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. 114 "Westlich Bahler Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Dinklage, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Auftragsnummer: 250709

© GeoBasis-DE / LGLN 2025

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

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.

Lambers & Ostendorf
Öffentlich best. Vermessungsingenieure

Barnstorf, den .....

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Dinklage, den .....

Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 114 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Dinklage, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat den Bebauungsplan Nr. 114 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den .....

Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Dinklage wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Stadt Dinklage zum Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Dinklage, den .....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 114 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Dinklage, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 114 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 114 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Dinklage, den .....

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Dinklage, den .....

STADT DINKLAGE
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

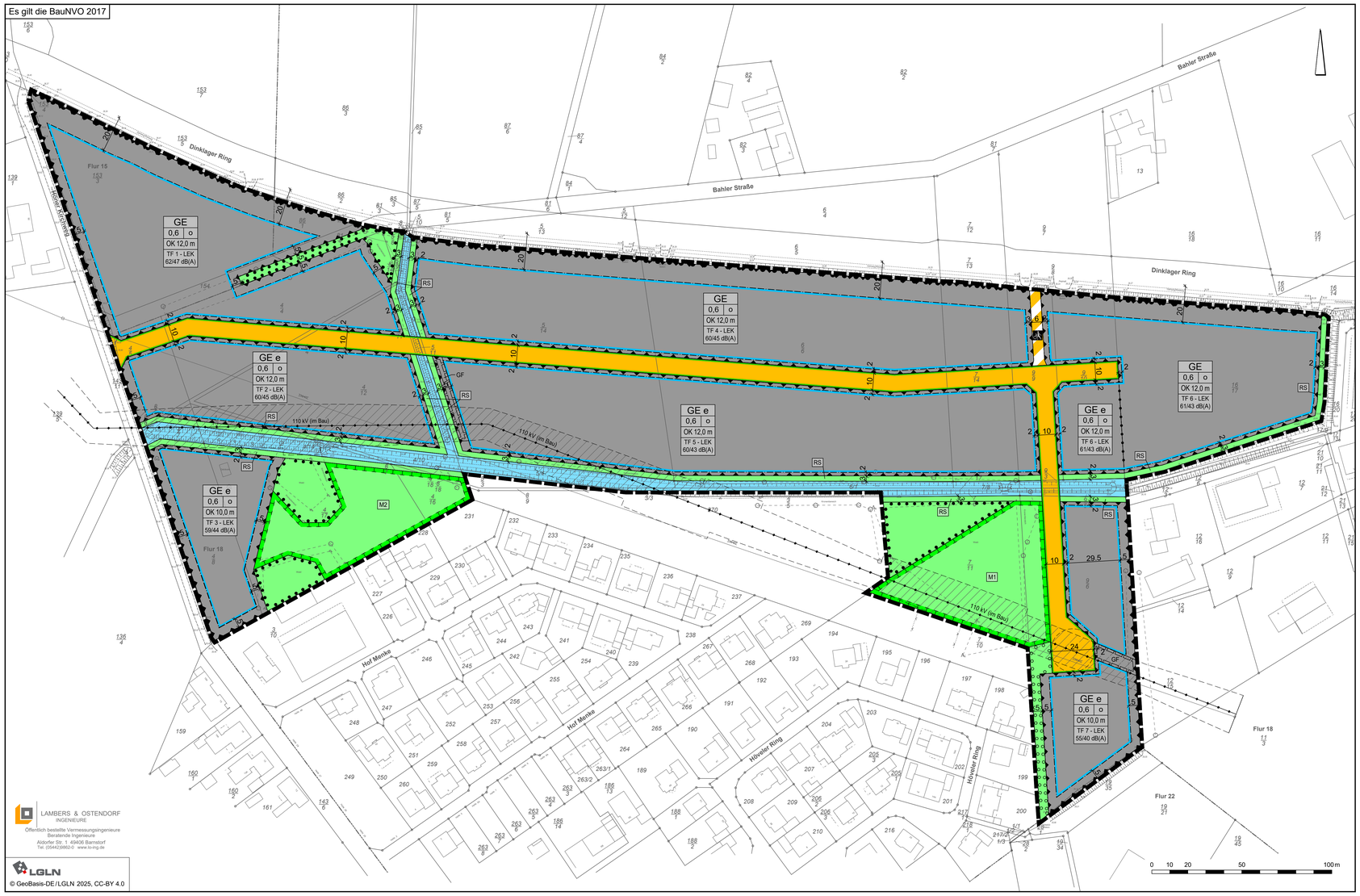
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

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 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Es gilt die BauNVO 2017



LAMBERS & OSTENDORF
INGENIEURE
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure
Aldorfer Str. 1 49406 Barnstorf
Tel. 05442/9992-0 www.lo-ing.de

LGLN
© GeoBasis-DE / LGLN 2025, CC-BY 4.0

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

Altablagerungen: Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Besonderer Artenschutz: Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Bodenfunde: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

DIN-Normen und technische Regelwerke: Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Stadt Dinklage während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

Kampfmittel: Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

Leitungen: Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Im Geltungsbereich besteht derzeit noch eine 110-kV-Leitung, die nach Fertigstellung des Neubaus der 110-kV-Leitung zurückgebaut werden wird. Bis zum Rückbau der alten Leitung sind die Schutzansprüche dieser Leitung zu wahren und den Unterlagen des Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Nach Rückbau der alten 110-kV-Leitung sind auch deren Sicherheitsabstände und Baubeschränkungen aufgehoben. Hinsichtlich des geplanten Neubaus der 110-kV-Leitung innerhalb des Geltungsbereiches sind die durch das Versorgungsunternehmen gesicherten Flächen für den Bau der Leitung bis zu ihrer Fertigstellung frei und über die dafür gesicherten Zuwegungen zugänglich zu halten. Die Vorgaben der Versorgungsunternahmen zum Leitungsschutzbereich sowie für Bebauungen unterhalb der Leitung sind einzuhalten. Die gesicherten Flächen sind den Plänen der Versorgungsträger zu entnehmen.

Für Bebauungen im Leitungsschutzbereich von 110-kV-Hochspannungsleitungen sind unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Dies hat zur Folge, dass innerhalb des Leitungsschutzbereiches nur eingeschränkte Bebauungen, Bodenlagerungen und Arbeitshöhen möglich sind. Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Die Maststandorte sind für Wartungs-, Inspektions- und Beschichtungsarbeiten erreichbar zu halten. Für Bebauungen sind die in der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) vorgegebenen Mindestabstände zwingend einzuhalten. Die Arbeitshöhen unter Hochspannungsleitungen richten sich nach der DIN-VDE 0105-100. Auch bei Grabungen im Schutzstreifen sind die vorgesehenen Mindestabstände der Unternehmen zu den Mastfundamenten einzuhalten.

Nicht überbaute Flächen: Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der damit verbundenen ökologischen Nachteile ist die Errichtung von Schotter- und/oder Kiesgärten (o. ä.) unzulässig. Die nicht durch Gebäude oder Nebenanlagen benötigten Flächen (Gärten) sind gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen bzw. versickerungsfähige Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten (z. B. Rasenflächen, Beete, Gehölzstrukturen etc.). Unzulässig sind versiegelte Bereiche oder vegetationsfreie Flächen (z. B. Schotter, Kies o.ä.).

Pflanzmaßnamen: Vorgesehene Anpflanzungen sind unter Beachtung des DVGW-Regelwerkes GW 125 - "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" - auszuführen.

Photovoltaik- und andere Solaranlagen: Im Sinne des § 32a NBauO sind Dachflächen von Gebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt werden mit mehr als 50 m² zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

Rechtskraft: Der Bebauungsplan Nr. 95 „Dinklager Ring / Bahler Straße" tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 114 außer Kraft.

gezeichnet:	M. Witting					
Projektleiter:	L. Krönert					
Projektbearbeiter:	L. Fobel					
Datum:	19.02.2026					

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiete
- GEe — Eingeschränkte Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 — Grundflächenzahl
- OK 10,0 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - OK = Oberkante

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- oberirdische Leitung mit Schutzbereich (110 kV im Bau)

9. Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- RS — Zweckbestimmung: Räumstreifen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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

15. Sonstige Planzeichen

- GF — Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Leitungsträger
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- TF 1 - LEK 62/47 dB(A) — Emissionskontingente in dB(A)/m² tags/nachts
- TF 1 — Teilflächen (TF) der Emissionskontingente
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

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.

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 dB(A) / 47 dB(A) pro qm tags/nachts
Fläche TF 2: L_{EK} = 60 dB(A) / 45 dB(A) pro qm tags/nachts
Fläche TF 3: L_{EK} = 59 dB(A) / 44 dB(A) pro qm tags/nachts
Fläche TF 4: L_{EK} = 60 dB(A) / 45 dB(A) pro qm tags/nachts
Fläche TF 5: L_{EK} = 60 dB(A) / 43 dB(A) pro qm tags/nachts
Fläche TF 6: L_{EK} = 61 dB(A) / 43 dB(A) pro qm tags/nachts
Fläche TF 7: L_{EK} = 55 dB(A) / 40 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 $L_{EK,j}$ der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK,i} + L_{EK,Zusatz}$ zu ersetzen ist.

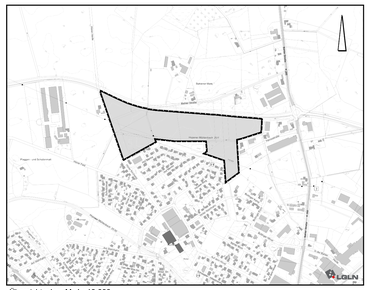
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgröße).

5. Oberflächenentwässerung

Wird während des Verfahrens ergänzt.

STADT DINKLAGE
Landkreis Vechta

Bebauungsplan Nr. 114
"Westlich Bahler Straße"



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

Februar 2026 | Vorentwurf | M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 26121 Oldenburg
Postfach 5335 26043 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de