

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 31 „Am Burgwald III“

5. Änderung

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Dinklage die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Am Burgwald III“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Dinklage, den

SIEGEL _____
gez. Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 20.03.2023 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Am Burgwald III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 28.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dinklage, den

gez. Bürgermeister

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 19.06.2023 dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Am Burgwald III“ und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 28.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 07.08.2023 bis 08.09.2023 gemäß § 3 (2) BauGB auf der Internetseite veröffentlicht und im gleichen Zeitraum im Rathaus der Stadt öffentlich ausgelegt.

Dinklage, den

gez. Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Am Burgwald III“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 26.09.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den

gez. Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Am Burgwald III“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Dinklage, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Am Burgwald III“ 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 Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans und - nach § 214 (3) BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Dinklage, den

Bürgermeister

Plangrundlage

Karte: ALKIS, 2022, Maßstab 1:1000, Stadt Dinklage, Gemarkung Dinklage, Flur 21
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgebervermerk:
[LGL](#)

© 2019, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Aug. 2022). 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

gez. LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den

gez. Planverfasser

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2) werden die folgenden, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO): Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

§ 2 Zahl der Wohneinheiten

(1) In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind höchstens 4 Wohneinheiten zulässig. Ausnahmen können im WA 1 für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zugelassen werden. Dies gilt für Wohngebäude, die Wohnungen für Senior:innen und Menschen mit Behinderung vorhalten. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB i.V.m § 9 (1) Nr. 8).

(2) In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte je eine Wohneinheit zulässig. Pro Wohneinheit ist eine Grundstücksgröße bzw. ein Grundstücksanteil von mindestens 250 m² erforderlich (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

§ 3 Erdgeschossfußbodenhöhe / Höhenlage

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) liegen (§ 9 (2) BauGB i. V. m. §§ 16 (2) Nr. 4, 18 (1) BauNVO).

§ 4 Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die maximale Firsthöhe in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird auf 10 m festgesetzt.
- (2) Die maximale Firsthöhe in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird auf 9 m festgesetzt.
- (3) Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von Gebäuden ist die zugehörige Erschließungsstraße gemessen in der Fahrbahnhälfte (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 (2) Nr. 4, 18 (1) BauNVO).
- (4) Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von den Höhenbegrenzungen ausgenommen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

§ 5 Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig (§ 7 (7) Nr. 2 BauNVO). Als Geschoss gelten alle oberirdischen Geschosse, die die Voraussetzungen des § 2 (6) NBauO erfüllen (Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche).

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports nicht zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

(2) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Das Abdecken mit mineralischen Materialien oder künstlichem Material ist nicht zulässig.

§ 7 Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

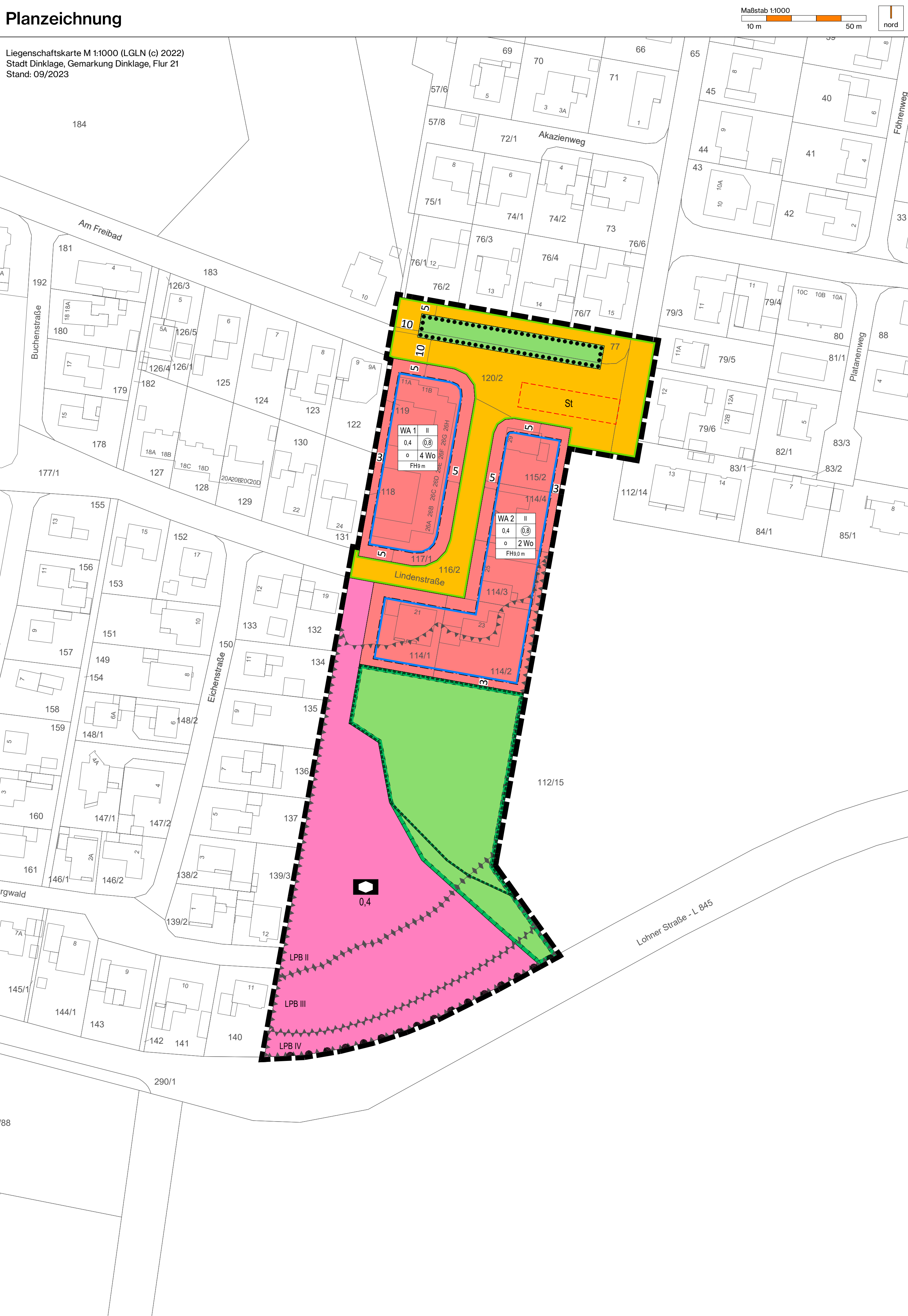
Innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze soweit zur Erhaltung erforderlich zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei Abgang von Bäumen sind diese nur durch heimische Laubbäume gemäß Pflanzliste in Form von Hochstämmen (St.Uf. 14 – 16 cm) zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Pflanzliste:

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchshöhe
Stieleiche	Quercus robur	bis 30 m
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	bis 40 m
Erl	Alnus glutinosa	bis 25 m
Rotbuche	Fagus sylvatica	bis 40 m
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	bis 40 m
Feldahorn	Acer campestre	bis 15 m
Hainbuche	Carpinus betulus	bis 20 m
Esche	Fraxinus excelsior	bis 30 m
Vogel-Kirsche	Prunus avium	bis 25 m
Eberesche	Sorbus aucuparia	bis 15 m
Traubenkirsche	Prunus padus	bis 10 m

Planzeichnung

Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 2022)
Stadt Dinklage, Gemarkung Dinklage, Flur 21
Stand: 09/2023



Textliche Festsetzungen

§ 8 Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die vorhandenen geschützten Biotopstrukturen aus Sumpfwald und zugehörigen Weiden-Sumpfbüsch und Weiden Ufergebüsch sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

§ 9 Schallschutz

(1) In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den Schlafräumen in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA2) und in den Aufenthaltsräumen der Gemeindefläche die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Lärmpegelbereich I = maßgeblicher Außenlärm ≤ 60 dB(A)
Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm ≤ 65 dB(A)

(2) In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen in der Nacht sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

(3) In den Überschreitungsbereichen > 60 dB(A) am Tag sind Außenwohnbereiche oder Aufenthaltsflächen unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

Bergwerkseigentum – Das Planvorhaben befindet sich im Bergwerksfeld Münsterland der OEG. Angegebene Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe.

Hinweise

Archäologische Bodenfunde - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 1799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

Altlasten - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

Kampfmittel – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.

Artenschutz – Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollten Baumfäll- und Rodungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchgeführt werden, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar. Sind Maßnahmen, wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches erforderlich. Die Baufeldreimachung ist ebenfalls in der o.a. Jahreszeit vorzunehmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung auf den vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen.

Bauverbotzone LB45 - Entlang der LB45 ist die Bauverbotzone gemäß §24 (1) NStTG einzuhalten. In einem Abstand von 20 m zur äußeren Fahrbahnkante sind Hochbauten jeder Art und bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung unzulässig. Gleiches gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

Aufhebung – Mit Inkrafttreten dieser Änderung wird der bisher rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 31 „Am Burgwald III“ in dem entsprechenden Teilbereich aufgehoben.

Informationsgrundlagen - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Dinklage im Rathaus (Bauamt) eingesehen werden.

Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV 90

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Nicht überbaubare Fläche
 Überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Grünflächen

Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Zweckbestimmung: Stellplätze

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

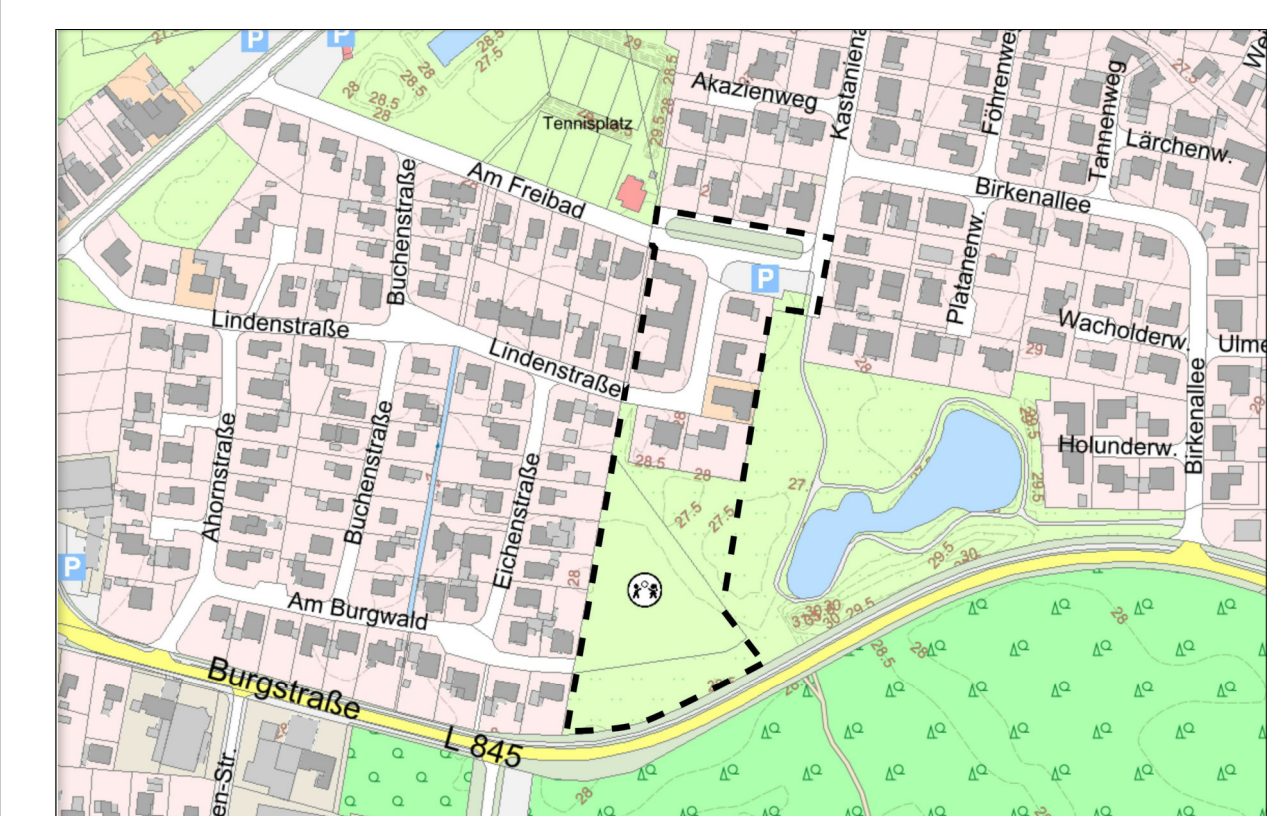
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 107) geändert worden ist

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111) geändert worden ist

Übersichtsplan



Kartengrundlagen: LGLN 2020

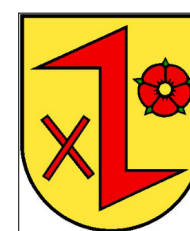
Bebauungsplan Nr. 31

"Am Burgwald III"

5. Änderung

Verfahren nach § 13a BauGB

Stadt Dinklage
Landkreis Vechta



Im Auftrag:



Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 / Fax 0441 74 211

Stand: 09/2023

Urchrift