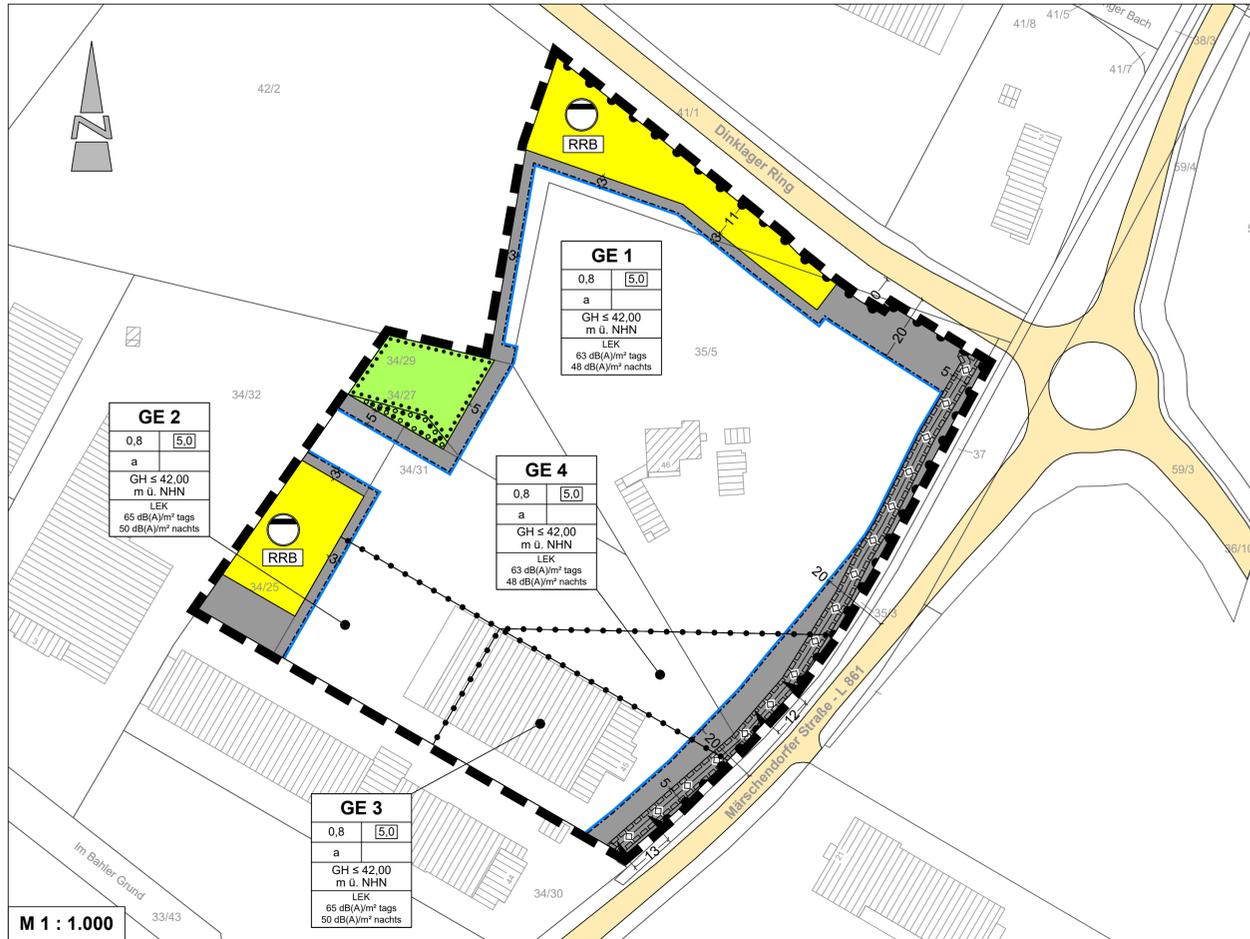


Stadt Dinklage

Bebauungsplan Nr. 112 "Dinklager Ring / Märschendorfer Straße II"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO, Tankstellen gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE) sind Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
- Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete 3 und 4 (GE3, GE4) sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Märschendorfer Straße (L 861) sowie innerhalb des 3,00 m breiten Bereichs der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der festgesetzten Baugrenze und den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE) gilt die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von 42,00 m über Normalhöhennull (NHN) (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist die oberste Gebäudekante. Die festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i. S. des Landesrechts sowie für technische Anlagen des Emissionsschutzes.
- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch können die Gebäude die Länge von 50 m überschreiten. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).
- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die nachstehenden, aufgeführten Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tagsüber (06:00 Uhr - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr) überschreiten (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO).

Teilfläche	LEK tags / nachts [dB(A)]
GE 1, GE 4	63,0 / 48,0
GE 2, GE 3	65,0 / 50,0

Für ein Vorhaben ist zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

- Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche mit Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB in Kombination mit Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind alle bestehenden Grünstrukturen auf Dauer zu erhalten und heimische, standortgerechte Strauchpflanzungen anzulegen. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind gleichwertig und gleichzeitig innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind durch den Grundstückseigentümer in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Zu verwendende Pflanzenarten:
Eingrifflicher Weißdorn, Faulbaum, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Salweide, Grauweide
Gehölzqualitäten:
leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 – 90 cm
- Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche mit Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind alle bestehenden Grünstrukturen auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind gleichwertig und gleichzeitig innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringer Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde 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 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Die Errichtung und Gestaltung von Werbeanlagen richtet sich nach der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung von Werbeanlagen in der Stadt Dinklage vom 12.04.2011.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

- Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BImSchG). Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Die Verwertung oder Beseitigung anfallender Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vechta in der jeweils gültigen Fassung. Anfallende Sonderabfälle sind ebenfalls vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- 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). Zur Vermeidung von Verstoßen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen 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 Fledermauskommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden besetzte Vogelneester, Baumhöhlen oder Fledermause festgelegt, 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. Als Richtwert gilt, dass pro Höhlen- bzw. Habitatbaum, der zu fällen ist, zwei künstliche Fledermausquartiere (Sommer- und/oder Ganzjahresquartiere) anzubringen sind. Sofern sich innerhalb der festgesetzten Grünflächen Gehölze zur Anbringung von Nistkästen eignen, sind diese zu nutzen. 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 (HSET-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.
- Während der Bau- und Erschließungsarbeiten ist darauf zu achten, dass die vorhandenen und angrenzenden Gehölze bzw. Einzelbäume nicht mehr als notwendig beeinträchtigt werden. Zur Vermeidung von Schäden sind Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 "Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vorzusehen.
- Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.
- Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich zu informieren.
- Von der Landesstraße 861 und der Stadtstraße "Dinklager Ring" gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden bei der Stadt Dinklage vollständig bereitgehalten.
- Aufgrund der baulichen Nutzung und der geplanten Versiegelung kann der Einfluss von Starkregenereignissen dazu führen, dass es zu Überschwemmungen im Bereich der Verkehrs- und Grundstücksflächen und deren Nebenanlagen kommen kann. Im Rahmen der nachgelagerten Planungsschritte sollte bei der Gestaltung der Flächen darauf geachtet werden, dass durch die Höhegestaltung eine Überflutung von Gebäudekomplexen an den Tiefpunkten ausgeschlossen wird. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet sich im Einzugsgebiet von RWK-Sammlern befindet die ggf. bei bestimmten Niederschlagsereignissen hydraulisch überlastet sind. Eine Überflutung von Straßenverkehrs- und Privatflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes bei Starkregenereignissen kann nicht ausgeschlossen werden.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221) geändert worden ist anzuwenden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) anzuwenden, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 112 "Dinklager Ring / Märschendorfer Straße II" treten die für den Geltungsbereich geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 106 "Dinklager Ring / Märschendorfer Straße" außer Kraft.

PRÄAMBEL UND AUSLEGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Dinklage in der Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 112 "Dinklager Ring / Märschendorfer Straße II", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Dinklage, (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2024 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

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 (Siegel)

Katasteramt Vechta (Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes Nr. 112 "Dinklager Ring / Märschendorfer Straße II" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner, Rastede.

Rastede, (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 "Dinklager Ring / Märschendorfer Straße II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 112 "Dinklager Ring / Märschendorfer Straße II" hat mit Begründung vom bis zum öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Dinklage, Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 112 "Dinklager Ring / Märschendorfer Straße II" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 112 "Dinklager Ring / Märschendorfer Straße II" ist damit am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 112 "Dinklager Ring / Märschendorfer Straße II" hat mit der Begründung vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Dinklage, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Dinklage hat den Bebauungsplan Nr. 112 "Dinklager Ring / Märschendorfer Straße II" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Dinklage, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 112 "Dinklager Ring / Märschendorfer Straße II" ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 112 "Dinklager Ring / Märschendorfer Straße II" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Dinklage, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 112 "Dinklager Ring / Märschendorfer Straße II" wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung geltend gemacht.

Dinklage, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 112 "Dinklager Ring / Märschendorfer Straße II" stimmt mit der Urschrift überein.

Dinklage, Bürgermeister

- Der Kompensationsflächenpool "Gut Lage" dient der Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

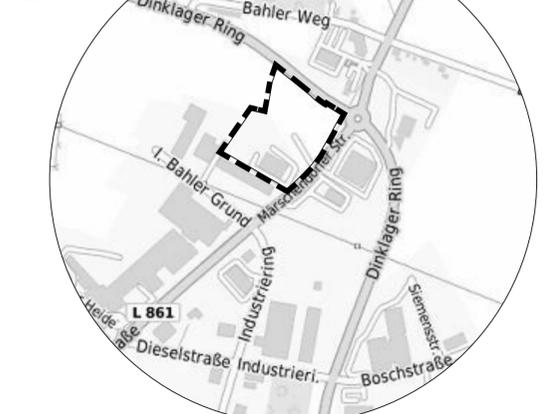
- Art der baulichen Nutzung**
GE Gewerbegebiete (GE)
- Maß der baulichen Nutzung**
0,8 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,8
5,0 Baumassenzahl (BMZ), z. B. 5,0
GH ≤ 42,00 m Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß, z. B. GH ≤ 42,00 m ü. Normalhöhennull (NHN)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
a abweichende Bauweise (a)
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
Einfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
Flächen für die Abwasserbeseitigung
RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (RRB)
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
unterirdische Trinkwasserleitung (DN 150)
- Grünflächen**
private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgungsträger und Unterhaltungspflichten
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Informelle Darstellung**
Straßenverkehrsflächen mit Fahrbahnkanten der umgebenden Straßen (Auszug aus WFS ALKIS der LGLN Open Geodata - Stand: Juni 2024)

Stadt Dinklage Landkreis Vechta

Bebauungsplan Nr. 112 "Dinklager Ring / Märschendorfer Straße II"

Übersichtsplan unmaßstäblich

WMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ©2024



Entwurf

11.04.2025

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede Oldenburger Str. 86 Tel. (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de

