Höhe baulicher Anlagen: 9,00 m
 Der Bezugspunkt der festgesetzten Höhenbegrenzungen ist jeweils die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahnoberkante), rechteckig gemessen zur Fahrbahn. Von der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sind Schornsteine und Abluftanlagen sowie Antennen und Satellitenempfangsanlagen ausgenommen.
- Die Grundstücke an der L 845 "Lohner Straße" sind nur über die Wohnstraßen aus dem Plangebiet zu erschließen. Eine Direktanbindung an die Lohner Straße ist nicht zulässig.

# Stadt Dinklage

## Bebauungsplan Nr. 31

### "Am Burgwald III"

#### 2. Änderung



Übersichtsplan : 1 : 5000

Stadt Dinklage  
- Der Bürgermeister -  
Amt IV - Bauamt