

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Dinklage diesen Bebauungsplan Nr. 108 "Gewerbegebiet Bahlen-Süd", bestehend aus der Planzeichnung und den nebststehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Dinklage, den 21.12.2021

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
- Katasteramt Vechta -

Vechta, den

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 20.12.2021

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 15.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Dinklage, den 21.12.2021

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 31.05.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 108 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 18.10.2021 bis 19.11.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dinklage, den 21.12.2021

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat den Bebauungsplan Nr. 108 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.12.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den 21.12.2021

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 108 ist damit am in Kraft getreten.

Dinklage, den

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 108 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 108 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Dinklage, den

Beglaubigungsvermerk

Diese Austerfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

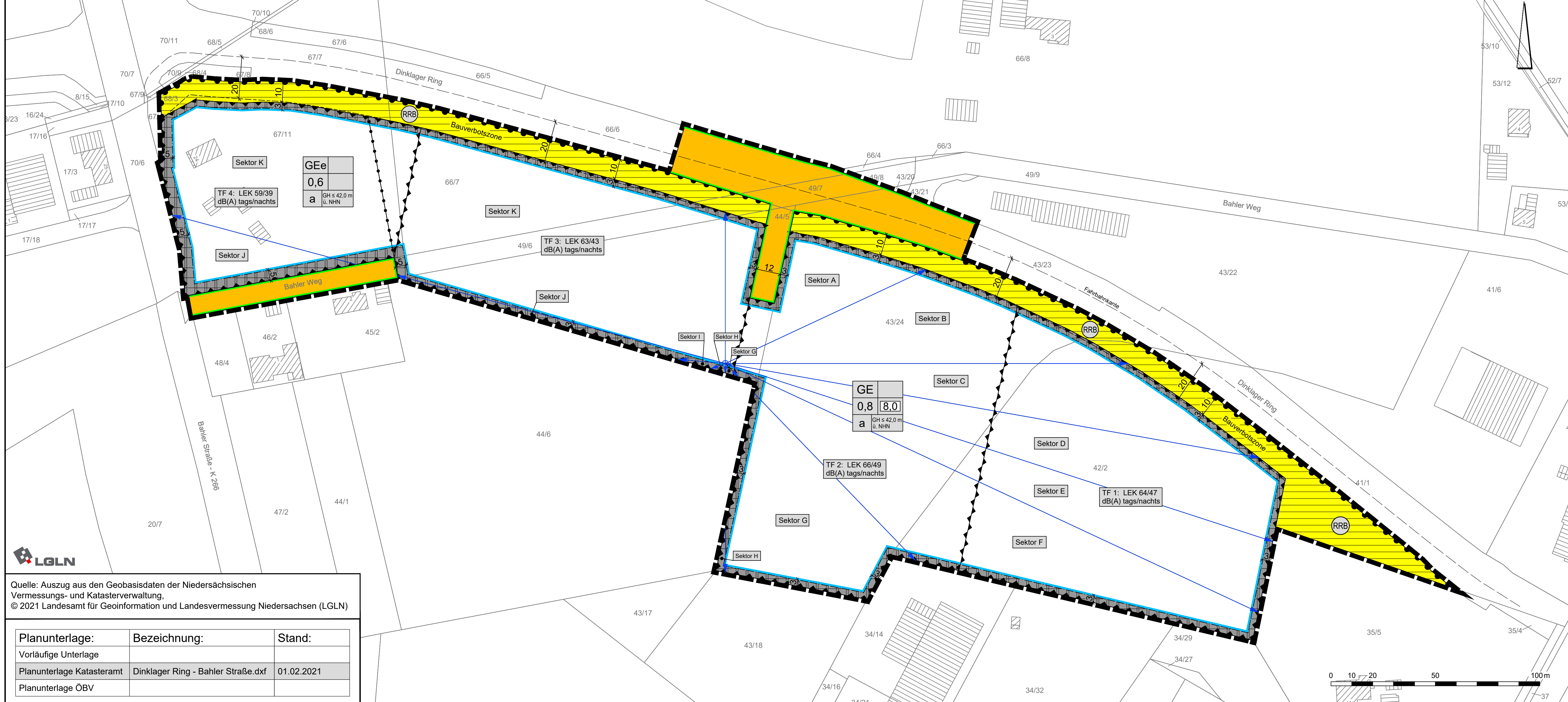
Dinklage, den

STADT DINKLAGE
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Dezember 2021 (Nds. GVBl. S. 830)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	Dinklager Ring - Bahler Straße.dxf	01.02.2021
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - GE Gewerbegebiete
 - GEe Eingeschränkte Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 8,0 Baumassenzahl
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - GH ≤ 42,0 m u. NHN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über NHN (GH = Gebäudehöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 - Fläche für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- LEK 66/49 dB(A) Emissionskontingente in dB(A)/m² tags/nachts
- Abgrenzung der Teilflächen (TF) der Emissionskontingente
- Richtungssektoren für Zusatzkontingente zu den Emissionskontingenten
- Bauverbotszone 20 m
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gezeichnet:	M. Witting
Projektleiter:	M. Meier
Projektbearbeiter:	A. Taudien
Datum:	08.03.2022

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta 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 Arbeit gestattet.
- Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 861 und der Umgehungsstraße dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 Abs. 1 NStrG). In einem Abstand von 20 m - 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 24 Abs. 2 NStrG).
- Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Umgehungsstraße „Dinklager Ring“ angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgränze mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG i. V. m. Nr. 2 der Zufahrtentrichtlinien und § 15 NBauO).
- Von der Umgehungsstraße „Dinklager Ring“ gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind die Baufeldfreimachung, sowie Abriss- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brutphase der Vogel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermause durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen ist unmittelbar vor der Beseitigung von Bäumen und dem Umbau und Abriss von Gebäuden durch eine sachkundige Person zu überprüfen, ob Niststandorte von Vögeln vorhanden sind, oder eine Quartiersnutzung von Fledermäusen besteht. Werden besetzte Vogelster/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Niststandorten von Vögeln sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionstüchtige Ersatzquartiere einzurichten.
- Zum Schutz der zu erhaltenden Gehölze während der Baustigkeiten ist die DIN 18920 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.
- Baumaßnahmen/Verfüllungsarbeiten sollen möglichst außerhalb der Amphibienwanderzeiten und Laichzeiten (15.02. - 31.08.) durchgeführt werden. Können diese Zeiten nicht eingehalten werden, ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben durch eine biologische Baubegleitung sicherzustellen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen.
- Einsichtsmöglichkeit von DIN-Normen und Richtlinien
Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Bauverwaltung der Stadt Dinklage während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.
- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 108 treten die Bebauungspläne Nr. 85, 1. Änderung und Nr. 19, 1. Änderung, im Überlappungsbereich außer Kraft.

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
- Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) sind von den allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Tankstellen (gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO)
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO)
 - Vergnügungsstätten (gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO)nicht zulässig (gem. § 1 (5) bzw. § 1 (6) BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**
- Gemäß § 22 (4) BauNVO gilt in den Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten eine abweichende Bauweise (a). Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.
 - Die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) sind Höchstgrenzen über den Straßenniveaus der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße gemäß § 18 BauNVO. Diese Höchstgrenze gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen wie z. B. Schornsteine und Antennen.
- Immissionsschutz**
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L_{ex} nach DIN 45691 (Dezember 2008) weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.
Die Prüfung auf Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5.
Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionskontingente innerhalb von Teilgebieten ist unter Berücksichtigung der zugehörigen Teilimmissionsituation zulässig. Betriebsleiterwohnungen innerhalb des Plangebiets sind allgemein zulässig.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreiten (Relevanzgrenze).
Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie – unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten – im Sinne der selteneren Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.
Richtungssektoren
Für die in den - im Plan dargestellten - Richtungssektoren A bis K legenden Immissionsorte dürfen die Emissionskontingente LEK der einzelnen Teilflächen um folgende Zusatzkontingente erhöht werden:

Sektor	Zusatzkontingent in dB tags	Zusatzkontingent in dB nachts
A	4	2
B	5	0
C	3	3
D	12	12
E	18	19
F	8	0
G	15	15
H	8	5
I	3	4
J	0	2
K	6	8

STADT DINKLAGE Landkreis Vechta

Bebauungsplan Nr. 108 "Gewerbegebiet Bahlen-Süd"

