

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Dinklage die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 75 "Hof Burhorst", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden 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 19.11.2018 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umlaufprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dinklage, den
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 19.11.2018 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 mit der Begründung haben vom 28.01.2021 bis 01.03.2021 gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dinklage, den
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 75 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.03.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den
(Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 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.

Die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 75 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Dinklage, den
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 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 © 2021



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

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

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 wurde ausgearbeitet von:

Stadt Dinklage Dinklage, den
Der Bürgermeister
Amt IV – Bauamt -
(Busch)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB

1. Grundflächenzahl

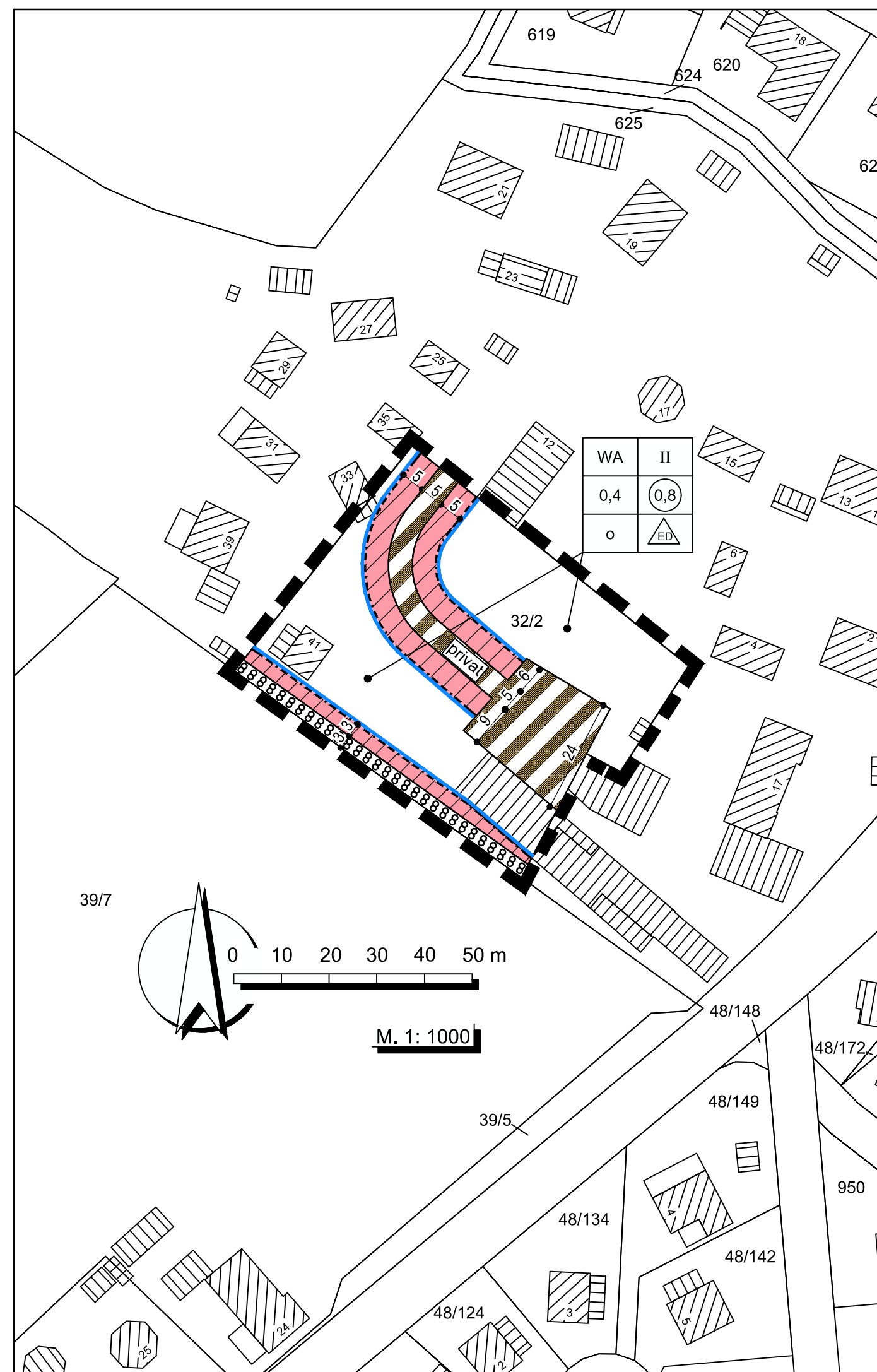
Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig. Für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche maximal um 20 % überschritten werden (§19 Abs. 4 BauNVO).

2. Höhe baulicher Anlagen

Die Sockelhöhe der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante der fertigen Erschließungsstraße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, in der Mitte des Gebäudes 50 cm nicht überschreiten.
Die Firsthöhe der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Sparrenoberkante im First, maximal 12,0 m betragen.

4. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Jegliche Versiegelung ist auf den Baugrundstücken im Abstandsbereich von 3,0 m an Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu pflanzen wie: Frühweitschke, Hasel, Hartriegel, Schlehe, Felsenbirne, Vogelbeere, Feldahorn, Hainbuche, Traubenkirsche, Stieleiche, Winterlinde, Schneeball.



NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, (das können u. a. sein: Tonscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) sind diese gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz (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 § 15 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für den Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Versorgungsleitungen

Vorhandene Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen - überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten dürfen die Versorgungsleitungen weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden. Um Beachtung der DIN 1998 Pkt. 5 und des DVGW - Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

3. 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 30. September). Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährige unmittelbare vor dem Fällen die Bäume durch eine sachkundige Person 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 Vogelnistätten zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz 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 Fall der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Zur Vermeidung erheblicher Störung potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustelle ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Grundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/TLampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt an gestrahlt werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- Geschossflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

private Verkehrsfläche

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

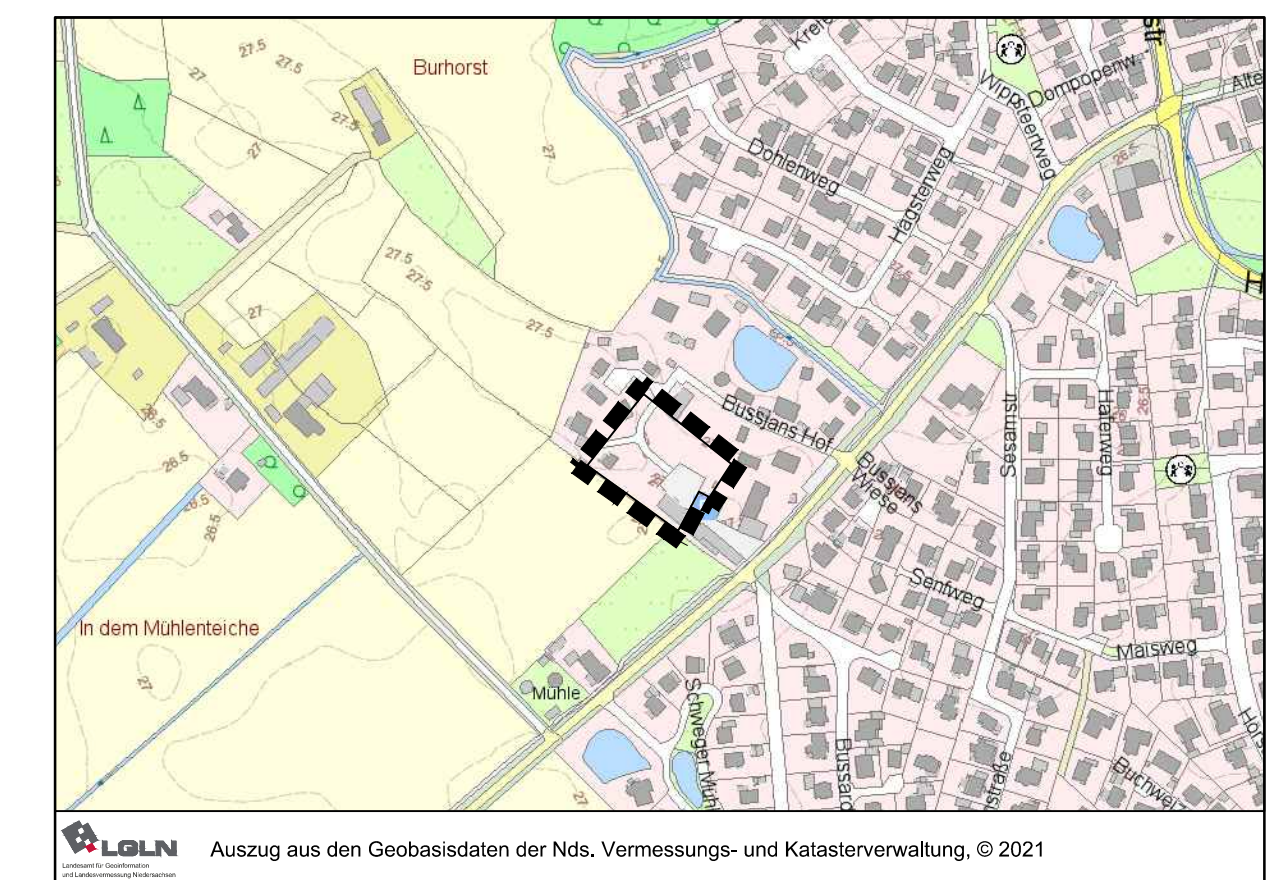
1. Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 45° bis 51°. Bei Schleppdächern kann dieser Neigungswinkel unterschritten werden, ebenso bei Nebengebäuden. Flachdächer sind nicht zulässig.
2. Alle Dächer sind mit roten Ziegeln einzudecken.
3. An Dachausbauten sind allein zulässig:
a) Schleppgauben
b) stehende Gauben mit Satteldach
Je 5 lfd. m Dachfläche ist max. eine Einzelgaube in einer Breite von max. 1,60 m zulässig.
4. Trauf- und Giebelwände sind in sichtbarem Holzfachwerk auszuführen. Die Gefache sind mit rotem Stein auszumauern. Giebeldreiecke an Wohngebäuden sowie Nebengebäude können alternativ auch mit Holz verkleidet werden.
5. Eine notwendige Abgrenzung der Freiflächen ist allein durch Bepflanzung (Hecken, Sträucher, Bäume) zulässig.
6. Ausnahmen sind möglich, wenn das in der Begründung angegebene Ziel auch anders erreicht werden kann.

Stadt Dinklage

Bebauungsplan Nr. 75

"Hof Burhorst" 2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 5000

Stadt Dinklage -Der Bürgermeister- Amt IV - Bauamt

Arbeitsfassung | Vorentwurf | Entwurf | Entwurf zum Satzungsbeschluss | **URSCHRIFT**