

# Verfahren

## Bebauungsplan Nr. 104 „Drostestraße/Nelkenstraße“

### Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zuletzt geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Dinklage den Bebauungsplan Nr. 104 „Drostestraße/Nelkenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Dinklage, den

\_\_\_\_\_

SIEGEL

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 „Drostestraße/Nelkenstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dinklage, den

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 104 „Drostestraße/Nelkenstraße“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Dinklage, den

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat den Bebauungsplan Nr. 104 „Drostestraße/Nelkenstraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 104 „Drostestraße/Nelkenstraße“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Dinklage, den

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 104 „Drostestraße/Nelkenstraße“ ist:  
- eine nach § 214 (1) BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften;  
- eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und  
- nach § 214 (3) BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges  
beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Dinklage, den

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

### Plangrundlage

Karte:  
ALKIS 2018, Maßstab 1:1.000  
Stadt Dinklage, Bebauungsplan Nr. 104, Dinklage, Flur 22  
Ausgang aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Herausgebervermerk:  


© 2018, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragungskarte der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vechta, den

LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam Gbr mbH, Offener Str. 33a, 26121 Oldenburg, 0441-74210

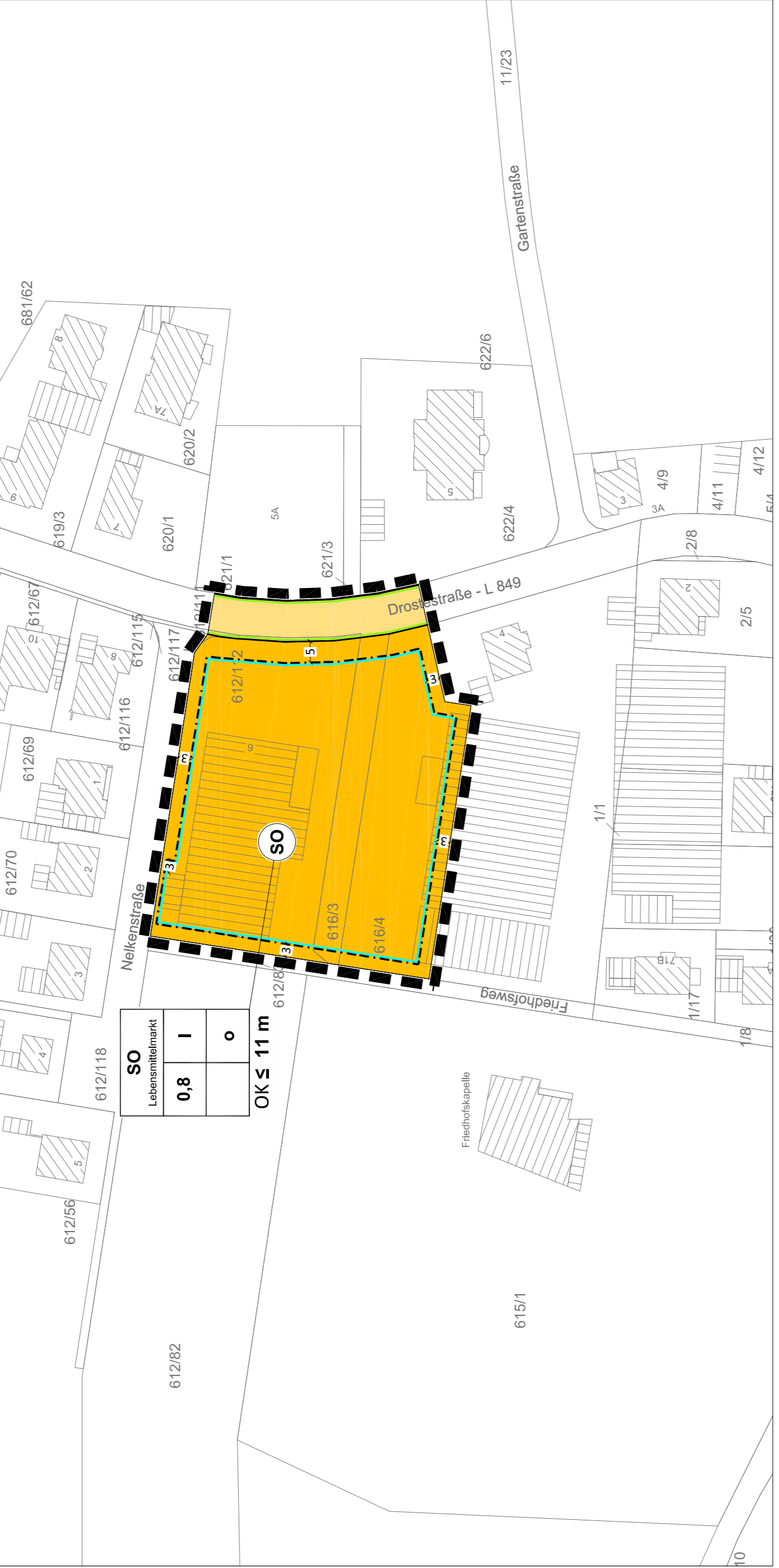
Oldenburg, den

\_\_\_\_\_

Planverfasser


# Planzeichnung

Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 2018)  
Stadt Dinklage, Gemarkung Dinklage, Flur 22





Maßstab 1:1.000  
10 m 50 m  
nord


# Planzeichenerklärung gemäß PlanV '90

**Art der baulichen Nutzung**  
 Sonstiges Sondergebiet  
Zweckbestimmung: Lebensmittelmarkt  
gemäß § 11 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**  
0,8 Grundflächenzahl  
I Maximale Zahl der Vollgeschosse  
OK Maximale Höhe Gebäude-Oberkante über Gehweg

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
o Offene Bauweise  
Baugrenze  
Nicht überbaubare Fläche  
Überbaubare Fläche

**Verkehrsflächen**  
 Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie

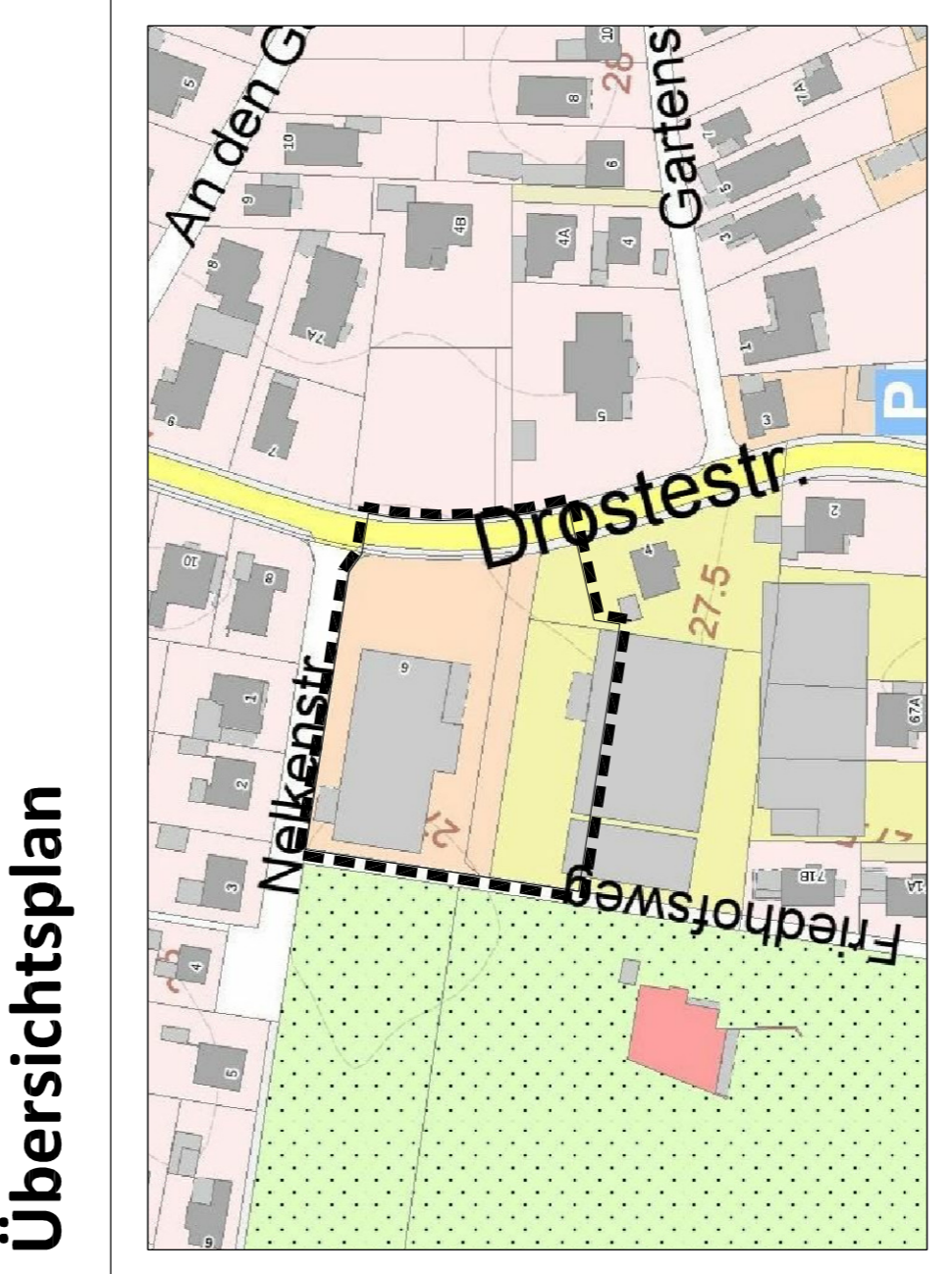
**Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

# Hinweise

- Ur- oder frühegeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühegeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasennungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 1799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.
- Altablagerungen** – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.
- Verletzung und Tötung von Individuen** – Um die Verletzung und Tötung von individuellen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden, sowie vergleichbare Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Gebäudes sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Vechta abzustimmen.
- Bergwerkseigentum** – Das Planvorhaben befindet sich im Bergwerkfeld Münsterland der OEG. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Das Bergwerkseigentum ist darüber hinaus ein „grundstücksgleiches“ Recht, das heißt es ist grundbuch- und beleihungsfähig.
- Aufhebung** – Mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Drostestraße/Nelkenstraße“ wird der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2, Neufassung des „Schlaaps Kamp“ im entsprechenden Teilbereich aufgehoben.
- Die **Planung zugrunde legenden Vorschriften** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Dinklage (Bauamt) zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

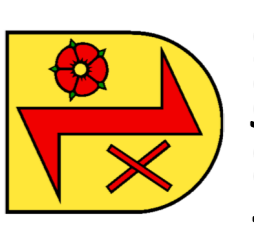
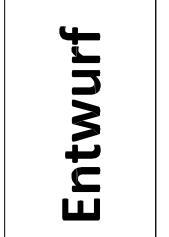
# Textliche Festsetzungen

- Nr. 1 Art der baulichen Nutzung**  
Das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ dient der Unterbringung eines durch die nachfolgende Festsetzung näher definierten Lebensmittelmarktes.  
Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.050 m<sup>2</sup>, der sich durch folgende Sortimentszusammensetzung definiert:
- Hauptsortiment auf mindestens 840 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche:
    - Nahrungsmittel: Getreide, Getreideerzeugnisse, Backwaren, Feinbackwaren, Nahrungsmittel
    - sowie sämtliche zuvor nicht genannten nicht zentrenrelevanten und zentrenrelevante Sortimente höchstens 20 % und damit maximal 210 m<sup>2</sup> der Gesamtverkaufsfläche, wobei zentrenrelevante Sortimente höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche belegen dürfen und jede dieser nachfolgend zur Klarstellung aufgelisteten Sortimentsgruppen maximal 60 m<sup>2</sup> belegen darf:
  - Zentrenrelevante Sortimente: Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software, Telekommunikationsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik, Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meteware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren, Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken), elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte ohne Öfen, Herde, Kühlschrank, Spülmaschinen und Waschmaschinen), keramische Erzeugnisse und Glaswaren, Musikinstrumente und Musikalien, Haushaltsgegenstände (u.a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke), Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel, Bücher, Zeitschriften, Unterhaltungselektronik und Zeitungen, Schreib- und Papierwaren, Schulbedarf, Spielzeug, Spielzeugartikel, Bekleidungsartikel, Leder- und Bekleidungsartikel, Reisesportartikel, Sportartikel, Spielzeug, Spielzeugartikel, Bekleidungsartikel, Leder- und Bekleidungsartikel, Reisesportartikel, orthopädische Artikel, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogenartikel, Schrittliebhaber, Uhren und Schmuck, Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse, Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken
  - Nicht zentrenrelevante Sortimente: Bettwaren (u.a. Matratzen, Latenroste, Ober- und Unterdecken), Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Schrauben und -zubehör, Kleinteile, Bausartik, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art, Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher), Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf, Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche, elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschrank, Spülmaschinen und Waschmaschinen), Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u.a. Drehschalen, Korbmöbel, Bast- und Strohhwaren, Minderwagen), sonstige Haushaltsgegenstände (u.a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte), Campingartikel und Campingmöbel, Pflanzen, Saugart- und Düngemittel (u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen), Zoologischer Bedarf und lebende Tiere, Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchswaren
- Nr. 2 Höhe baulicher Anlagen**  
Die maximale Höhe der Gebäudeoberkante (OK) darf 11,0 m nicht überschreiten. Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudeoberkante gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von Gebäuden ist die Fahrbahnoberkante der der zur Erschließung des Baugrundstückes herangezogenen Straße in der Mitte der Straßenfront (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5 16 (2) Nr. 4, 18 (1) BauNVO). Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von den Höhenbegrenzungen ausgenommen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO).
- Nr. 3 Überbaubare Grundstücksfläche**  
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Stellplätze nur für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf zulässig. Diese sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO). Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).



# Bebauungsplan Nr. 104 "Drostestraße/Nelkenstraße"

Verfahren nach § 13a BauGB

  
**Stadt Dinklage**  
Landkreis Vechta  
Im Auftrag:  
  
Offener Straße 33a, 26121 Oldenburg  
Fon: 0441 74 210 Fax: 0441 74 211  
Stand: 03/2019

**Entwurf**