

# Verfahren

## Bebauungsplan Nr. 37

### „Holthausstraße, Riedenweg“ – Neuaufstellung –

#### Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Dinklage den Bebauungsplan Nr. 37 „Holthausstraße, Riedenweg“ – Neuaufstellung –, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Dinklage, den SIEGEL gez. Bürgermeister

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 13.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 37 „Holthausstraße, Riedenweg“ – Neuaufstellung – beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 14.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dinklage, den gez. Bürgermeister

#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 13.02.2018 dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. 37 „Holthausstraße, Riedenweg“ – Neuaufstellung – und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 24.04.2018 bis 24.05.2018 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Dinklage, den gez. Bürgermeister

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat den Bebauungsplan Nr. 37 „Holthausstraße, Riedenweg“ – Neuaufstellung – nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 25.09.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den gez. Bürgermeister

#### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 37 „Holthausstraße, Riedenweg“ – Neuaufstellung – ist gemäß § 10 (3) BauGB am 20.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 20.10.2018 rechtsverbindlich geworden.

Dinklage, den gez. Bürgermeister

#### Heilungsverfahren zum Bebauungsplan gem. § 214 Abs. 4 BauGB

Gem. § 214 Abs. 4 BauGB wurde vom 27.11.2018 bis zum 07.12.2018 eine erneute (eingeschränkte) Beteiligung zur Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 5 durchgeführt.

Der Rat der Stadt Dinklage hat den Bebauungsplan Nr. 37 „Holthausstraße, Riedenweg“ – Neuaufstellung – nach Prüfung der erneuten Stellungnahmen mit der geänderten textlichen Festsetzung Nr. 5 und der angepassten Begründung in seiner Sitzung am 18.12.2018 erneut als Satzung beschlossen. Es wurde ferner beschlossen, dass der Bebauungsplan in der Fassung dieses erneuten Satzungsbeschlusses zum Datum der ersten Bekanntmachung (20.10.2018) rückwirkend in Kraft gesetzt wird.

Dieser Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 37 „Holthausstraße, Riedenweg“ – Neuaufstellung – ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 20.10.2018 in der vorliegenden überarbeiteten Fassung rechtsverbindlich geworden.

Dinklage, den Bürgermeister

#### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten Bebauungsplan Nr. 37 „Holthausstraße, Riedenweg“ – Neuaufstellung – 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, Maßstab 1:1000, Stadt Dinklage, Gemarkung Dinklage, Flur 22  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Herausgebervermerk: LGLN  
© 2018, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 2018). 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.

Sulingen, den gez. LGLN Regionaldirektion Sulingen

#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von: Stadt Dinklage, Am Markt 1, 49413 Dinklage  
Dinklage, den gez. Planverfasser

# Textliche Festsetzungen

## Nr. 1 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßengrenzlinie und der Baugrenze sind Garagen und offene Garagen (Carports) gem. § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in einem Abstand von weniger als 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. Stellplätze sind als Ausnahme zulässig.

## Nr. 2 Überschreitung der GRZ

In den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen, Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätzen um bis zu 50 % überschritten werden. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für Pflasterflächen über diese Grenze hinaus zulässig, wenn sie in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau befestigt werden.

## Nr. 3 Höhe baulicher Anlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO die folgenden Höhen baulicher Anlagen zulässig:

- Höhe des Erdgeschossfußbodens zwischen 0,00 und 0,50 m
- Maximale Höhe baulicher Anlagen: 9 m

Der Bezugspunkt der festgesetzten Höhebegrenzungen ist jeweils die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahnoberkante), rechtwinklig gemessen zur Fahrbahn. Von den Festsetzungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen sind Schornsteine und Abluftanlagen sowie Antennen und Satellitenempfangsanlagen ausgenommen.

## Nr. 4 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1) und den Mischgebieten (MI 1) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus höchstens vier Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte sind zwei Wohnungen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 2) und den Mischgebieten (MI 2) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist hier eine Wohnung zulässig.

## Nr. 5 Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses

In den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind Wohnzimmern oberhalb des zweiten Geschosses gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO unzulässig. Als Geschoss gelten alle oberirdischen Geschosse, die die Voraussetzungen des § 2 Abs. 6 NBauO erfüllen (Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche).

# Hinweise

Dieser Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

Diese Neuaufstellung ersetzt den Bebauungsplan Nr. 37 aus dem Jahr 1982 und hebt insofern die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf.

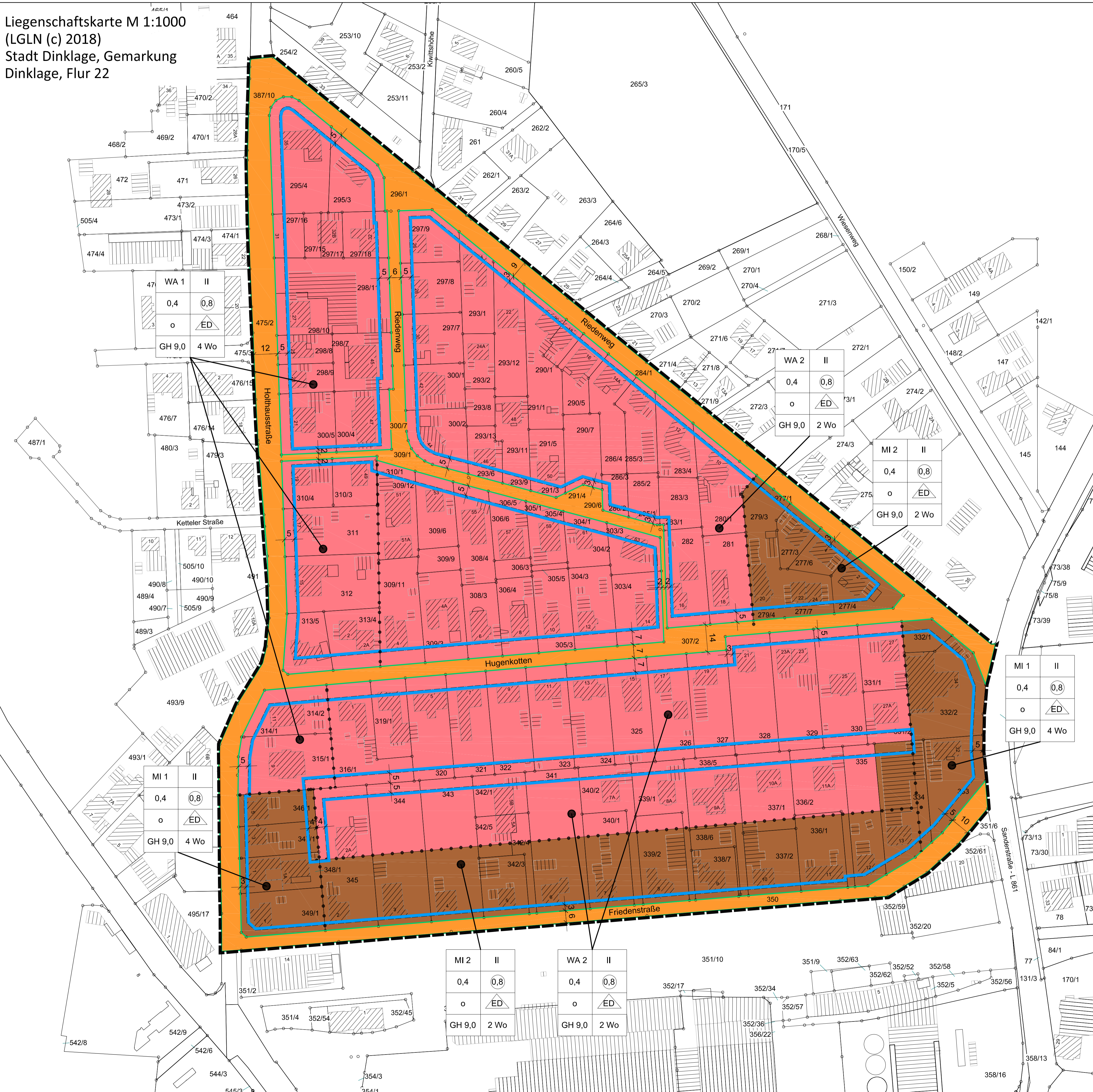
- Bestehende bauliche Anlagen** - Bestehende bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen genießen Bestandsschutz nach Art. 14 Abs. 1 GG. Modernisierungsmaßnahmen, Umbauten und Sicherungsmaßnahmen sind zulässig.
- Artenschutz** - Um die Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rüdungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vögelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotential zu überprüfen. Werden Vogelnester/ Baumhöhlen oder Fledermausbesatz festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Versorgungseinrichtungen der EWE** - Sind bei Bau- und Erdarbeiten Näherungen an die Versorgungseinrichtungen zu erwarten, so ist die EWE zu beteiligen.
- Versorgungsleitungen des OÖVV** - Bei der Durchführung der Planung ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen des Verbandes Rücksicht zu nehmen. Sie dürfen weder durch Hochbauten noch durch geschlossene Fahrbahndecken und betonierete Parkstreifen, ausgenommen an Kreuzungstellen, überbaut werden. Notwendig werdende Änderungen und Umliegungen können – sofern technisch möglich – nur zu Lasten des Veranlassers durchgeführt werden.
- Altlasten** - Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Vechta zu beteiligen.
- Bodenfunde** - 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.
- Landesstraße** - Von der Landesstraße 861 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

# Rechtliche Grundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);  
**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;  
**Nds. Bauordnung (NBauO)** vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190) 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. 22) geändert worden ist.

# Planzeichnung

## Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 2018) Stadt Dinklage, Gemarkung Dinklage, Flur 22



# Planzeichenerklärung gemäß PlanzV '90

**01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- M** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

**02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 GRZ Grundflächenzahl
- 0,8 GFZ Geschossflächenzahl
- II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- 4 Wo Zahl der maximal zulässigen Wohnungen in einem Wohngebäude
- GH 9,0 maximale Gebäudehöhe in Meter

**03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

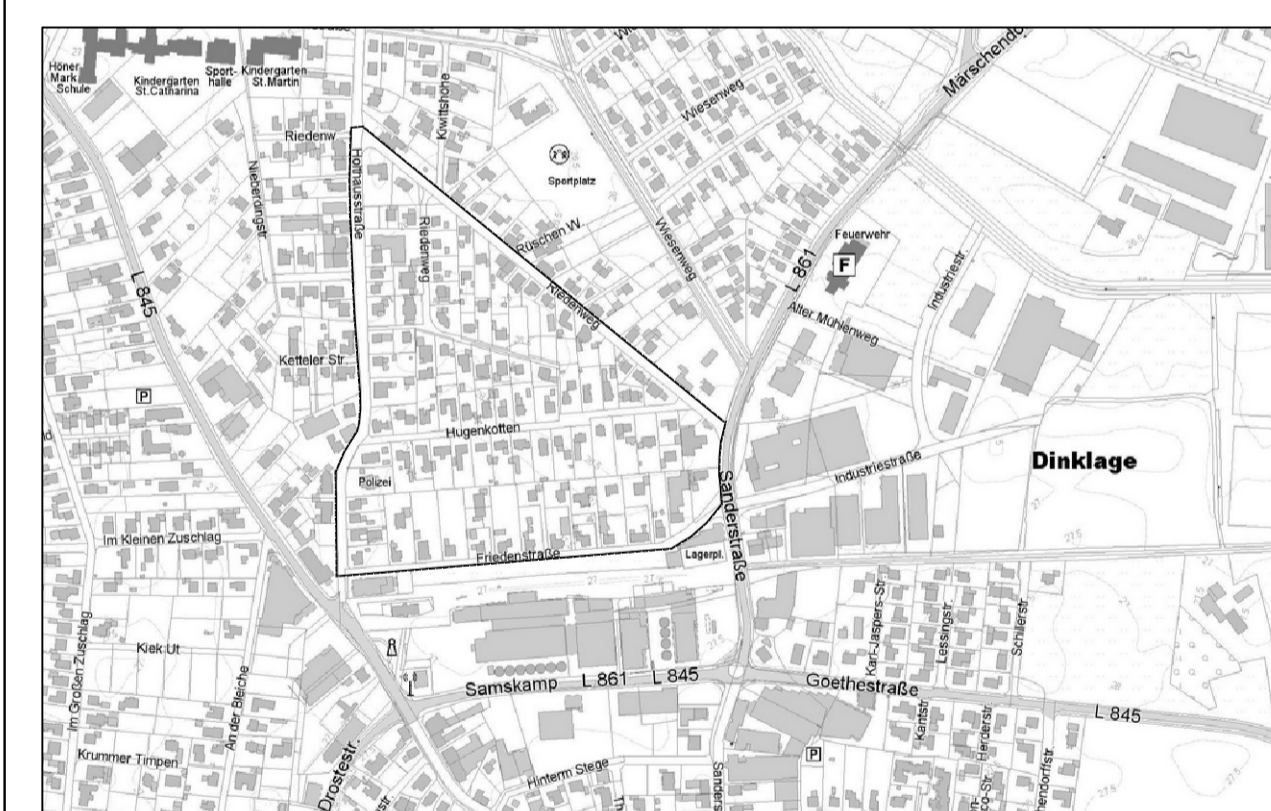
**06 VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßengrenzlinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**15 SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

# Übersichtsplan



## Bebauungsplan Nr. 37 "Holthausstraße, Riedenweg" Neuaufstellung Verfahren nach § 13a BauGB

**Stadt Dinklage**  
Landkreis Vechta

Stand: Satzungsbeschluss Abschrift