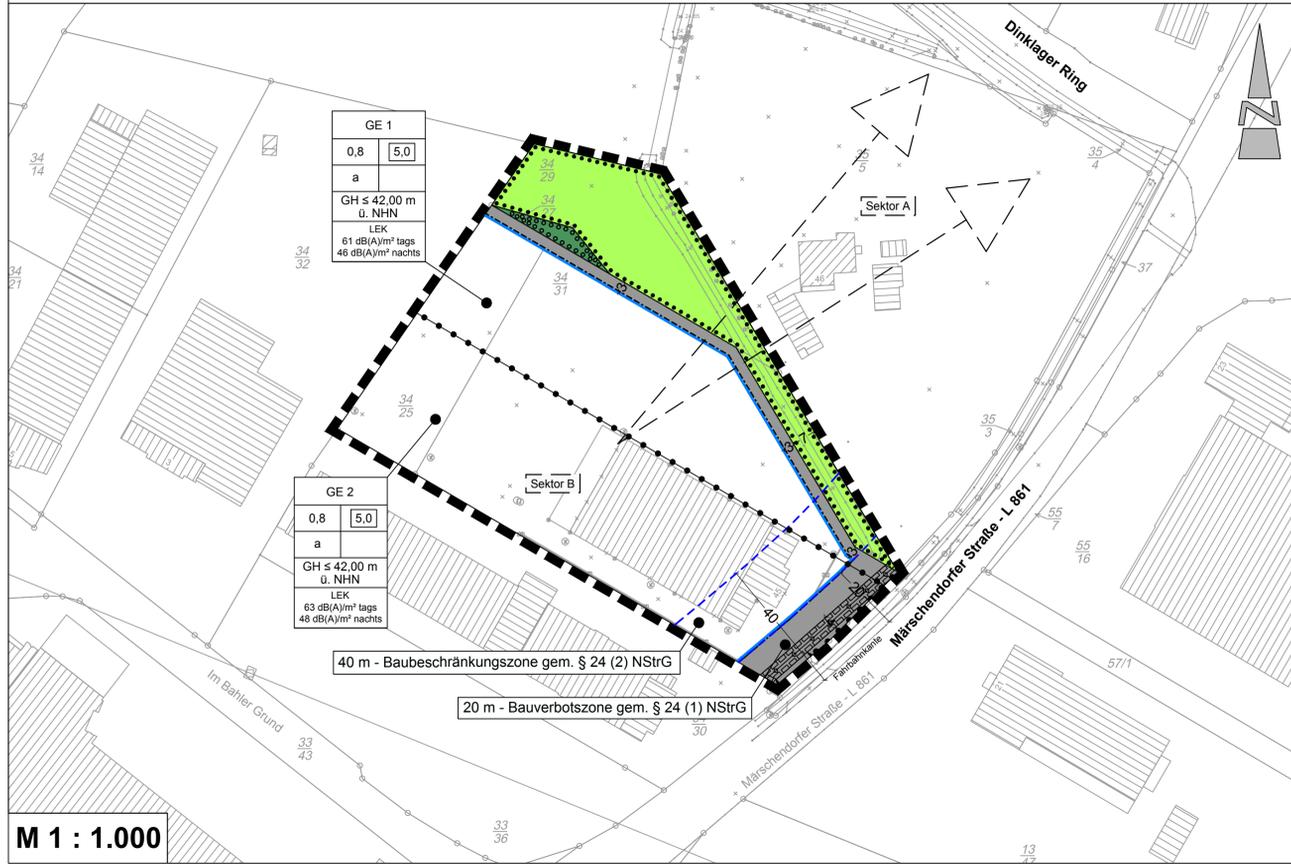


# Stadt Dinklage

## Bebauungsplan Nr. 106 "Dinklager Ring / Märschendorfer Straße"



### 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).
- 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 maximale 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)]
TF 1	61,0 / 46,0
TF 2	63,0 / 48,0

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis B erhöhen sich die Emissionskontingente (LEK) um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent LEK, zus.k [dB(A)]	
	tags	nachts
A	0,0	0,0
B	7,0	8,0

Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k das Emissionskontingent LEK<sub>j</sub> der einzelnen Teilflächen durch LEK<sub>j</sub> + LEK<sub>z</sub>, zus. k zu ersetzen ist.

Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten:

Bezugspunkt: X= 32441556,00 Y= 5836549,00

Für ein Vorhaben ist somit 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 festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Strauchpflanzungen anzulegen. Die Anpflanzungen sind durch den Grundstückseigentümer in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Diese Ausgleichsmaßnahme im Sinne der Eingriffsregelung stellt gleichzeitig eine CEF-Maßnahme im Sinne des Artenschutzes dar. Die Durchführung der CEF-Maßnahme ist rechtzeitig vor der Brutzeit, welche direkt vor Beginn des Eingriffes liegt, zu gewährleisten. Wird der Eingriff noch vor der nächsten Brutzeit vorgenommen, sind die Maßnahmen spätestens vor Beginn der nächsten Brutzeit umzusetzen. Die CEF-Maßnahme ist dauerhaft zu erhalten und gem. § 1a Abs. 3 S.4 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

zu verwendende Pflanzenarten:  
Sträucher: Eingriffiger Weißdorn, Faulbaum, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Salweide, Grauweide

Gehölzqualitäten:  
Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

- Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand sowie der wasserführende Graben zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind gleichwertig und gleichartig innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

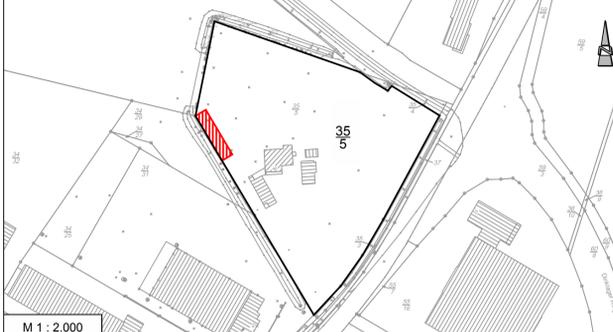
### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

- Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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 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 (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 BbodSchG). 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. Baustellenaufbruch, nicht auf der Baufäche 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 Verstößen 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 Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden besetzte Vogelnester, Baumhöhlen oder Fledermausfeststellstellen, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baueingriffe 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. 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 (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.
- Für die Arten Gartenrotschwanz, Grauschnäpper und Star sind je drei artspezifisch geeignete Nisthilfen an geeigneten Bäumen innerhalb der privaten Grünfläche fachgerecht anzubringen und zu erhalten. Die Durchführung der CEF-Maßnahme ist rechtzeitig vor der Brutzeit, welche direkt vor Beginn des Eingriffes liegt, zu gewährleisten. Wird der Eingriff noch vor der nächsten Brutzeit vorgenommen, sind die Maßnahmen spätestens vor Beginn der nächsten Brutzeit umzusetzen. Die CEF-Maßnahme ist dauerhaft zu erhalten und gem. § 1a Abs. 3 S.4 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.
- 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.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3834) anzuwenden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichnungsverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 106 "Dinklager Ring / Märschendorfer Straße" treten die für den Geltungsbereich geltenden Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Industriegebiet", rechtskräftig seit Januar 1994, außer Kraft.

15. Folgende Fläche (siehe nachstehender Kartenausschnitt) wird als Kompensationsfläche bzw. CEF-Maßnahmenfläche für den Bebauungsplan Nr. 106 "Dinklager Ring / Märschendorfer Straße" in Anspruch genommen: Stadt Dinklage, Gemarkung Dinklage, Flur 18, Flurstück 35/5 (Anlage einer zusammenhängenden Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern, insbesondere Dornsträuchern, und begleitenden ruderalen Säumen, anteilig auf ca. 210 m²). Die Durchführung der CEF-Maßnahme ist rechtzeitig vor der Brutzeit, welche direkt vor Beginn des Eingriffes liegt, zu gewährleisten. Wird der Eingriff noch vor der nächsten Brutzeit vorgenommen, sind die Maßnahmen spätestens vor Beginn der nächsten Brutzeit umzusetzen. Die CEF-Maßnahme ist dauerhaft zu erhalten und gem. § 1a Abs. 3 S.4 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

16. Der externe Kompensationsbedarf von 1.651 Werteeinheiten wird im Kompensationsflächenpool der Stadt Dinklage "Gut Lage" der Stiftung Langgüter Schwede und Lage auf dem Flurstück 17/14, Flur 51, Gemeinde Essen, nachgewiesen. Auf insgesamt ca. 1.430,83 m² wird die Umwandlung nicht standortgerechter Nadelforste in bodenständigen Laubwald in Anrechnung gebracht.

### FLÄCHE FÜR KOMPENSATIONS-/CEF-MAßNAHME



Stadt Dinklage, Gemarkung Dinklage, Flur 18, Flurstück 35/5 (Anlage einer zusammenhängenden Gehölzpflanzung und begleitenden ruderalen Säumen anteilig auf ca. 210 m²).

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

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 05.10.2021 den Bebauungsplan Nr. 106 "Dinklager Ring / Märschendorfer Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Dinklage, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

#### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2020 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg

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.....  
Katasteramt Vechta ..... (Siegel)  
.....  
(Unterschrift)

#### PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes Nr. 106 "Dinklager Ring / Märschendorfer Straße" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner, Rastede.

Rastede, .....  
..... (Unterschrift)

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 16.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Dinklager Ring / Märschendorfer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 09.11.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dinklage, .....  
..... Bürgermeister

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 16.03.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 "Dinklager Ring / Märschendorfer Straße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.06.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 "Dinklager Ring / Märschendorfer Straße" und der Begründung haben vom 28.06.2021 bis zum 29.07.2021 öffentlich ausgelegen und waren auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Dinklage, .....  
..... Bürgermeister

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Dinklage hat den Bebauungsplan Nr. 106 "Dinklager Ring / Märschendorfer Straße" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 05.10.2021 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. 106 "Dinklager Ring / Märschendorfer Straße" ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 106 "Dinklager Ring / Märschendorfer Straße" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Dinklage, .....  
..... Bürgermeister

#### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 106 "Dinklager Ring / Märschendorfer Straße" 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. 106 "Dinklager Ring / Märschendorfer Straße" stimmt mit der Urschrift überein.

Dinklage, .....  
..... Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete (GE)

#### 2. 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)

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise (a)  
Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

Einfahrtsbereich  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### 5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

unterirdische Trinkwasserleitung (DN 150)

#### 6. Grünflächen

private Grünflächen  
 öffentliche Grünflächen

#### 7. 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

#### 8. 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

Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStRG / Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStRG

Richtungssektoren A bis D für Zusatzkontingente nach DIN 45691

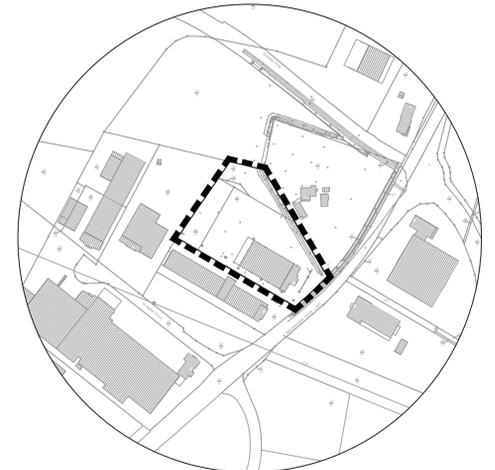
LEK tags  
 LEK nachts  
Emissionskontingent (LEK), Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691

# Stadt Dinklage

## Landkreis Vechta

## Bebauungsplan Nr. 106 "Dinklager Ring / Märschendorfer Straße"

Übersichtsplan unmaßstäblich



### Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement  
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

