

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 (NKGmVG) in den zuletzt geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Dinklage die 2. Änderung des Bauungsplans Nr. 39 „Schweger 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 der 2. Änderung des Bauungsplans Nr. 39 „Schweger Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dinklage, den

Veröffentlichung
Der Entwurf der
Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Bürgermeister

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen wurden von bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt Dinklage veröffentlicht und im gleichen Zeitraum im Rathaus der Stadt Dinklage öffentlich ausgestellt.

Dinklage, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat die 2. Änderung des Bauungsplans Nr. 39 „Schweger 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 2. Änderung des Bauungsplans Nr. 39 „Schweger Straße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Dinklage, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bauungsplans Nr. 39 „Schweger Straße“ ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Dinklage, den

Bürgermeister

Plangrundlage

Karte: ALKS, 2024, Maßstab 1:1000.

Quelle: Stadt Dinklage, Gemarkung Dinklage, Flur 25

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

© 2024, Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 2024). Sie ist hinsichtlich der bildlichen Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Planverfasser

Der Entwurf des Bauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GfM mbH, Olener Str. 33a, 26121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den

Planverfasser

Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

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

- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO),
- Wettamtmessen.

Nr. 2 Zahl der Wohneinheiten

Im Mischgebiet (MI) sind je Wohngebäude in Form eines Einzelhauses höchstens sechs Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte bzw. je Reihenhausschleife ist eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf können Ausnahmen von diesen Höchstgrenzen zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Nr. 3 Höhe baulicher Anlagen

- Die maximale Firsthöhe im Mischgebiet (MI) wird auf 11,0 m festgesetzt. Die maximale Traufhöhe auf 9,0 m.
- Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses von Neubauten darf höchstens 0,5 m betragen.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung dieser Höhen gilt die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Alte Horst“, gemessen in der Fahrhahmitte. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Fassade (Oberfläche der Außenwand) mit der äußeren Dachhaut (Traufpunkt). Als oberer Bezugspunkt für den Rohfußboden gilt die Oberkante des konstruktiven Fußbodenaubaus. Untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Nr. 4 Nicht überbaubare Grundstückeflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen, Stellplätzen (§ 12 BauNVO) und Carports nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Nr. 5 Immissionschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Landesstraße 849 „Hörster Allee“. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn- und Schlafräume den der Landesstraße angrenzenden Bereichen zuzuordnen. Für straßenbegleitende Außenlebensräume, Wohn- und Schlafräume sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (Schallschutzwand). 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).

Nr. 6 Oberflächenentwässerung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Wenn keine geeigneten Boden- oder Grundwasserhältnisse zur Versickerung bestehen, ist bei Neubauten bzw. neuen Flächenversiegelungen eine mit dem OÖVV abgestimmte Regenwasserhaltung auf dem Baugrundstück zu betreiben; nur der gedrosselte Ablauf darf in den öffentlichen Sammler eingeleitet werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Nr. 7 Erhaltungsgebot

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

Planzeichnung

Liegenschaftskarte M 1:1000 (© 2024, LGN)

11. Stadt Dinklage, Gemarkung Dinklage, Flur 25

Stand: 2024

