

## Verfahren

### Bebauungsplan Nr. 33 – 1. Änderung „Plaggenriehe“

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zuletzt geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Dinklage den BauGB am 01.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Dinklage, den

SIEGEL

gez. Bürgermeister

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 13.02.2018 die Aufstellung des BauGB am 01.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Dinklage, den

gez. Bürgermeister

#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 18.06.2018 dem Entwurf des BauGB am 01.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des BauGB am 01.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Dinklage, den

gez. Bürgermeister

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat den BauGB am 18.06.2018 dem Entwurf des BauGB am 01.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Dinklage, den

gez. Bürgermeister

#### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des BauGB am 18.06.2018 dem Entwurf des BauGB am 01.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Dinklage, den

gez. Bürgermeister

#### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des BauGB am 18.06.2018 dem Entwurf des BauGB am 01.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Dinklage, den

gez. Bürgermeister

#### Plangrundlage

Karte: ALKS 2018, Maßstab 1:1000, Stadt Dinklage, Gemarkung Dinklage, Flur 11, Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

#### Planverfasser

Der Entwurf des BauGB am 18.06.2018 dem Entwurf des BauGB am 01.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Dinklage, den

gez. Planverfasser

## Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

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

In den Mischgebieten (MI) sind folgende allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO i. V. m. § 6 (2) BauNVO):

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) liegen (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 6 (3) BauNVO).

Nr. 2 Zahl der Wohneinheiten

In den Mischgebieten (MI) sind je Gebäude höchstens sechs Wohnungen zulässig, in den allgemeinen Wohngebieten (WA) höchstens vier und in den WA2 höchstens zwei Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauNVO).

Nr. 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).

Nr. 4 Höhe baulicher Anlagen

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 Fahrtrahmitte (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 15 (2) Nr. 4, 18 (1) BauNVO). Anlagen des Emissionschutzes und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von den Höhenbegrenzungen ausgenommen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO).

Nr. 5 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Nr. 6 Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder dauerhafter Benutzung ab einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).

Nr. 7 Immissionsschutz

In den Mischgebieten (MI) sind Vorkehrungen zu treffen, sodass der maximal zulässige Innengeräuschpegel in Aufenthaltsräumen folgende Werte nicht übersteigt (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB):

- am Tag 55 dB(A)
- bei Nacht 35 dB(A)

## Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

BauNVO (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Planungsverordnung (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 558), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;

Nds. Bauordnung (NBO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 350) geändert worden ist;

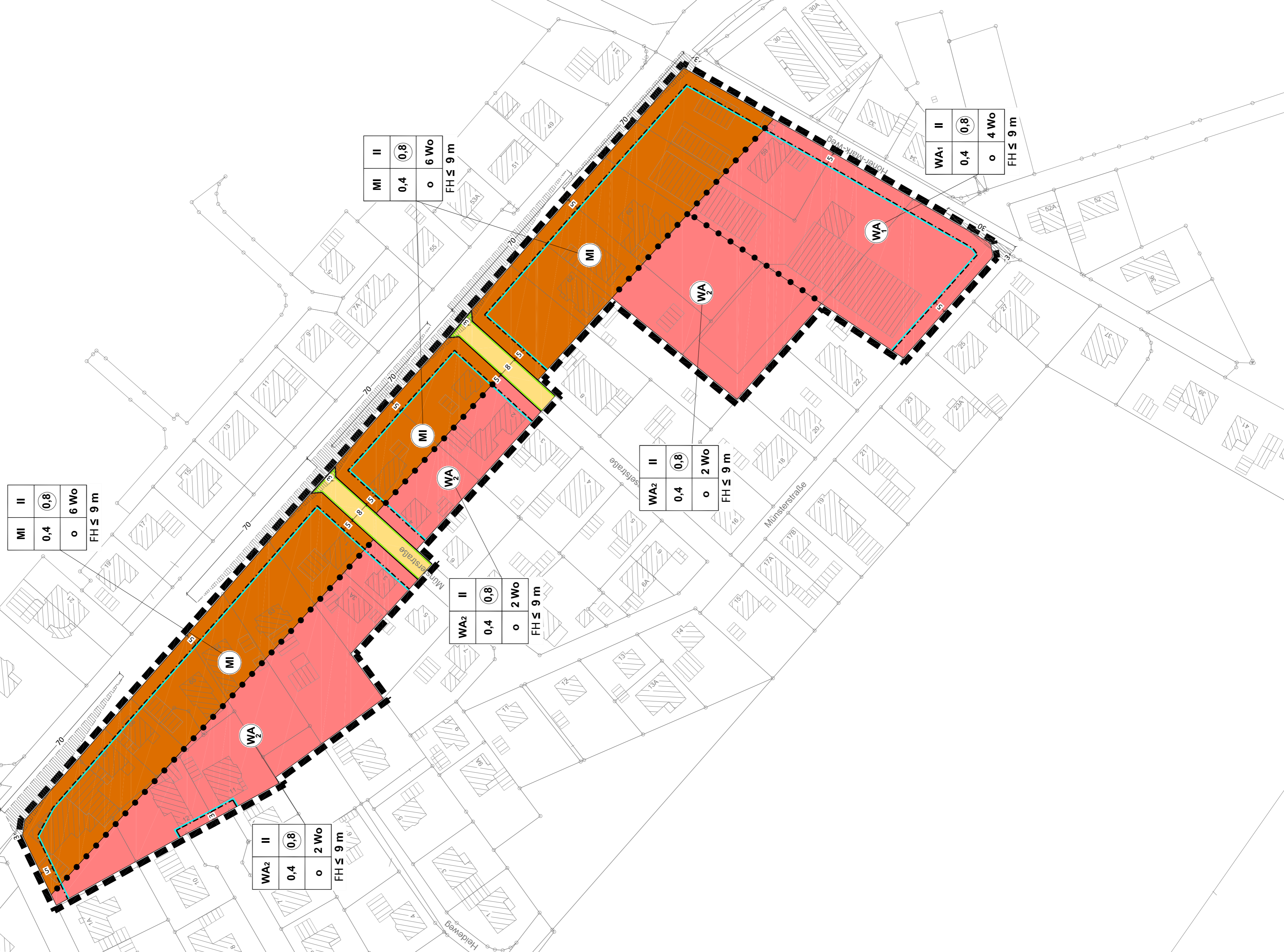
Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 29) geändert worden ist.

## Hinweise

- Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde oder frühgeschichtliche Bodenschichten (des Lokaltyps) oder Tongefäßresten, Holzkohleanalagen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen, Streukonzentrationen oder geringe Spuren solcher Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Olener 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 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Altablagungen** – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdrängung von Altstandorten (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.
- Verletzung und Tötung von Individuen** – Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für hohlewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Gebälde sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelnestern zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Vechta abzustimmen.
- Bergwerkseigentum** – Das Planvorhaben befindet sich im Bergwerkfeld Münsterland der OEG. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Das Bergwerkseigentum ist darüber hinaus ein „grundstücksgleiches“ Recht, das heißt es ist grundbuch- und beleihungsfähig.
- Landesstraße** – Von der Landesstraße 845 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Aufhebung** – Mit Inkrafttreten dieser Änderung wird der bisher rechtsfähige Bebauungsplan Nr. 33 „Plaggenriehe“ in dem entsprechenden Teilbereich aufgehoben.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Dinklage (Bauamt) zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

## Planzeichnung

Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 2018)  
Stadt Dinklage, Gemarkung Dinklage, Flur 11

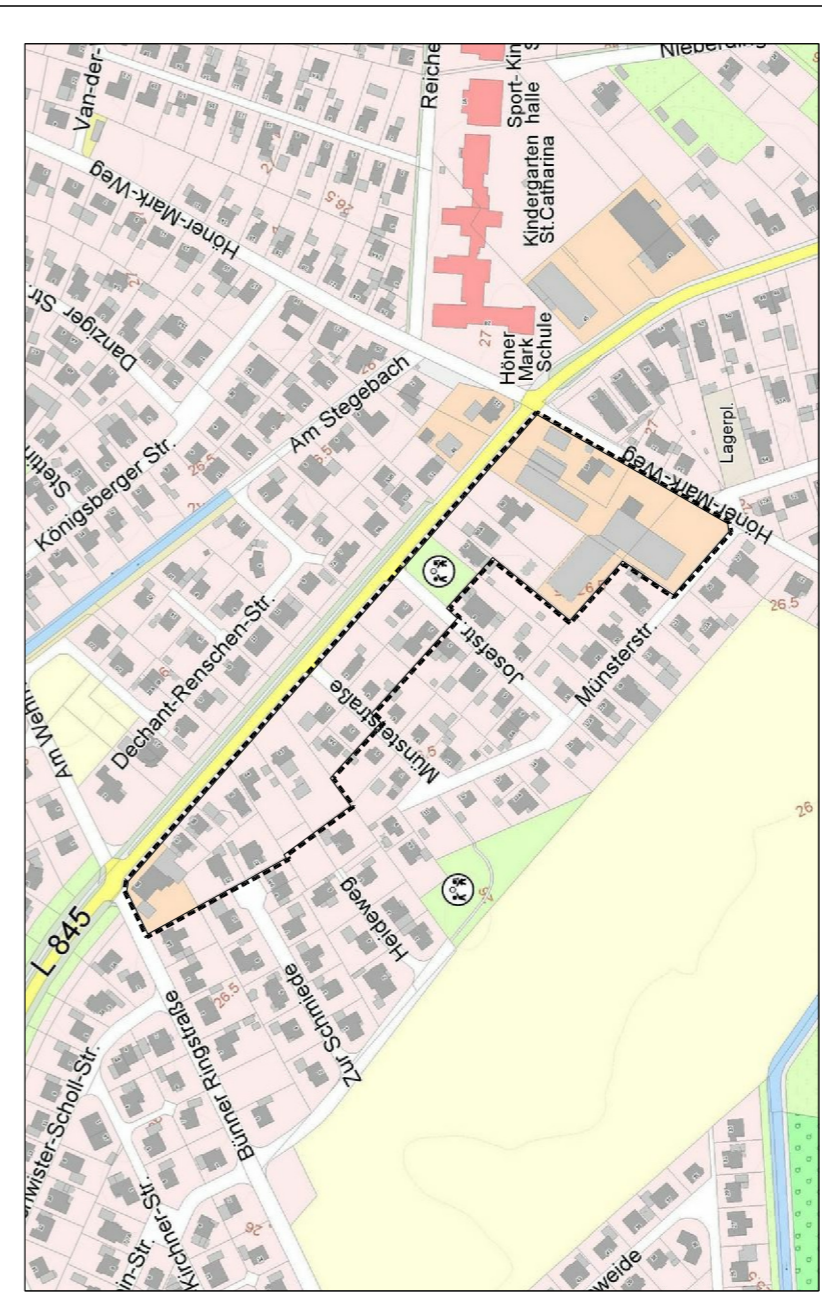


## Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung  
Allgemeines Wohngebiet  
Mischgebiet  
6 Wo  
Maximale Zahl der Wohnungen je Wohngebäude  
Maß der baulichen Nutzung  
0,4  
Grundflächenzahl  
0,8  
Geschossflächenzahl  
II  
Maximale Zahl der Vollgeschosse  
FH  
Maximale Firsthöhe über Fahrbahn

- Offene Bauweise
- Baugrenze
- Nicht überbaubare Fläche
- Überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen
- Nutzungsgrenze
- Sichtdreieck
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## Übersichtsplan



## Bebauungsplan Nr. 33 "Plaggenriehe"

### 1. Änderung

Verfahren nach § 13a BauGB

Stadt Dinklage  
Landkreis Vechta

Stand: Satzungsbeschluss

Abtschrift  
P3  
Olener Straße 33a 26121 Oldenburg  
Fon: 0441 74.210 Fax: 0441 74.211