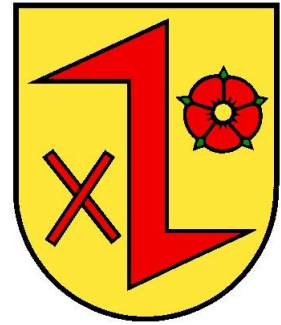


Stadt Dinklage

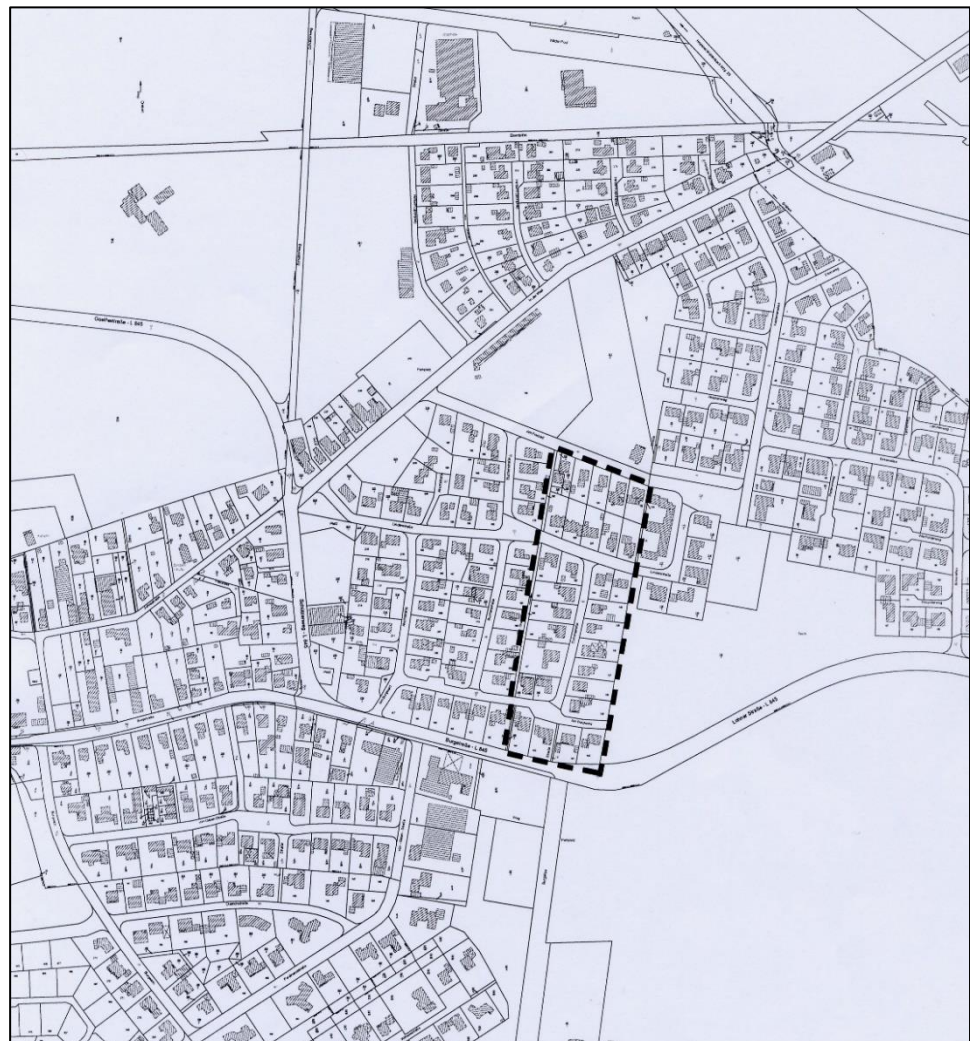
Landkreis Vechta



Bebauungsplan Nr. 6 „Am Burgwald II“

- 2. Änderung –

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB





Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell geltenden Fassung und der §§ 10 und 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Dinklage diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Burgwald II“ mit der Begründung als Satzung beschlossen.

Dinklage, den 28.03.2023

Der Bürgermeister

.....

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 16.11.2020 die Aufstellung dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Burgwald II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Dinklage, den 28.03.2023

Der Bürgermeister

.....

Planunterlage

Kartengrundlage: Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 - 1. Änderung; 28.02.2004.

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 12.12.22 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 17.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 25.01. bis 27.02.2023 (einschl.) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dinklage, den 28.03.2023

Der Bürgermeister

.....



Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Burgwald II“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.03.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den 28.03.2023

Der Bürgermeister

.....

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Burgwald II“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Dinklage, den _____

Im Auftrag:

.....

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Burgwald II“ wurde ausgearbeitet von der Stadt Dinklage, Amt IV, Bauamt.

Dinklage, den 28.03.2023

.....

Fübbeker

Textliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Burgwald II“ umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Burgwald II“ – 1. Änderung -, rechtskräftig seit dem 28.02.2004. Die folgenden Festsetzungen gelten ergänzend zu den in dieser Planzeichnung aufgeführten textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis Nr. 4.

2. Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 4 bzw. § 6 BauNVO).

3. Zahl der Wohneinheiten

In den Allgemeinen Wohngebieten nördlich der „Lindenstraße“ (in einer Bautiefe bis zu 35 m) sind je Einzelhaus maximal vier Wohnungen, je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhausscheibe maximal zwei Wohnungen zulässig. Für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf können als Ausnahme bis zu 6 Wohnungen je Einzelhaus/Doppelhaus/Reihenhaus zugelassen werden.

In allen anderen Allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte/Reihenhausscheibe maximal 1 Wohnung zulässig.

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

4. 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.

5. Mindestgrundstücksgrößen

In den Allgemeinen Wohngebieten mit bis zu 2 WE je Einzelhaus müssen die Baugrundstücke eine Größe von mindestens 250 m² je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück aufweisen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

6. Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses

In den Allgemeinen Wohngebieten 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.

7. Abstand zum offenen Graben

In einem Abstand von 3,00 m zum gemeindeeigenen offenen Graben an der Westseite des Plangebietes ist die Neuerrichtung baulicher Anlagen i. S. d. NBauO unzulässig.

8. Einfriedigungen

Zwischen Fahrbahnrand und straßenseitiger Baugrenze darf die Höhe einer festen Einfriedigung 1,20 m über Fahrbahnrand nicht überschreiten. Lebende Hecken unterliegen nicht dieser Höhenbeschränkung.

Hinweise

1. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Burgwald II“ – 1. Änderung - (2004) werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert; sie bleiben von dieser Änderung unberührt und gelten in vollem Umfang weiter. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990. Auch die darin aufgeführten Hinweise sind weiterhin zu beachten.

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). 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 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. Altlasten

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.

4. Versiegelung

Gem. § 9 Abs. 2 der Nieders. Bauordnung müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.