

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 den Bebauungsplan Nr. 30 „Neustadt I“ - Neuaufstellung -, bestehend aus der Planzeichnung und den 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 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Neustadt I“ - Neuaufstellung - im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dinklage, den

(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 „Neustadt I“ - Neuaufstellung - 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 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 „Neustadt I“ - Neuaufstellung - mit der Begründung haben vom bis 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 den Bebauungsplan Nr. 30 „Neustadt I“ - Neuaufstellung - nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den

(Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 30 „Neustadt I“ - Neuaufstellung - ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Oldenburgischen Volkszeitung, in den Bekanntmachungskästen und auf der Internetseite der Stadt Dinklage ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Neustadt I“ - Neuaufstellung - ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Dinklage, den

(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 30 „Neustadt I“ - Neuaufstellung - ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Dinklage, den

(Bürgermeister)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: ALKIS
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022



Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Katasteramt Vechta

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

Vechta, den

Unterschrift

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

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 „Neustadt I“ - Neuaufstellung - wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor stadtebau gmbh
Bloher Landstraße 48
26129 Oldenburg
Tel.: 0176 7387027

Oldenburg, den

(Lüders)

Textliche Festsetzungen

- Nutzungsbeschränkungen im Mischgebiet**
Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen – auch ausnahmsweise - nicht zulässig:
 - Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
 - Wettannahmestellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 2-4 BauNVO)
 - Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
 - Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO)
- Baulinien**
Von den festgesetzten Baulinien können als Ausnahme bis zu 0,7 m weite Rücksprünge zugelassen werden. Diese Rücksprünge sind auf ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite und auf untergeordnete Gebäudeteile wie Eingangsbereich, Eingangüberdachung, Balkone, Erker sowie einzelne Räume begrenzt.
- Geschlossene Bauweise**
Innerhalb der geschlossenen Bauweise ist als Ausnahme auch eine abweichende Bauweise dahingehend zulässig, dass die vorhandenen Traufgassen/Giebelgassen zwischen den Gebäuden an der „Lange Straße“ erhalten bleiben. Ebenso ist eine Ausnahme dahingehend zulässig, dass ab einer Grundstückstiefe von 20 m - gemessen vom Rand der Lange Straße – auch Gebäude in offener Bauweise zulässig sind. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)
- Oberkante OKF**
Innerhalb der Mischgebiete darf die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses höchstens 0,5 m über der Oberkante der nächstgelegenen, öffentlichen Erschließungsstraße in der Mitte der Grundstücksgrenze entlang der Erschließungsstraße liegen. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)
- Firsthöhe / Traufhöhe**
Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) ist die Oberkante der nächstgelegenen, öffentlichen Erschließungsstraße in der Mitte der Grundstücksgrenze entlang der Erschließungsstraße.
Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine usw. bleiben unberücksichtigt.
Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nicht zulässig. (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO)
- Begrünung von Stellplätzen**
Die Anlagen für Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit standortheimischen Laubbäumen gemäß der folgenden Pflanzliste mit mind. 16 - 18 cm Stammumfang zu bepflanzen, wobei ein Baum je angefangene 5 Stellplätze zu rechnen ist. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Die Größe der unversiegelten Pflanzfläche (Baumscheibe) muss mind. 5 m² betragen.

Ahorn, Berg-	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Eberesche (Vogelbeere)	<i>Sorbus aucuparia</i>	Linde, Winter-	<i>Tilia cordata</i>
Eiche, Stiel-	<i>Quercus robur</i>	Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Vogelbeere	<i>Prunus avium</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus sp.</i>	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Erle, Schwarz-	<i>Alnus glutinosa</i>	Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Alternativ besteht die Möglichkeit, die Stellplätze mit einer begrünten Überdachung zu versehen. Diese Überdachungen sind ohne Seitenwände zu errichten und flächendeckend mit geeigneten Gräsern und Wildkräutern zu begrünen (Aufbau von mind. 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke).

- 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 auf den Baugrundstücken eine mit dem ÖÖVV abgestimmte Regenwasserrückhaltung zu betreiben, nur der gedrosselte Ablauf darf in den öffentlichen Sammler eingeleitet werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Immissionsschutz**
Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Landesstraße 849 „Drostestraße“. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn- und Schlafräume den der Landesstraße abgewandten Bereichen zuzuordnen. Für straßenzugewandte 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.

Örtliche Bauvorschriften

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 NBauO)

§ 1 Dachgestaltung

Im gesamten Plangebiet sind Hauptgebäude ausschließlich mit geneigten Dächern zulässig. Die Neigung der Hauptdachflächen muss mindestens 25° betragen.

Im Bereich der Baulinien entlang der Lange Straße sind ausschließlich Gebäude mit Satteldächern zulässig. Dabei ist die im Bebauungsplan festgesetzte Hauptfirstrichtung zu beachten; straßenseitig sind Giebel zu errichten. Dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen.
Andere Dachformen sind ausnahmsweise ab einer Gebäudetiefe von 15 m und in von öffentlichen Straßen nicht einzusehenden Grundstücksbereichen zulässig. Anbauten an bestehende Bauten, die eine andere Dachneigung aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

§ 2 Hausbreiten

Bei Neubauten nach Abriss eines Gebäudes im MI 1 sind im Bereich der Baulinien die Hausbreiten der bisherigen Bebauung einzuhalten.
Erfolgt ausnahmsweise eine Neubebauung über mehrere Hausbreiten der bisherigen Bebauung, so ist eine deutliche vertikale Gliederung der Fassade vorzunehmen, die die bisherigen Hausbreiten aufnimmt.

Neubauten mit Straßenfronten von mehr als 15 m Breite sind in der Fassade vertikal zu gliedern und es sind entlang der Lange Straße mehrere Giebel auszubilden.

Eine gestalterische Zusammenlegung bestehender Gebäude ist nur zulässig, wenn eine der vorhandenen Bebauung entsprechende vertikale Gliederung der Fassade erfolgt.
Eine vertikale Gliederung von Gebäuden kann durch Vor- oder Rücksprünge in der Fassade sowie durch Material- oder Farbwechsel erfolgen.

§ 3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Pflasterflächen, Kies- und Schotterflächen oder ähnliches sind zur Gestaltung der Gärten und Freiflächen unzulässig.

§ 4 Einfriedungen

Entlang der Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen nur zulässig als:

- Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,00 m über der angrenzenden Straße
- Zäune aus Holz oder Metall sowie Mauern aus Ziegeln oder Natursteinen bis zu einer Höhe von 1,00 m über der angrenzenden Straße.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer den vorstehenden Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,8

Geschossflächenzahl

0,6

Grundflächenzahl

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

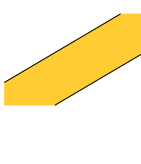
FH 12 m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

TH 8 m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe

Verkehrsflächen

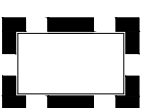


Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch - gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

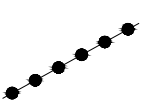


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen



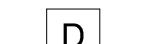
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



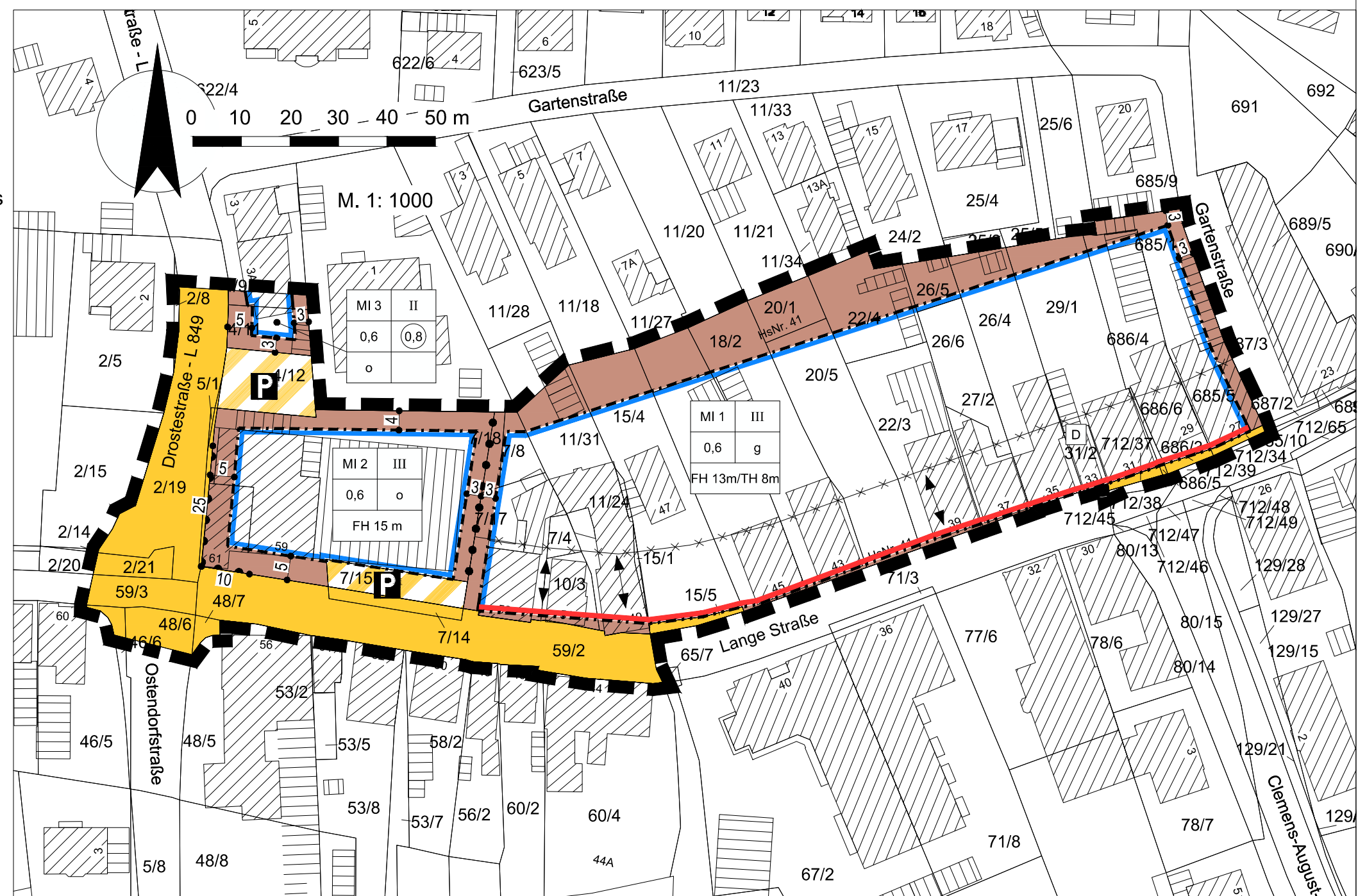
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung



Baudenkmal (Einzelanlage)



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

9 geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

Stellung baulicher Anlagen, Firstrichtung

Hinweise

- Durch diese Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Neustadt I“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 30 „Neustadt I“ (Ursprungsplan) vollständig überplant.
Mit Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 tritt der Ursprungsplan aus dem Jahr 1976 außer Kraft.
- 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.
- 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 Vogelneester 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.
- Versorgungseinrichtungen der EWE und des ÖQWV**
Auf die bestehenden Leitungen der Versorgungsträger ist Rücksicht zu nehmen; bei Näherungen oder notwendig werdenden Umlegungen sind die Versorgungsträger zu beteiligen.
- Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta zu beteiligen.
- Altlasten**
Altlasten sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht erwiesen. Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.
- Landesstraße**
Von der Landesstraße 849 „Drostestraße“ gehen erhebliche Emissionen aus. Für neu geplante Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche in Bezug auf Immissionsschutz geltend gemacht werden. Neue Grundstückszufahrten zur Landesstraße sind nicht zulässig.

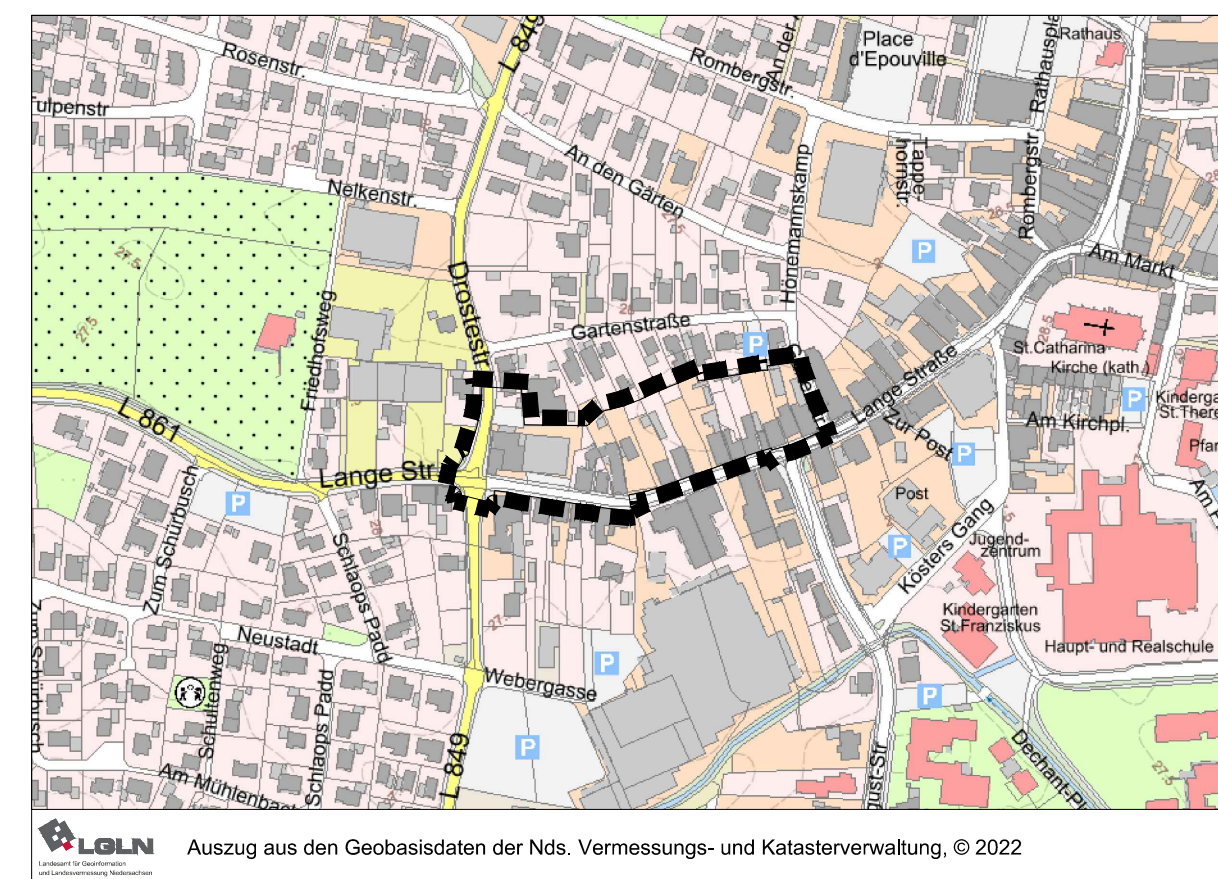
Stadt Dinklage

Bebauungsplan Nr. 30

"Neustadt I"

- Neuaufstellung -

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 5000

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf 08.04.2024	Entwurf zum Satzungsbeschluss
----------------	------------	-----------------------	-------------------------------