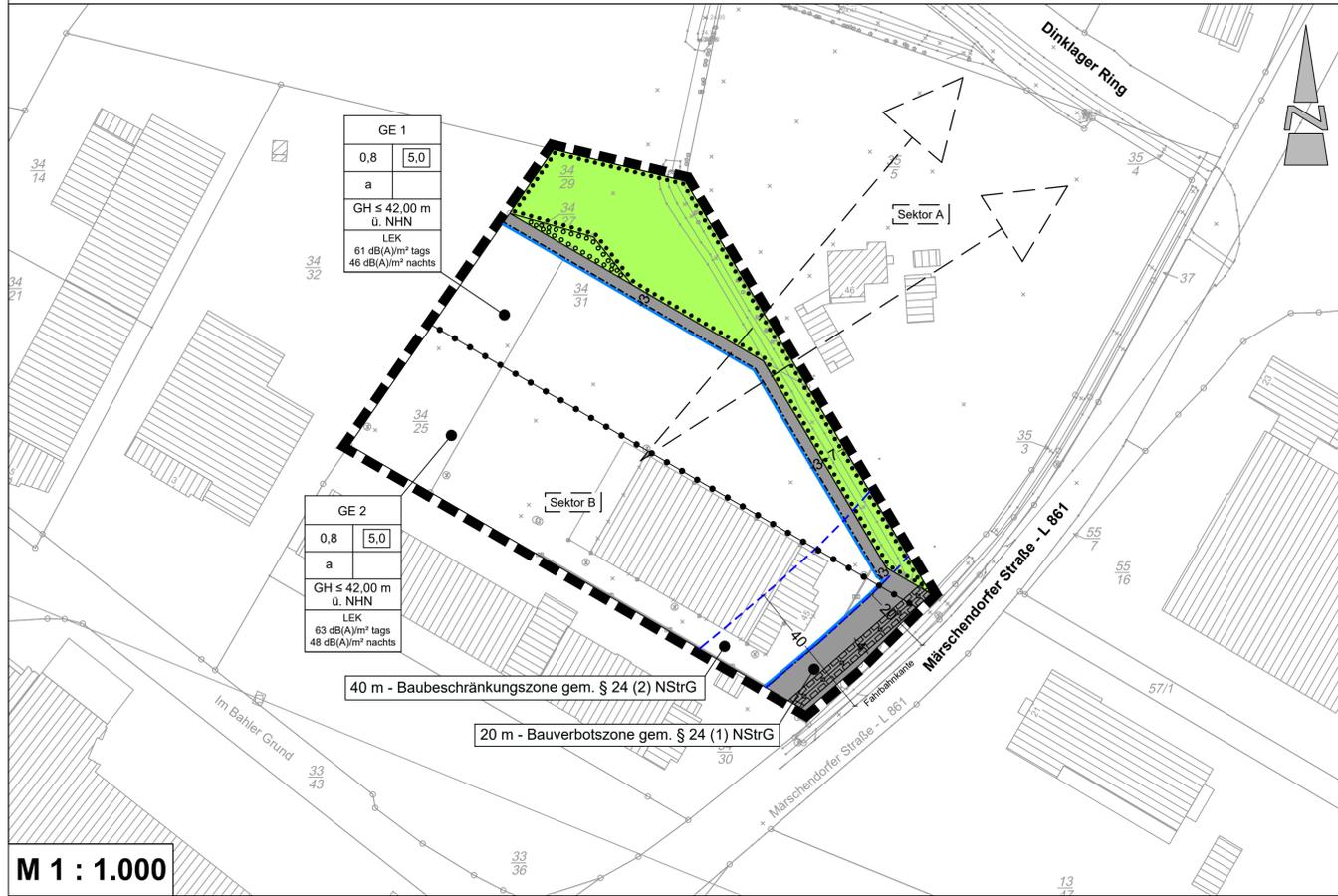


Stadt Dinklage

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 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)]
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_j der einzelnen Teilflächen durch LEK_j + LEK_z, 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.

zu verwendende Pflanzenarten:
Sträucher: Eingrifflicher 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 adäquat 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 Stinkkonzentrationen, 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 Alllasten, 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. 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.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. 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.
- Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, 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. 3634) anzuwenden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) anzuwenden.
- 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. 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.
- Folgende Fläche (siehe nachstehenden Kartenausschnitt) wird als Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 106 "Dinklager Ring / Märschendorfer Straße" in Anspruch genommen: Stadt Dinklage, Gemarkung Dinklage, Flur 18, Flurstück 35/5 (Anlage einer zusammenhängenden Gehölzanzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern, insbesondere Dornsträuchern, und begleitenden ruderalen Säumen anteilig auf ca. 210 m²).

- Der externe Kompensationsbedarf von 1.651 Werteeinheiten wird im Kompensationsflächenpool der Stadt Dinklage "Gut Lage" der Stiftung Landgüter Schwede und Lage auf dem Flurstück 17/14, Flur 51, Gemeinde Essen, nachgewiesen. Auf insgesamt ca. 1.375,83 m² wird die Umwandlung nicht standortgerechter Nadelforste in bodenständigen Laubwald in Anrechnung gebracht.

FLÄCHEN FÜR KOMPENSATIONSMAßNAHMEN



Stadt Dinklage, Gemarkung Dinklage, Flur 18, Flurstück 35/5 (Anlage einer zusammenhängenden Gehölzanzpflanzung 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 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-Clloppenburg

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 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Dinklager Ring / Märschendorfer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsbüchlich bekanntgemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 "Dinklager Ring / Märschendorfer Straße" hat mit Begründung vom bis zum öffentlich ausgelegen und war 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 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Dinklage, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 106 "Dinklager Ring / Märschendorfer Straße" ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsbüchlich 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. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

 unterirdische Trinkwasserleitung (DN 150)

5. Grünflächen

 private Grünflächen

6. 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

7. 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 / Baubeschränkungzone gem. § 24 (2) NStRG

 Richtungssektoren A bis D für Zusatzkontingente nach DIN 45691

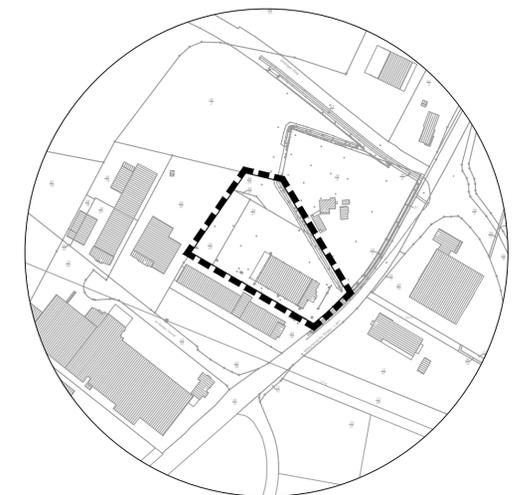
 LEK tags
LEK nachts Emissionskontingent (LEK), Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691

Stadt Dinklage

Landkreis Vechta

Bebauungsplan Nr. 106 "Dinklager Ring / Märschendorfer Straße"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

16.06.2021

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

