

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage	Dinklager Ring - Bahler Straße.dxf	XX.XX.20XX
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 1 Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE) sind von den allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Tankstellen (gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO)

nicht zulässig (gem. § 1 (5) bzw. § 1 (6) BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung

§ 2 Gemäß § 22 (4) BauNVO gilt in den eingeschränkten Gewerbegebieten eine abweichende Bauweise (a). Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

§ 3 Die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) sind Höchstgrenzen über den Straßenachsen der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße gemäß § 18 BauNVO. Diese Höchstgrenze gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen wie z. B. Schornsteine und Antennen.

Immissionsschutz

§ 4 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung auf Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5.

Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionskontingente innerhalb von Teilgebieten ist unter Berücksichtigung der zugehörigen Teilimmissionsstation zulässig. Betriebsleiterwohnungen innerhalb des Plangebiets sind allgemein zulässig.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreiten (Relevanzgrenze).

Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie – unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten – im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

Richtungssektoren

Für die in den - im Plan dargestellten - Richtungssektoren A bis K liegenden Immissionsorte dürfen die Emissionskontingente LEK der einzelnen Teilflächen um folgende Zusatzkontingente erhöht werden:

Sektor	Zusatzkontingent in dB tags	Zusatzkontingent in dB nachts
A	0	0
B	3	3
C	6	6
D	8	23
E	14	15
F	4	4
G	9	10
H	4	4
I	2	2
J	0	0
K	4	4

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - GE Gewerbegebiete
 - GEE Eingeschränkte Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 8,0 Baumassenzahl
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - GH ≤ 42,0 m ü. NHN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über NHN (GH = Gebäudehöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 - Fläche für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- LEK 66/51 dB(A) Emissionskontingente in dB(A)/m² tags/nachts
- Abgrenzung der Teilflächen (TF) der Emissionskontingente
- Richtungssektoren für Zusatzkontingente zu den Emissionskontingenten
- Bauverbotszone 20 m
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

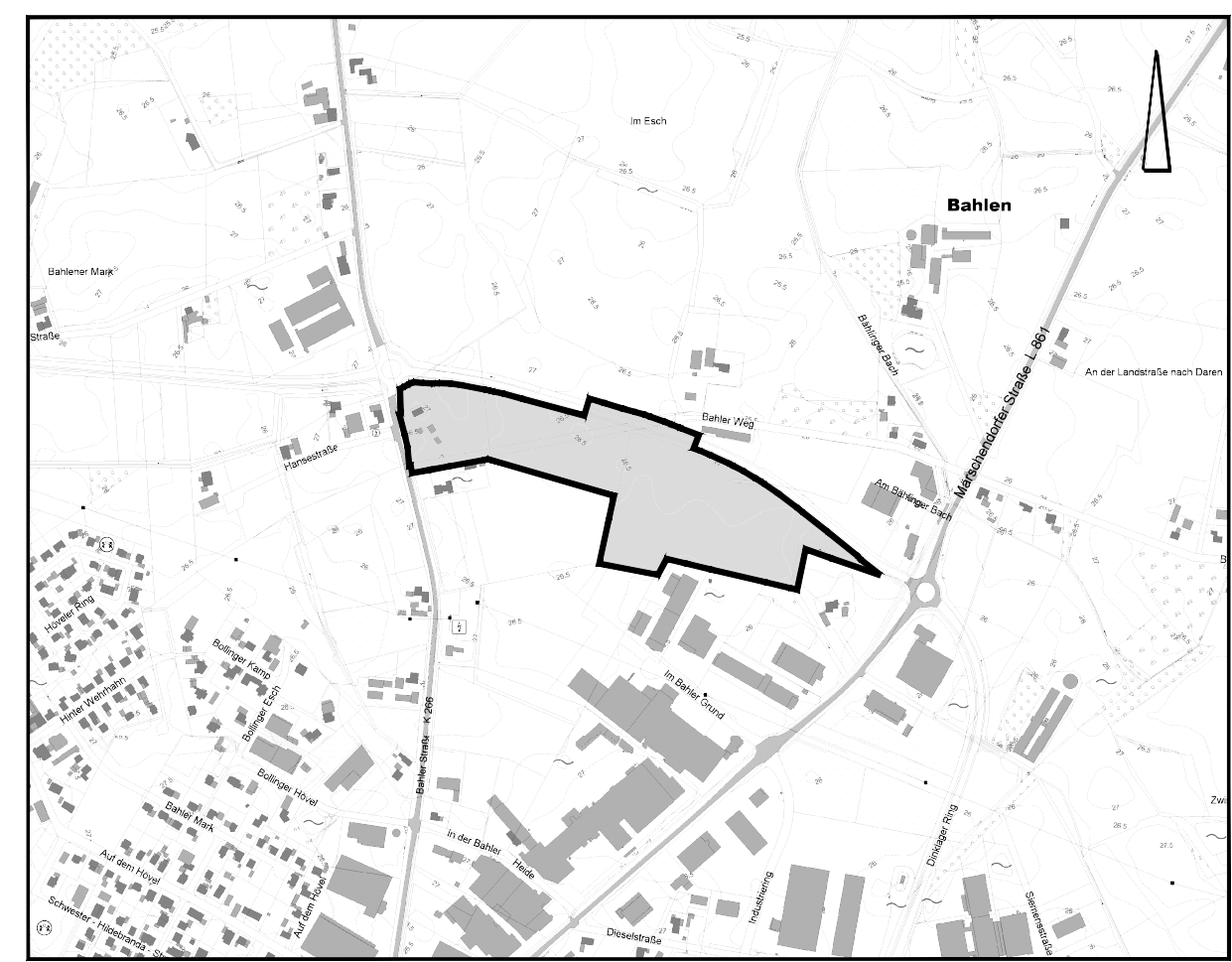
Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. 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 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 Abstand vom 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 861 und der Umgehungsstraße dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 Abs. 1 NStRG). In einem Abstand von 20 m - 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 24 Abs. 2 NStRG).
- Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Umgehungsstraße „Dinklager Ring“ angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgränze mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStRG i. V. m. Nr. 2 der Zufahrtsechtlinien und § 15 NBauO).
- Von der Umgehungsstraße „Dinklager Ring“ gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Brutphase der Vögel durchzuführen.
- Zum Schutz der zu erhaltenden Gehölze während der Bauarbeiten ist die DIN 18920 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.
- Baumaßnahmen/Verfüllungsarbeiten sollen möglichst außerhalb der Amphibienwanderzeiten und Laichzeiten (15.02. - 31.08.) durchgeführt werden. Können diese Zeiten nicht eingehalten werden, ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben durch eine biologische Baubegleitung sicherzustellen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen.
- Einsichtsmöglichkeit von DIN-Normen und Richtlinien
Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Bauverwaltung der Stadt Dinklage während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.
- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 108 treten die Bebauungspläne Nr. 85, 1. Änderung und Nr. 19, 1. Änderung, im Überlappungsbereich außer Kraft.

gezeichnet:	M. Witting	M. Witting	M. Witting	M. Witting	M. Witting
Projektleiter:	M. Meier	M. Meier	M. Meier	M. Meier	M. Meier
Projektbearbeiter:	A. Taudien	A. Taudien	A. Taudien	A. Taudien	A. Taudien
Datum:	15.02.2021	06.04.2021	10.09.2021	06.10.2021	12.10.2021

STADT DINKLAGE
Landkreis Vechta

Bebauungsplan Nr. 108
"Gewerbegebiet Bahlen-Süd"



Oktober 2021 Entwurf M. 1 : 1.000