Verfahren

Bebauungsplan Nr. 113 „Kettelerstraße/ Quakenbrücker Straße“

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Dinklage die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 „Kettelerstraße/Quakenbrücker Straße“, 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 ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 „Kettelerstraße/Quakenbrücker Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dinklage, den

Bürgermeister

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 113 „Kettelerstraße/Quakenbrücker Straße“ und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite veröffentlicht und im gleichen Zeitraum im Rathaus der Stadt öffentlich ausgelegt.

Dinklage, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 „Kettelerstraße/Quakenbrücker Straße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 „Kettelerstraße/Quakenbrücker Straße“ ist gemäß § 10 Abs. 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 der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 „Kettelerstraße/ Quakenbrücker Straße“ ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Dinklage, den

Bürgermeister

Plangrundlage

Karte: ALKIS, 2024, Maßstab 1:1000, Stadt Dinklage, Gemarkung Dinklage, Flur 22

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgebervermerk:
LGLN

© 2024, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 2024). 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.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

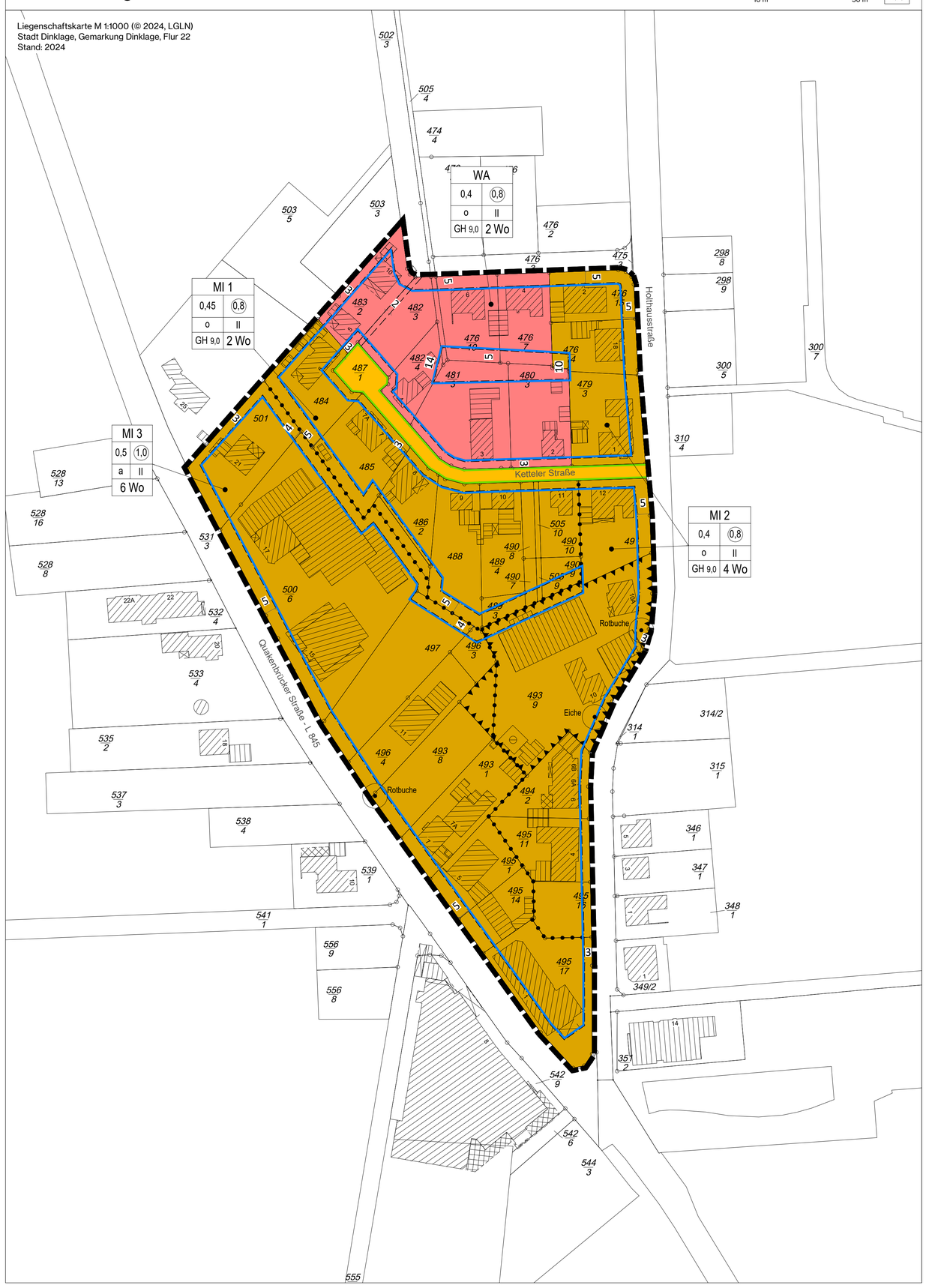
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den

Planverfasser

Planzeichnung

Maßstab 1:1000 (10 m – 50 m)



Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV '90

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- 2 Wo – Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- (0,8) – Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- 0,4 – Grundflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- GH 9,0 m – Gebäudehöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- a – abweichende Bauweise
- o – offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche - OOWV (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Altlastenverdachtsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) geändert worden ist

Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) geändert worden ist

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9) geändert worden ist

Textliche Festsetzungen I

1. **Art der baulichen Nutzung**
   In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO).
   In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO):
   - Gartenbaubetriebe,
   - Tankstellen,
   - Vergnügungsstätten, einschließlich Wettbüros,
   - Wettannahmestellen.

   In dem Mischgebiet MI 3 sind folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO):
   - Vergnügungsstätten, einschließlich Wettbüros.
2. **Höhe baulicher Anlagen**
   Gebäudehöhe – In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und in den Mischgebieten MI 1 und 2 werden als maximale Gebäudehöhe 9,0 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Als oberer Bezugspunkt für die Oberkanten der Gebäude gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO). Untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von den Höhenbegrenzungen ausgenommen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
3. **Sockelhöhe**
   Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses höchstens 0,5 m über fertiger Fahrbahnachse der öffentlichen Erschließungsstraße im mittleren Bereich der Grundstücksgrenze entlang der Erschließungsstraße liegen (§ 16 und § 18 BauNVO).
4. **Zahl der Wohneinheiten**
   In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und dem Mischgebiet (MI 1) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude in Form eines Einzelhauses höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte bzw. je Reihenhausscheibe ist eine Wohnung zulässig.
   In dem Mischgebiet (MI 2) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude in Form eines Einzelhauses höchstens vier Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte bzw. je Reihenhausscheibe sind zwei Wohnungen zulässig.
   In dem Mischgebiet (MI 3) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude in Form eines Einzelhauses höchstens sechs Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte bzw. je Reihenhausscheibe sind drei Wohnungen zulässig.
   Für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf können Ausnahmen von diesen Höchstgrenzen zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
5. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
   Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie ist die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Stellplätze können als Ausnahme zugelassen werden.
6. **Grundstückszufahrten**
   Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt zur angrenzenden Erschließungsstraße in max. 6 m Breite zulässig. Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Textliche Festsetzungen II

7. **Immissionsschutz**
   Das Plangebiet liegt im Einwirkbereich der Landesstraße 845 „Quakenbrücker Straße“. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn- und Schlafräume den der Landesstraße abgewandten Bereichen zuzuordnen. Für straßenzugewandte Aufenthaltsräume, Wohn- und Schlafräume sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (Schallschutzfenster). Bei Schlafräumen ist außerdem dafür zu sorgen, dass bei geschlossenen Fenstern und Türen eine ausreichende Lüftung ermöglicht wird.
   Bei – zum Zeitpunkt der Planaufstellung schon genehmigten – Wohngebäuden im Plangebiet gilt diese Bestimmung nur bei einer Sanierung, wesentlichen Änderung oder bei Umbauten, die einem Neubau gleichkommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
8. **Oberflächenentwässerung**
   Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Wenn keine geeigneten Boden- oder Grundwasserverhältnisse zur Versickerung bestehen, ist bei Neubauten bzw. neuen Flächenversiegelungen eine mit dem OOWV abgestimmte Regenwasserrückhaltung auf dem Baugrundstück zu betreiben; nur der gedrosselte Ablauf darf in den öffentlichen Sammler eingeleitet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
9. **Festgesetzte Einzelbäume**
   Die in der Planzeichnung verzeichneten Einzelbäume sind zu schützen und dauerhaft raumbildend zu erhalten.
   Bei Abgang von Bäumen ist spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode an gleicher Stelle eine artgleiche Ersatzanpflanzung (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm) vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).
10. **Begrünung von Stellplätzen**
    Die Anlagen für PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit standortheimischen Laubbäumen mit min. 16 – 18 cm Stammumfang zu bepflanzen, wobei ein Baum je angefangene 10 Stellplätze zu rechnen ist. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.
    Pflanzliste: Ahorn, Eberesche, Eiche, Erle, Esche, Linde, Buche, Haselnuss; alternativ Obstbäume
    Alternativ besteht die Möglichkeit, die Stellplätze mit einer begrünten Überdachung zu versehen (Carport). Die Überdachungen sind ohne Seitenwände zu errichten und flächendeckend mit geeigneten Gräsern und Wildkräutern zu begrünen (Aufbau von min. 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Hinweise I

1. **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, Holzkohleansammlungen, 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 des Landkreises Vechta oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 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.
2. **Altablagerungen** – Im Bereich der Holthausstraße 10 befindet sich eine Verdachtsfläche, diese ist in der Planzeichnung verortet. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine weiteren Verdachtsflächen im Geltungsbereich des Plangebietes vorhanden. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.
3. **Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.

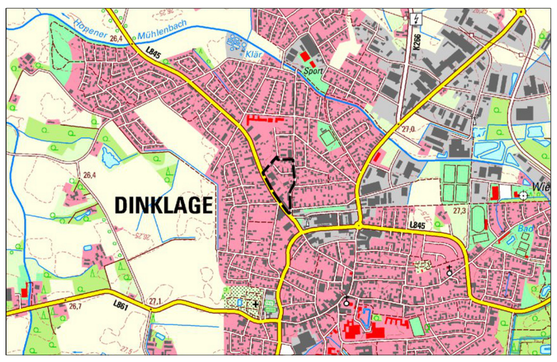
Hinweise II

4. **Artenschutz** – Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d. h. im Zeitraum zwischen dem 16.11. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen oder sonstigen Gehölzarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden besetzte Vogelnester und Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen.
   Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.
5. **Versorgungseinrichtungen der EWE und des OOWV** – Auf die bestehenden Leitungen der Versorgungsträger ist Rücksicht zu nehmen; bei Näherungen oder notwendig werdenden Umlegungen sind die Versorgungsträger zu beteiligen.
6. **Werbeanlagen** – Für das gesamte Stadtgebiet gilt die gem. § 56 und 97 Abs. 1 NBauO als Satzung beschlossene „Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung von Werbeanlagen in der Stadt Dinklage“, bekannt gemacht am 23.05.2011.
7. **Nicht überbaute Grundstücksflächen** – Für das gesamte Stadtgebiet gilt gem. § 9 NBauO die Pflicht, nicht überbaute private Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Pflasterflächen, Kies-, Schottergärten oder ähnliches sind unzulässig.
8. **Landesstraße** – Von der Landesstraße 845 „Quakenbrücker Straße“ gehen erhebliche Emissionen aus. Für neu geplante Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
9. **Aufhebung** – Mit Inkrafttreten dieser Aufstellung wird der bisher rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 24 „Holthausstraße“ in dem entsprechenden Teilbereich aufgehoben.
10. **Informationsgrundlagen** – Die in der Begründung bzw. in der Planzeichnung genannten einschlägigen DIN-Normen können im Bauamt der Stadt Dinklage zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Nachrichtliche Übernahmen

Bergwerkseigentum – Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerksfelds Münsterland (Bergwerkseigentum, Berechtsamsakte: B 20 071). Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Oldenburger Erdölgesellschaft (OEG).

Übersichtsplan



© GeoBasis-DE/LGLN 2024, CC-BY 4.0, Daten geändert

Bebauungsplan Nr. 113

"Kettelerstraße/Quakenbrücker Straße"

Verfahren nach § 13a BauGB

Stadt Dinklage

Landkreis Vechta

Im Auftrag:
P3 Planungsteam GbR mbH
Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
0441 74 210 / info@p3-plan-partner.de

Stand: 12/2024

Entwurf zur Veröffentlichung