

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 39 „Schweger Straße“

2. Änderung

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BaugB) i.V.m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und § 39 „Schweger Straße“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Dinklage, den

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Schweger Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am offiziell bekannt gemacht worden.

SIEGEL

Bürgermeister

Veröffentlichung

Der Rat der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Schweger Straße“ und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am offiziell bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom bis im gleichen Zeitraum im Rathaus der Stadt Dinklage öffentlich ausgelegt.

Dinklage, den

Satzungsbeschchluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Schweger Straße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung an als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Schweger Straße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am offiziell bekannt gemacht worden.

Dinklage, den

Hinweise I

- Denkmalschutz – Beim Gebäude „Alte Hörst 10“ – außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung – handelt es sich um ein Kulturdenkmal nach § 3 Nds. Denkmalschutzgesetz. Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Geltungsbereichs zu diesem Einzeldenkmal ist die Untere Denkmalschutzbörde bei allen Maßnahmen zu beteiligen. Die Beantragung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung ist grds. notwendig. Dies kann vorab oder im Baugenehmigungsverfahren geschehen. Eine Genehmigung der äußeren Gestaltung von Gebäuden durch die Untere Denkmalschutzbörde kann nach § 81 V. M. § 10 Abs. 4 Nds. Denkmalschutzgesetz erforderlich sein. Dies betrifft auch alle den Fassaden angedrehten Werbemalereien.
- Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und fränkischzeitliche sowie frühneolithische Bodenfunde (das kommen j. a. sein: Tongefässerherren-, Holzkohleannsammlungen, Schlauchfunde) sowie auftrifft, werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Steinzeitarchäologie – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Kleiner Straße 15, Tel. 0441/205766-15 unternehmerisch zu veräußern. Der Finder, der Leiter der Arbeitsgruppe oder des Unternehmers, den Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbörde vorher anfordert, dass die Arbeiten gestoppt werden.
- Altbaubagungen – Nach bisheriger Kenntnisstand sind keine Verdachtsflächen im Geltungsbereich des Plangebiets vorhanden. Sollen bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altbaubagungen oder Altstandorte (z.B. schädliche Bodenveränderungen) des Landkreises Vechta zu berücksichtigen.
- Kampfmittel – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblinddäger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt Hameln-Hanover zu verständigen.
- Rodungsarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen um außerhalb der Bruphase der Vogel und außerhalb der Sommerbergphase der Fledermaus durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September) Rödinge und sonstige Gebiete sowie vergleichbare Maßnahmen sind auf jeden Fall des Aktivitätszeitraums der Fledermaus, d. h. im Zeitraum zwischen dem 16./11. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahrs durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig umstellt von dem Fall oder sonstigen Gehirnarten die Baume durch eine sachkundige Person aus das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere die Bedeutung für Gehölzbürocrat. sowie auf die Fledermausquartiere hinzuweisen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Aufräumarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermauswirkungen sowie auf Vogelbestände zu überprüfen. Werden besetzte Vogelheiser und Baumhöhlen oder Fledermaus festgestellt, sind die Arbeit eingehend einzusehen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Raabegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
P3 Planungsteam GbR mbH, Olfener Str. 33a, 26121 Oldenburg, 0441-74210
Quelle: © 2024, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand von 2024. Sie ist hinsichtlich der bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Planverfasser

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

Oldenburg, den

Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

In dem Mischgebiet werden die folgenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 6 Abs. 5 Nr. 1 BauVO i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO):

- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Wettannahmestellen,

Nr. 2 Zahl der Wohnheiten

Im Mischgebiet (MII) sind je Wohnungseinheit in Form eines Einzelhauses höchstens sechs Wohnungen zulässig. Ein Doppelhaushalte bzw. je Reihenhauszweite ist eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO). Für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf können Ausnahmen von diesen Höchstgrenzen zugelassen werden (§ 6 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO).

Nr. 3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Firsthöhe im Mischgebiet (MII) wird auf 11,0 m festgesetzt. Die maximale Traufhöhe auf 9,30 m.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung dieser Höhen gilt die Oberkante der östlichen Straßenoberfläche „Alte Hörst“, gemeinsam mit der Fahrbahnhöhe. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion in der Bebauung. Als Absorber Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Fassade (Öffentliche Seite des Außenwand) mit der äußeren Dachhälfte (Traufpunkt). Als untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Nr. 4 Nicht überbaubare Grundstücksfächer

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksfächern ausnahmsweise der Baugrenzen ist die Errichtung von (§ 23 Abs. 5 BauNVO) sowie von Garagen, Stellplätzen (§ 12 BauNVO) und carports nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Nr. 5 Immissionschutz:

Das Plangebiet liegt im Einwirkbereich der Landesstraße 849 „Hörster Allee“. Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen sind alle Möglichkeiten auszunutzen um Wohn- und Schaffräume der Landesstraße abgewandten Bereichen zuordnen. Für straßenbegrenzte Außenflächen, Wohn- und Schaffräume sind passive Lärmschutzaufnahmen erforderlich (Schallschutzzentrale). Bei schallabsorbierendem Material 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, wesentlicher Änderung oder bei Umbauten, die einem Neubau gleichkommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Nr. 6 Oberflächenentwässerung

Das auf den privaten Grundstücksfächern anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Wenn keine geeigneten Boden- oder Grundwasserverhältnisse zur abgestimmten Regenwasserrückhaltung auf dem Baugrundstück zu vereinen; nur der geöffnete Ablauf darf in den öffentlichen Sammel eingeleitet werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Nr. 7 Erhaltungsbefehl

Die in der Planzeichnung verzeichneten Einzelbäume sind zu schützen und dauerhaft raumbildend zu erhalten. Bei Angabe von Bäumen ist spätestens innerhalb der nächsten Planperiode an gleicher Stelle eine angemessene Ersatzpflanzung (Nachstamm, 3x verpflanzt, Stammdurchmesser 18/20 cm) vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Planzeichnung

Maßstab 1:1000

10 m

50 m

nord

Maßstab 1:1000

10 m

50 m

nord

Maßstab 1:1000

10 m

50 m

nord

Maßstab 1:1000

10 m

50 m

nord

Maßstab 1:1000

10 m

50 m

nord

Maßstab 1:1000

10 m

50 m

nord

Maßstab 1:1000

10 m

50 m

nord

Maßstab 1:1000

10 m

50 m

nord

Maßstab 1:1000

10 m

50 m

nord

Maßstab 1:1000

10 m

50 m

nord

Maßstab 1:1000

10 m

50 m

nord

Maßstab 1:1000

10 m

50 m

nord

Maßstab 1:1000

10 m

50 m

nord

Maßstab 1:1000

10 m

50 m

nord

Maßstab 1:1000

10 m

50 m

nord

Maßstab 1:1000

10 m

50 m

nord

Maßstab 1:1000

10 m

50 m

nord

Maßstab 1:1000

10 m

50 m

nord

Maßstab 1:1000

10 m

50 m

nord

Maßstab 1:1000

10 m

50 m