

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Dinklage diese 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21.2 „Auf dem Hövel II“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Dinklage, den
(Siegel)
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 16.09.2013 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21.2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dinklage, den
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 28.04.2014 dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Dinklage hat die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21.2 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 28.07.2014 bis 29.08.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.

Dinklage, den
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21.2 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.10.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den
(Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 6. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 6. Änderung des Bebauungsplans ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Dinklage, den
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans 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 © 2013



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 2013).

.....den
.....
Amtliche Vermessungsstelle Siegel
.....
Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 13.02.2015
Ehnenstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
(Dipl.-Ing. Hans Meyer)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen in den Mischgebieten

Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Mischgebietes MI 1 sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO grundsätzlich nicht zulässig.

Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Mischgebietes MI 2 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),

2. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

3. Abweichende Bauweise

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im eingeschränkten Mischgebiet MI 2 (MI 2) im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen nicht mehr als 15 m betragen darf. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

4. Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt; der obere Bezugspunkt ist die Oberkante oder der First des Gebäudes. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile in Sinne der Bauordnung wie, z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme, Seele u.a., zulässig.

5. Garagen und Stellplätze

Stellplätze, Garagen und offene Garagen (Carport) dürfen in mehr als 25 m (im MI 1) bzw. 30 m (im MI 2) Abstand von der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie nicht angelegt werden. Garagen und offene Garagen müssen jedoch einen Mindestabstand von 5 m zur nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie einhalten.

6. Anpflanzungen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Als standortheimische gelten folgende Arten: Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Weide, Hainbuche, Schwarzerle, Eberesche, Hartriegel, Vogelkirsche, Pfahnhütchen, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss. Außerdem sind Obstbäume zulässig.

Je 2 m² Pflanzfläche ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Bereits vorhandene Pflanzen und Gehölze können diesem Wert angerechnet werden.

Die Pflanzungen sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangener 600 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Statt eines Laubbaumes können alternativ auch zwei Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden. Bereits vorhandene Gehölze können

7. Erhalt von Anpflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Dazu sind in einem Radius von 2 m um den Stammmittelpunkt Veränderungen der Erdoberfläche wie Bodenabtrag oder -auftrag sowie jegliche Bodenversiegelung (z.B. Pflasterung) unzulässig.

Bei ihrem Abgang ist auf dem Baugrundstück eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen. Die jeweilige Baumart ist aus der Planzeichnung ersichtlich. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

§ 1 Dachmaterial

Als Material für die Dacheindeckung sind nur naturrote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Tondachpfannen oder Betondachsteine zulässig. Glasierte und reflektierende Ziegel sind nicht zulässig. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt. Anbauten an bestehende Gebäude, die eine abweichende Eindeckung aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

§ 2 Fassadengestaltung

Die Außenfassaden aller Gebäude sind ausschließlich als Ziegelfassaden aus hellem, naturrotem oder braunrotem Ziegel, als Putz- oder glatte Kalksandsteinfassaden mit Farbstrich in ortsüblichen Farben oder als Holzfassaden auszuführen.



HINWEISE

(1) Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, zugrunde.

(2) Dieser Bebauungsplan hebt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21.2 „Auf dem Hövel“ 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, Holzkohleensammlungen, 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. 5. 1989, Nds. GVBl., S. 517)

(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 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind bei der Verwirklichung der Planung zu beachten.

In Bezug auf die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Zum Schutz der Population von besonders geschützten Arten (Brutvögel) dürfen gem. § 44 Abs.1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze (z.B. Altbäume) nicht zur Fortpflanzungszeit von 15.03. bis 16.10. abgeholzt werden. Eine Ausnahme vom Verbot ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fallende Altbäume vorher gutachterlich untersucht werden und die Maßnahme als unbedenklich eingestuft wird. Sollten sich bei dem geplanten Bauvorhaben Hinweise auf die Gefährdung von (streng) geschützten Arten ergeben, z.B. bei der Entfernung von altem Gehölzbestand, so sind die Verbotbestände des § 44 BNatSchG zum Schutz gefährdeter Arten zu beachten. Ggfs. kann ein fachgutachterliche Beurteilung und Begleitung des Vorhabens erforderlich werden.
- Altbäume sind ganzjährig vor der Abholzung auf das Vorhandensein von Fledermaus-Quartieren zu überprüfen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Geschößflächenzahl
- 0,3 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- nicht überbaubare Fläche überbaubare Fläche

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von:

Bäume

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes

Stadt Dinklage

Bebauungsplan Nr. 21.2

"Auf dem Hövel II" 6. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 8000

pk plankontor städtebau gmbh

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

Bearbeitungsstand: URSCHRIFT