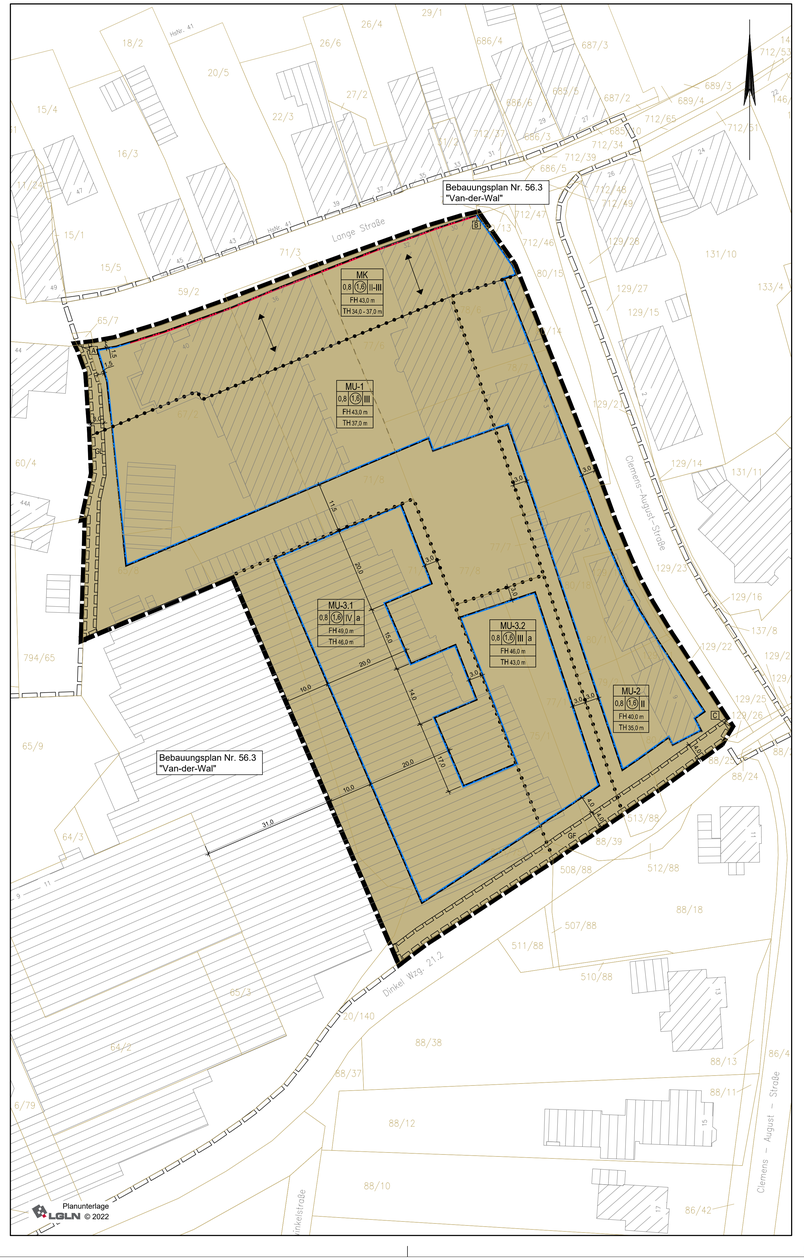


Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 12/3 Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

MU-1 Urbane Gebiete — MK Kerngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- I, II usw. — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- II - III — Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß)
- 0,8 — Grundflächenzahl
- (1,6) — Geschossflächenzahl
- FH 40,0 m — Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (gemessen bis zum Schnittpunkt der Sparrenoberkante im First)
- TH 34,0 m — Traufenhöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (gemessen bis zum unteren Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes)
- TH 34,0-37,0 m — Traufenhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (gemessen bis zum unteren Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes)

  Hinweis: die tatsächliche Geländeoberfläche im Plangebiet liegt zwischen 27,0 m und 28,0 m über NHN im DHHN2016

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

15. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- GF — Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungsträgers der Dinkel
- GL — Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dinklage
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4 , § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

- Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Stellung baulicher Anlagen

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 Abs. 1, 1a, 2 und 3 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

a) Wohnungen sind im Kerngebiet ab dem ersten Obergeschoss allgemein zulässig.

b) Vergnügungsstätten und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind im Kerngebiet nicht zulässig.

c) Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen, werden im Kerngebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

d) Alle Ausnahmen, die in Urbanen Baugebieten vorgesehen sind (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und Tankstellen), werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

a) Von den festgesetzten Baulinien können bis zu 0,7 m weite Vor- und Rücksprünge zugelassen werden. Sie sind auf ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite und auf untergeordnete Gebäudeteile wie Eingangsbereiche, Eingangsüberdachungen, Balkone, Erker sowie einzelne Räume beschränkt.

b) Von den festgesetzten Baugrenzen können bis zu 0,7 m weite Vorsprünge zugelassen werden. Sie sind auf ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite und auf untergeordnete Gebäudeteile wie Eingangsbereiche, Eingangsüberdachungen, Balkone, Erker sowie einzelne Räume beschränkt.

c) Tiefgaragen als Bestandteil der Hauptanlage sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit ein Abstand von mindestens 1,0 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird.

1.3 Bauweise

In der abweichenden Bauweise im MU-3.1 sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

1.4 Garagen

Im Kerngebiet sind Garagen nicht zulässig.

1.5 Verkehrsflächen

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B sowie zwischen den Punkten B und C zugleich Straßenbegrenzungslinie.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Schotterungen zur Gestaltung privater Gärten sind nicht zulässig (= keine andere zulässige Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 2 NBauO). Gartenflächen sind ferner wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.

1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Stellplatzflächen für Pkw mit mehr als fünf Einstellplätzen sind durch Bepflanzung zu gliedern. Je fünf Einstellplätze ist ein Laubbaum in einem mindestens 4 m² großen Pflanzbeet anzupflanzen. Die Pflanzbeete sind in die Einstellplatzreihen zu integrieren. Alternativ besteht die Möglichkeit einer begrünten Stellplatzüberdachung. Die Stellplatzüberdachungen sind offen, d.h. ohne Seitenwände anzulegen. Die Dächer sind flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter Verwendung geeigneter Gräser und Wildkräuter anzulegen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN **gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 6 NBauO**

Gilt nur im Kerngebiet und MU-2:

2.1 Dachgestaltung (gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Als Dachform sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 28 Grad betragen. Flachdächer sind nur ab einem Abstand von 15 m von der Straßenbegrenzungslinie in von öffentlichen Straßen aus nicht einsehbaren Grundstücksbereichen zulässig. Die vorgeschriebene Dachneigung gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.

2.2 Hausbreiten (gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Bei Neubau nach Abriss eines Gebäudes sind straßenseitig die Hausbreiten der bisherigen Bebauung einzuhalten. Dehnt sich ein neues Gebäude über mehrere Hausbreiten der bisherigen Bebauung aus, so ist entsprechend Satz 1 eine deutliche (vertikale) Gliederung des neuen Gebäudes vorzunehmen. Eine gestalterische Zusammenlegung (z.B. durch Verblendmauerwerk) bestehender Gebäude ist nicht zulässig; auch hier ist eine der vorhandenen Bebauung entsprechende deutliche (vertikale) Gliederung vorzusehen.

2.3 Schaufenster (gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Schaufensterbreite darf 2/3 der Gesamtbreite des Hauses nicht überschreiten (Rohbaumaß). Einzelne Schaufenster dürfen nicht mehr als 3,5 m breit sein (Rohbaumaß). Zwischen Schaufensterscheiben müssen mindestens 0,5 m Pfeiler- oder Wandfläche angeordnet werden. Die Schaufensterscheiben müssen mindestens 0,15 m hinter der Vorderkante von Wandflächen, Pfeiler und Stützen zurücktreten. Die Vorschrift gilt nicht für Schaufenster, die hinter Arkaden liegen.

2.4 Materialien (gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Folgende Materialien dürfen für die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Wandflächen und Gebäudeteile nicht verwendet werden: Metallverkleidungen, Kunststoffe, Mauerwerksimitationen.

2.5 Nebenanlagen und Garagen (gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Nebenanlagen und Garagen sind in Farbe und Materialverwendung gleich dem Hauptgebäude auszubilden, soweit Sie von den Straßenverkehrsflächen aus sichtbar sind.

Gilt nur im MU-1, MU-3.1 und MU-3.2:

2.6 Dach-/Staffelgeschosse (gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Geschosse oberhalb des obersten Vollgeschosses sind auszubilden:
- als Dachgeschosse mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten oder
- als Staffelgeschoss, dessen Außenwände auf mindestens zwei Seiten um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

3 KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN SOWIE VERMERKUNGEN **gemäß § 9 Abs. 5, 6 und 6a BauGB**

3.1 Überplanung des aktuell gültigen Bebauungsplans

Im Geltungsbereich dieser (selbstständigen) Bebauungsplanänderung treten alle aktuell gültigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 56.3 "Van der Wal" außer Kraft.

3.2 Altstandort

Das Plangebiet ist im Alttastenkataster als Altstandort geführt. Kleinräumige Bodenverunreinigungen sowie schadstoffbelastete Gebäudeteile können in diesem Bereich nicht ausgeschlossen werden. Alle Böden und Abbruchmaterialien, die die Baustelle verlassen, sind vorher nach der Ersatzbaustoffverordnung untersuchen und einstufen zu lassen. Der Beginn von Abbruch- und Rückbaumaßnahmen sind der Unteren Bodenschutzbehörde mind. 5 Werktage vorab mitzuteilen.

Zur Einschätzung von Boden- und Wasserkontaminationen auf dem ehemaligen Firmengelände "Van-der-Wal" sind am 15.09.1995 orientierende Untersuchungen durch das Büro IGO- Ingenieurbüro für Umweltdienstleistungen- erarbeitet worden. Zur Nutzung des Geländes für Gewerbe oder zum Wohnen wird empfohlen, folgende Nutzungseinschränkungen einzuhalten, bis nähere Untersuchungsergebnisse vorliegen:
1. Nutzungsverbot für das Graben- und das Grundwasser, insbesondere zur Trinkwassernutzung, aber auch zur Gartenbewässerung.
2. Kontakt zum Grund- und Grabenwasser meiden.
3. Im Falle von Baumaßnahmen (Unterkellerungen etc.) ist der Bodenaushub auf Schadstoffbelastungen zu überprüfen.

3.3 Besonderer 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 unmittelbar vor dem Fällen der Bäume oder sonstigen Gehölzarbeiten ganzjährig 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/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 Besetzung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln 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 „insektenfreundlichen" Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

3.4 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden im Amt für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung der Stadt Dinklage, Rombergstraße 10, eingesehen werden.

3.5 Ökologisches Baugebiet

Die Berücksichtigung ökologischer Maßnahmen wie etwa Dach- und Fassadenbegrünung sowie Regen- und Brauchwassernutzung zur Anpassung an den Klimawandel wird empfohlen.

3.6 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.7 Bauliche Anlagen an der Dinkel

Gemäß § 6 der Gewässerunterhaltungssatzung des Gewässers Nr. 21.2 „Dinkel" (III. Ordnung) der Hase-Wasseracht ist die Errichtung baulicher Anlagen in einer Entfernung von weniger als 10,00 m von der oberen Böschungskante bei Gewässern II. Ordnung nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung der Hase-Wasseracht.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Dinklage diesen Bebauungsplan Nr. 56.3 "Van der Wal, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Dinklage, den ..... (SIEGEL) Der Bürgermeister

.....

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 30.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dinklage, den ..... Der Bürgermeister

.....

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

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.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vechta, den .....

Geschäftsnachweis:

LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
- Katasteramt Vechta -

(Dienstsiegel) .....

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 20.03.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 24.04.2023 bis 25.05.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Dinklage, den ..... Der Bürgermeister

.....

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.06.2023 als Satzung (§ 10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den ..... Der Bürgermeister

.....

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 56.3 "Van der Wal, 2. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Dinklage, den ..... Der Bürgermeister

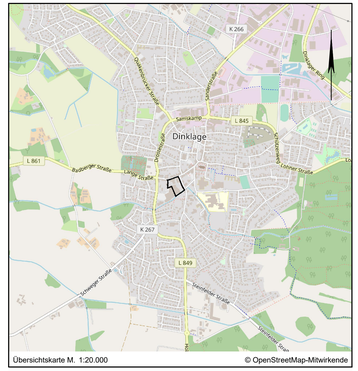
.....

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Dinklage, den ..... Der Bürgermeister

.....



Übersichtskarte M. 1:20.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG, Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst, Tel.05407/8802-0 • Fax05407/880-88

gez. ppa. Desmarowitz

Wallenhorst, 2023-06-27

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2023-06	Rl
gezeichnet	2023-06	Ber
geprüft	2023-06	Rl
freigegeben	2023-06	Dw

Pfad: H:\DINKLAGE\221140\PLAENE\BP\bp_bplan-56.3_2aen_05_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

Stadt Dinklage
Bebauungsplan Nr. 56.3
"Van der Wal", 2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

Abschrift — Maßstab 1:500

Plotdatum: 2023-07-20 Speicherdatum: 2023-07-14