

Stadt Dinklage

## **Bebauungsplan Nr. 114 „Westlich Bahler Straße“**

Beratung über die Annahme des Vorentwurfs  
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

**Ausschuss für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung**

05.03.2026

Lea Fobel

# Plangebiet It. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 114

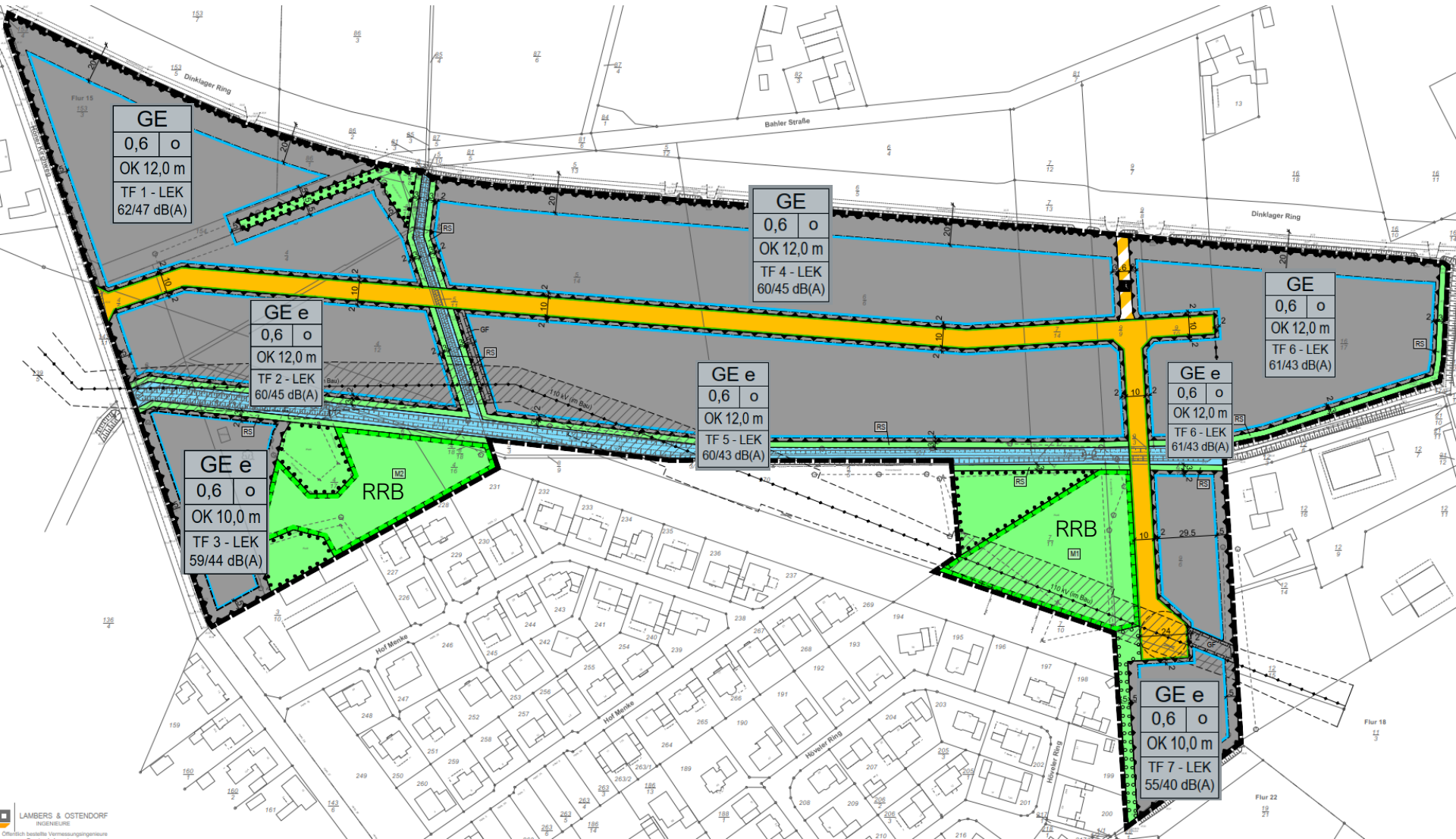
Ziel: Erweiterung  
gewerblicher  
Bauflächen

Bebauungsplan Nr. 114 „Westlich Bahler  
Straße“ – Entwurf  
Geltungsbereich





# Plangebiete



# Textliche Festsetzungen

- (eingeschränkte) Gewerbegebiet GE(e) ohne
  - Vergnügungsstätten
  - Tierhaltungsanlagen
  - Einzelhandel; zulässig nur Werksverkauf
  - Freiflächen-Photovoltaikanlagen
- Im GE nicht zulässig: Betriebliches Wohnen
- Gebäudehöhen max. 10 m (Süden) / 12 m (Norden)  
Ausnahmen: Schornsteine, Abluftkamine max. 15 m
- Offene Bauweise bis 50 m Gebäudelänge
- Öffentliche Grünflächen für Anpflanzung + Erhalt der Gehölze + RRB,  
Ausnahmen für Fußwege
- Wasserdurchlässige Bauweise für Stellplätze
- Emissionskontingente

# Gutachten- und Planungsbedarf

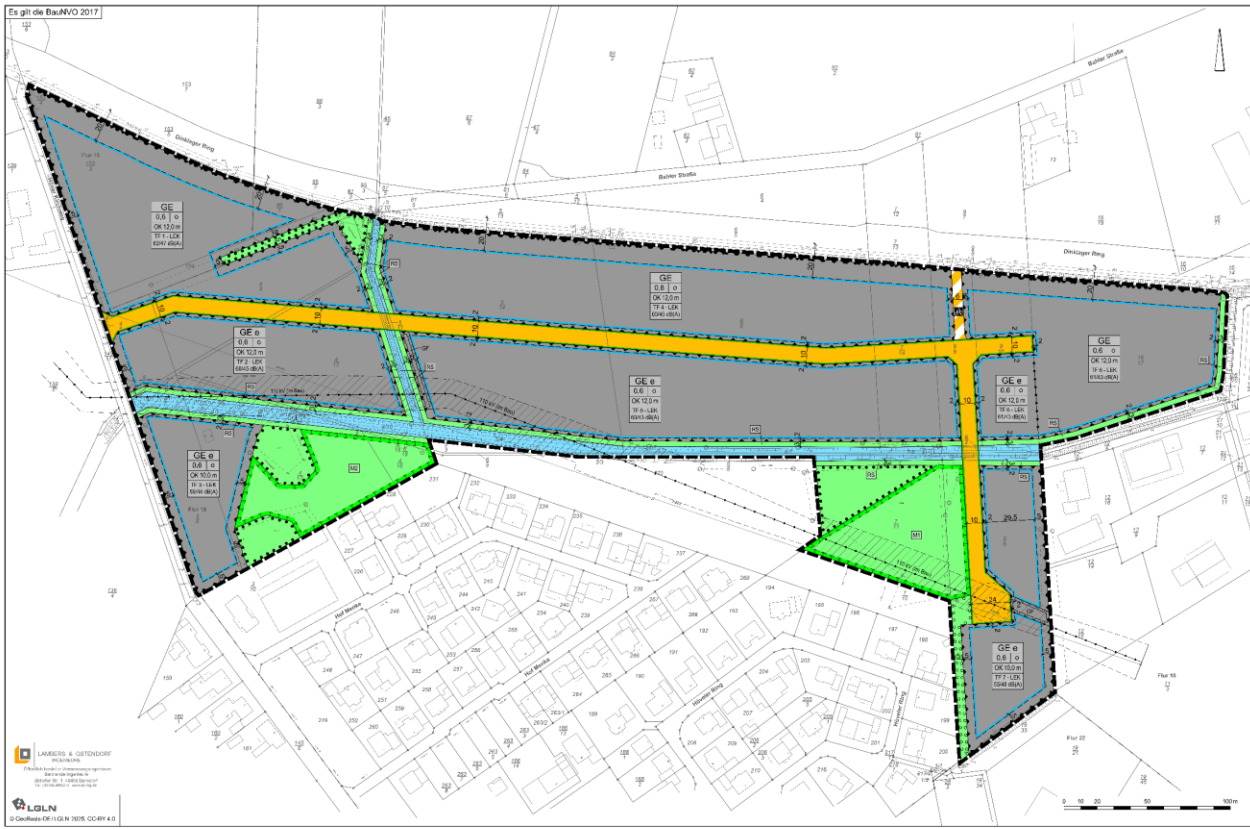
## Vorliegend

- Umweltbericht
- Fachbeitrag Schallschutz
- Oberflächenentwässerung (Ersteinschätzung)
- Verkehrsuntersuchung (Ersteinschätzung)

## Ausstehend

- Faunistische Untersuchung
- Oberflächenentwässerung
- Verkehrsuntersuchung
- Kompensation

<b>Präambel</b>	
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 59 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Dinklage diesen Bebauungsplan Nr. 114 "Westlich Bahler Straße" erlassen, nachdem er die Planung und den Entwurf des technischen Festsetzungs- und Satzungsbeschlusses erlassen hat.	
<b>Verfahrensmerkmale</b>	
Planverfahren	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000 © Geodatenverb. (G.D.N. 2025)	Aufsatznummer: 25070
Die Planungsmethode entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskarten und weist die etablierten Verfahrensmethoden: bauliche Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach dem Inhalt des Bebauungsplans dar. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind durch Linien abgegrenzt. Die Übergangsbereiche der neu zu bildenden Grenzen in die Ortsmitte sind einseitig möglich.	
Lambert & Ostendorf Öffentlich best. Vermessungsingenieur Bismarckstr. 10 30854 Osterode am Harz	
Planverfahren: Offentl. best. Verwaltungsverfahren	
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgefertigt am 10.07.2025 (Planungsbeschluss) und ist seit dem 12.07.2025 (Dinklage) öffentlich ausgelegt.	
Öffentlichkeit: Öffentlich best. Verwaltungsverfahren	
Aufsichtsbefugnisse: Der Rat der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 12.07.2025 den Bebauungsplan Nr. 114 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 7 Abs. 1 BauGB am 12.07.2025 im Amtsblatt bekannt gemacht.	
Beitragung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 12.07.2025 den Bebauungsplan Nr. 114 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 7 Abs. 1 BauGB am 12.07.2025 im Amtsblatt bekannt gemacht.	
Satzungsbeschluss: Der Rat der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 12.07.2025 den Bebauungsplan Nr. 114 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 7 Abs. 1 BauGB am 12.07.2025 im Amtsblatt bekannt gemacht.	
Ausfertigung: Der Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Dinklage ist hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan tritt mit dem Willen des Rates der Stadt Dinklage zum Zeitpunkt der Beschlussfassung in Kraft.	
Inkrafttreten: Der Bebauungsplan Nr. 114 tritt gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 12.07.2025 in Kraft.	
Verweisung von Vorverfahren: Inwieweit eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 114 ist die Verlegung von Vorverfahren beim Zustimmekommen des Bebauungsplans Nr. 114 und der Begründung nicht getätigt worden.	
Begründungsvermerk: Diese Auflegung der Planung tritt mit dem Inhalt des Bebauungsplans in Kraft.	



PLANZEICHENERKLÄRUNG	
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Öffentliche Grünflächen</li> <li> Einzelgärtliche Gartengrundstücke</li> </ul>
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Grundstückertrag</li> <li> Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - OK = Oberkante</li> </ul>
<b>3. Bauweise, Bauformen, Baumgrenzen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Offene Bauweise</li> <li> Baugruppe</li> <li> Überdachte Fläche</li> <li> Nicht überdachte Fläche</li> </ul>
<b>4. Verkehrsflächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Öffentliche Straßenverkehrsflächen</li> <li> Straßenbegrenzungslinie</li> <li> Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</li> <li> Zweifelsfrei Fuß- und Radweg</li> <li> Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</li> </ul>
<b>5. Hauptvorsorgungs- und Hauptbewässerungsflächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> öffentliche Leitung mit Schutzblech (110 kV im Bau)</li> </ul>

<b>9. Grünflächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Öffentliche Grünflächen</li> <li> Zweckbestimmung Räumlichkeiten</li> </ul>
<b>10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserentlastung, den Hochwasserabwehr und die Regelung des Wasseranflusses</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Wasserflächen</li> </ul>
<b>13. Pflanzungen, Nutzungsanforderungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Bäumen, Natur und Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen</li> <li> Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie von Gärten</li> <li> Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie von Gärten</li> </ul>
<b>15. Sonstige Planflächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Mit Geh- und Fahrstreifen zu bewirtschaftende Flächen zugunsten der Leibnizstraße</li> <li> Einreihentafelzone in 60/40er Lagerzone</li> <li> Tafelzone (TF) der Einreihentafelzone</li> <li> Abgrenzung unerschulter Nutzung</li> <li> Demarcation des öffentlichen Festsetzungsbeschlusses des Bebauungsplans</li> </ul>

Textliche Festsetzungen	
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	<p><b>1.1 Einzelgärtliche Gartengrundstücke GE</b></p> <p>(1) Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO (V) in § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind in dem angegebenen Grundstücken nicht bebaubare der Eigentümern mit einem oder mehreren Grundstücken verbundenen Gartengrundstücken. Die Gartengrundstücke sind durch Linien abgegrenzt. Die Gartengrundstücke sind durch Linien abgegrenzt. Die Gartengrundstücke sind durch Linien abgegrenzt.</p> <p>(2) Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO sind in dem angegebenen Grundstücken die anbaufähigen Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen geeignet sind, durch Linien abgegrenzt. Die anbaufähigen Flächen sind durch Linien abgegrenzt.</p> <p>(3) Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO sind in dem angegebenen Grundstücken die anbaufähigen Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen geeignet sind, durch Linien abgegrenzt. Die anbaufähigen Flächen sind durch Linien abgegrenzt.</p> <p>(4) Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO sind in dem angegebenen Grundstücken die anbaufähigen Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen geeignet sind, durch Linien abgegrenzt. Die anbaufähigen Flächen sind durch Linien abgegrenzt.</p>
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	<p>(1) Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO sind in dem angegebenen Grundstücken die anbaufähigen Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen geeignet sind, durch Linien abgegrenzt. Die anbaufähigen Flächen sind durch Linien abgegrenzt.</p> <p>(2) Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO sind in dem angegebenen Grundstücken die anbaufähigen Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen geeignet sind, durch Linien abgegrenzt. Die anbaufähigen Flächen sind durch Linien abgegrenzt.</p> <p>(3) Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO sind in dem angegebenen Grundstücken die anbaufähigen Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen geeignet sind, durch Linien abgegrenzt. Die anbaufähigen Flächen sind durch Linien abgegrenzt.</p> <p>(4) Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO sind in dem angegebenen Grundstücken die anbaufähigen Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen geeignet sind, durch Linien abgegrenzt. Die anbaufähigen Flächen sind durch Linien abgegrenzt.</p>

<b>3. Grünbereichliche Festsetzungen</b>	<p>(1) Inwieweit der öffentliche Grünbereich mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind die öffentlichen Grünbereichsflächen zu bewirtschaften. Die öffentlichen Grünbereichsflächen sind durch Linien abgegrenzt. Die öffentlichen Grünbereichsflächen sind durch Linien abgegrenzt.</p> <p>(2) Inwieweit der öffentliche Grünbereich mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind die öffentlichen Grünbereichsflächen zu bewirtschaften. Die öffentlichen Grünbereichsflächen sind durch Linien abgegrenzt. Die öffentlichen Grünbereichsflächen sind durch Linien abgegrenzt.</p> <p>(3) Inwieweit der öffentliche Grünbereich mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind die öffentlichen Grünbereichsflächen zu bewirtschaften. Die öffentlichen Grünbereichsflächen sind durch Linien abgegrenzt. Die öffentlichen Grünbereichsflächen sind durch Linien abgegrenzt.</p> <p>(4) Inwieweit der öffentliche Grünbereich mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind die öffentlichen Grünbereichsflächen zu bewirtschaften. Die öffentlichen Grünbereichsflächen sind durch Linien abgegrenzt. Die öffentlichen Grünbereichsflächen sind durch Linien abgegrenzt.</p>
<b>4. Einreihentafelzone</b>	<p>In der Einreihentafelzone sind die öffentlichen Grünbereichsflächen zu bewirtschaften. Die öffentlichen Grünbereichsflächen sind durch Linien abgegrenzt. Die öffentlichen Grünbereichsflächen sind durch Linien abgegrenzt.</p> <p>Fläche TF 1 Lu + 45 (80/40) / 47 (80/40) pro einlagige</p> <p>Fläche TF 2 Lu + 45 (80/40) / 47 (80/40) pro einlagige</p> <p>Fläche TF 3 Lu + 45 (80/40) / 47 (80/40) pro einlagige</p> <p>Fläche TF 4 Lu + 45 (80/40) / 47 (80/40) pro einlagige</p> <p>Fläche TF 5 Lu + 45 (80/40) / 47 (80/40) pro einlagige</p> <p>Fläche TF 6 Lu + 45 (80/40) / 47 (80/40) pro einlagige</p> <p>Fläche TF 7 Lu + 45 (80/40) / 47 (80/40) pro einlagige</p>
<b>5. Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben</b>	<p>Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN EN 12068:2008-12. Abschnitt 5, wobei in den Überlegungen (U) und (F) für einreihentafelzone (in Rot eingetragene) die Einreihentafelzone (Lu) der einzelnen Tafelzone durch Lu + Lu zu ersetzen ist.</p> <p>Ein Vorhaben erfüllt auch dann die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Sachverhalte (Lu) der Einreihentafelzone mit den nachfolgenden Festsetzungen im Einklang stehen:</p>
<b>6. Oberflächenbewässerung</b>	<p>Wird während der Vorarbeiten ergänzt.</p>

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen	
<b>Abgrenzung</b>	Sollen bei geplanten Bau- und Erhaltungsinvestitionen die §§ 41 BauNVO und § 42 BauNVO beachtet werden. Die im Rahmen des Umweltschutzgesetzes für die Umweltschutzverfahren festgelegten Verfahren sind durch die im Umweltschutzgesetz für die Umweltschutzverfahren festgelegten Verfahren zu ersetzen.
<b>Besondere Anmerkungen</b>	Die einzelnen Bestimmungen des § 41 BauNVO sind durch die im Umweltschutzgesetz für die Umweltschutzverfahren festgelegten Verfahren zu ersetzen.
<b>Bodenkunde</b>	Sollen bei geplanten Bau- und Erhaltungsinvestitionen die §§ 41 BauNVO und § 42 BauNVO beachtet werden. Die im Rahmen des Umweltschutzgesetzes für die Umweltschutzverfahren festgelegten Verfahren sind durch die im Umweltschutzgesetz für die Umweltschutzverfahren festgelegten Verfahren zu ersetzen.
<b>DIN-Normen und technische Regeln</b>	Die im Rahmen des Umweltschutzgesetzes für die Umweltschutzverfahren festgelegten Verfahren sind durch die im Umweltschutzgesetz für die Umweltschutzverfahren festgelegten Verfahren zu ersetzen.
<b>Kampfbanner</b>	Sollen bei geplanten Bau- und Erhaltungsinvestitionen die §§ 41 BauNVO und § 42 BauNVO beachtet werden. Die im Rahmen des Umweltschutzgesetzes für die Umweltschutzverfahren festgelegten Verfahren sind durch die im Umweltschutzgesetz für die Umweltschutzverfahren festgelegten Verfahren zu ersetzen.
<b>Leitlinien</b>	Die Lage der Versorgungsanlagen ist im Bebauungsplan der zuständigen Versorgungsunternehmen zu ermitteln.
<b>Luftschutz</b>	In Gebieten, die durch die Luftschutzverordnung geschützt sind, sind die im Rahmen des Umweltschutzgesetzes für die Umweltschutzverfahren festgelegten Verfahren zu beachten.
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	Aufgrund der hohen Versorgungsgrade und der damit verbundenen hohen Bevölkerungsdichte sind die im Rahmen des Umweltschutzgesetzes für die Umweltschutzverfahren festgelegten Verfahren zu beachten.
<b>Planverfahren</b>	Vorgeschrieben sind die im Rahmen des Umweltschutzgesetzes für die Umweltschutzverfahren festgelegten Verfahren zu beachten.
<b>Planverfahren und andere Maßnahmen</b>	Inwieweit eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 114 ist die Verlegung von Vorverfahren beim Zustimmekommen des Bebauungsplans Nr. 114 und der Begründung nicht getätigt worden.
<b>Rechtskraft</b>	Der Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Dinklage ist hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan tritt mit dem Willen des Rates der Stadt Dinklage zum Zeitpunkt der Beschlussfassung in Kraft.

# STADT DINKLAGE

## Landkreis Vechta

### Bebauungsplan Nr. 114

"Westlich Bahler Straße"

Bebauungsplan Nr. 114/2025

Vorantwurf

M 1 : 1.000

Februar 2026

NWP

Entwerfer: T. Hoffmann

Architekt: T. Hoffmann

Stadt Dinklage



**Vielen Dank**

# Material

# Textliche Festsetzungen Vorentwurf

## 1. Art der baulichen Nutzung

### 1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE

- (1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet Freiflächenanlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie nicht zulässig.
- (2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (3) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Anlagen und Einrichtungen zum Halten und/oder zur Aufzucht von Tieren, ebenso wie Anlagen zum Schlachten von Tieren nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (4) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsnutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE nur zulässig, wenn die Verkaufsstätte Bestandteil eines produzierenden / verarbeitenden Gewerbebetriebes oder Handwerksbetriebes ist und dem Verkauf von dem ansässigen Betrieb produzierten oder verarbeiteten Waren dient. Die Verkaufsstätte muss dem Gewerbebetrieb / Handwerk deutlich untergeordnet sein. Die untergeordnete Nutzung ist im Einzelfall nach §15 BauNVO unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widerspricht.

## 1.2 Gewerbegebiete GE

- (1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet Freiflächenanlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie nicht zulässig.
- (2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im Gewerbegebiet GE die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (3) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m § 8 Abs. 3 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.
- (4) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Anlagen und Einrichtungen zum Halten und/oder zur Aufzucht von Tieren, ebenso wie Anlagen zum Schlachten von Tieren nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (5) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet GE nur zulässig, wenn die Verkaufsstätte Bestandteil eines produzierenden / verarbeitenden Gewerbebetriebes oder Handwerksbetriebes ist und dem Verkauf von dem ansässigen Betrieb produzierten oder verarbeiteten Waren dient. Die Verkaufsstätte muss dem Gewerbebetrieb / Handwerk deutlich untergeordnet sein. Die untergeordnete Nutzung ist im Einzelfall nach §15 BauNVO unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widerspricht. Ausgenommen von dieser Beschränkung ist der Vertrieb von Stoffen der Energieversorgung.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- (1) Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Oberkanten der baulichen Anlagen OK nicht überschritten werden (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
- (2) Der untere Bezugspunkt bezieht sich auf die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Der obere Bezugspunkt stellt den obersten Punkt des Daches dar.
- (3) Ausnahmen: Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen und ähnlichem ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe bis zu einer maximalen Höhe von 15 m zulässig.

## 3. Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Nachpflanzungen gleicher Ordnung entsprechend der untenstehenden Auswahlliste vorzunehmen. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeglicher Art, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Materiallagerungen (auch Kompost) sind unzulässig.
- (2) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Regenrückhalteanlagen zu entwickeln. Die einrahmenden Freiflächen sind extensiv zu pflegen mit einer einmal jährlichen Mahd ab Juli und Abfuhr des Mähgutes. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen M1 sind Zuwegungen für den Fußverkehr über einen Anteil von bis zu 6 % der Fläche zulässig.
- (3) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) sind Pflanzstreifen in einer Mindestbreite von 3 m. anzulegen. Es ist eine zweireihige Laubgehölzhecke naturraumtypischer Sträucher und Bäume der untenstehenden Auswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen sind Zuwegungen für den Fußverkehr über einen Anteil von bis zu 25 % der Anpflanzfläche zulässig.
- (4) Die Oberflächenbefestigung von Pkw-Stellplätzen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

# Textliche Festsetzungen Vorentwurf

## 4. Immissionsschutz

Im Geltungsbereich sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Fläche TF 1:  $L_{EK} = 62 \text{ dB(A)} / 47 \text{ dB(A)}$  pro qm tags/nachts

Fläche TF 2:  $L_{EK} = 60 \text{ dB(A)} / 45 \text{ dB(A)}$  pro qm tags/nachts

Fläche TF 3:  $L_{EK} = 59 \text{ dB(A)} / 44 \text{ dB(A)}$  pro qm tags/nachts

Fläche TF 4:  $L_{EK} = 60 \text{ dB(A)} / 45 \text{ dB(A)}$  pro qm tags/nachts

Fläche TF 5:  $L_{EK} = 60 \text{ dB(A)} / 43 \text{ dB(A)}$  pro qm tags/nachts

Fläche TF 6:  $L_{EK} = 61 \text{ dB(A)} / 43 \text{ dB(A)}$  pro qm tags/nachts

Fläche TF 7:  $L_{EK} = 55 \text{ dB(A)} / 40 \text{ dB(A)}$  pro qm tags/nachts

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$  das Emissionskontingent  $L_{EK,i}$  der einzelnen Teilflächen durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgröße).

# Luftbild



# Kompensation

Bestand Geltungsbereich Bplan Nr. 114			
Biotoptyp	Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Acker	73.997	1	73.997
Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch	3.849	2	7.699
Obstbauplantage	3.067	1	3.067
Nährstoffreicher Graben	4.963	1,3	6.452
Artenarmes Extensivgrünland	6.081	2	12.162
Baumgruppe des Siedlungsbereiches	1.530	2,5	3.825
Strauch-Baum-Wallhecke	911	3,5	3.188
Halbruderale Gras- und Staudenflur	125	1,5	187
Sukzessionswald	1.554	2,5	3.886
<b>Bestand Bplan Nr. 95 "Dinklager Ring / Bahler Straße"<sup>10</sup></b>			
Überlagerungsfläche	12.747		
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	8.921		
versiegelbar (80%)	7.137	0	0
Restfläche	1.784	0,7	1.249
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.625		
versiegelbar (80%)	1.300	0	0
unversiegelt (20%)	325	0,7	228
Wasserfläche	846	1,2	1.015
Räumstreifen	1.355	1	1.355
<b>Summe</b>	<b>108.824</b>		<b>118.309</b>

Planung Bebauungsplan Nr. 114			
	Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Gewerbegebiete (GRZ 0,6 = 80% versiegelbar)	79.424		
versiegelbar	63.539	0	0
Restfläche	15.885	1	15.885
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	7.603		0
versiegelbar (90%)	6.843	1	6.843
unversiegelt (10%)	760	0	0
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung VBZ	251	0	0
Öffentliche Grünfläche	16.667		0
Räumstreifen	3.683	1	3.683
Anpflanzfläche	593	1,2	712
Erhaltfläche	3.918	2,5	9.795
Maßnahmenfläche M1 +M2	8.473	2	16.946
Wasserfläche	4.879	1,2	5.855
<b>Summe</b>	<b>108.824</b>		<b>59.718</b>

Defizit: 58.591 Werteinheiten