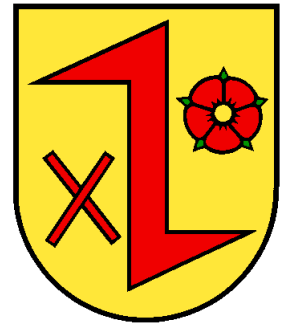


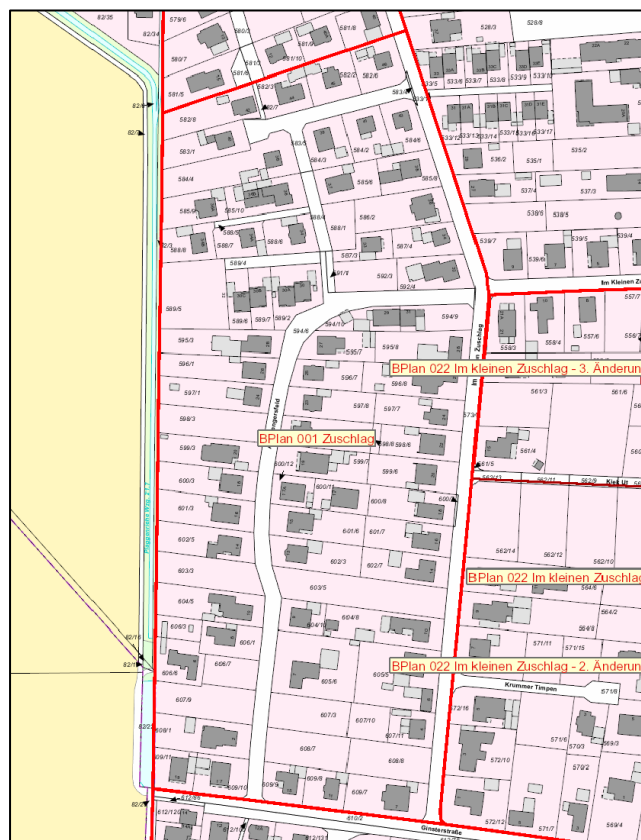
Stadt Dinklage

Landkreis Vechta



Bebauungsplan Nr. 1 „Zuschlag“ - 1. Änderung -

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB





Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Dinklage diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zuschlag“ mit der Begründung als Satzung beschlossen.

Dinklage, den

Der Bürgermeister

.....

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 15.03.21 die Aufstellung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zuschlag“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Dinklage, den

Der Bürgermeister

.....

Planunterlage

Kartengrundlage: Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 -Neuaufstellung; 05.06.1993

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 15.03.21 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.04.2021 bis 03.05.2021 (einschl.) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dinklage, den

Der Bürgermeister

.....



Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zuschlag“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.07.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den

Der Bürgermeister

.....

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zuschlag“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Dinklage, den

Der Bürgermeister

i.A.

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine nach § 214 (1) BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften; eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie nach § 214 (3) BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Dinklage, den

Der Bürgermeister

.....

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zuschlag“ wurde ausgearbeitet von der Stadt Dinklage, Amt IV, Bauamt.

Dinklage, den

.....

Fübbeker

Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zuschlag“ umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zuschlag“ – Neuaufstellung -, rechtskräftig seit dem 05.06.1993.

2. Art der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Zahl der Wohneinheiten

In den Allgemeinen Wohngebieten an der Straße „Im großen Zuschlag“ im Abstandsbereich bis 30 m von der Straßenbegrenzungslinie sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzel-/Reihenhaus maximal 4 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

In allen anderen Allgemeinen Wohngebieten sind je Einzel-/Reihenhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

Dabei gelten jeweils mehrere aneinander gebaute Gebäude auf ein und dem selben Grundstück als ein Einzelhaus.

4. Mindestgrundstücksgrößen

In den Allgemeinen Wohngebieten müssen die Baugrundstücke eine Größe von mindestens 250 m² je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück aufweisen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5. Höhe baulicher Anlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 9,00 m zulässig.

Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhenbegrenzung gilt die Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen in der Fahrbahnmitte.

6. Höhe des Erdgeschossfußbodens

In den Allgemeinen Wohngebieten sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe des Erdgeschossfußbodens von 0,50 m zulässig. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen in der Fahrbahnmitte.

7. Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses

Im gesamten Plangebiet sind Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig (§ 1 (7) Nr. 2 BauNVO). Als Geschoss gelten alle oberirdischen Geschosse, die die Voraussetzungen des § 2 (6) NBauO erfüllen.

8. Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen sind Garagen und offene Garagen (Carports) gem. § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO



nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze; sie sind als Ausnahme im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig, wenn es die verkehrliche Situation erlaubt.

Für den nicht überbaubaren Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Straßen „Im gr. Zuschlag“ und „Ginsterstraße“ gilt außerdem: In einem Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Ausnahme zulässig, wenn ihre Höhe nicht mehr als 3 m beträgt.

9. Grenzabstände

Abweichend von § 5 (2) NBauO gilt im gesamten Allgemeinen Wohngebiet ein Grenzabstand von mindestens 1 H zu den jeweiligen rückwärtigen Grundstücksgrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 a BauGB) – jeweils aus der Perspektive der Erschließungsstraße betrachtet.

Hinweise

1. Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zuschlag“ – Neuaufstellung – (1993) werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert; sie bleiben von dieser Änderung unberührt und gelten in vollem Umfang weiter. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.
2. 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). Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen der Bäume diese 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 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.
3. 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.
4. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta zu beteiligen.
5. Altlasten sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht erwiesen. Sollte der Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bei den Erd- und Bauarbeiten bestehen, so ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.