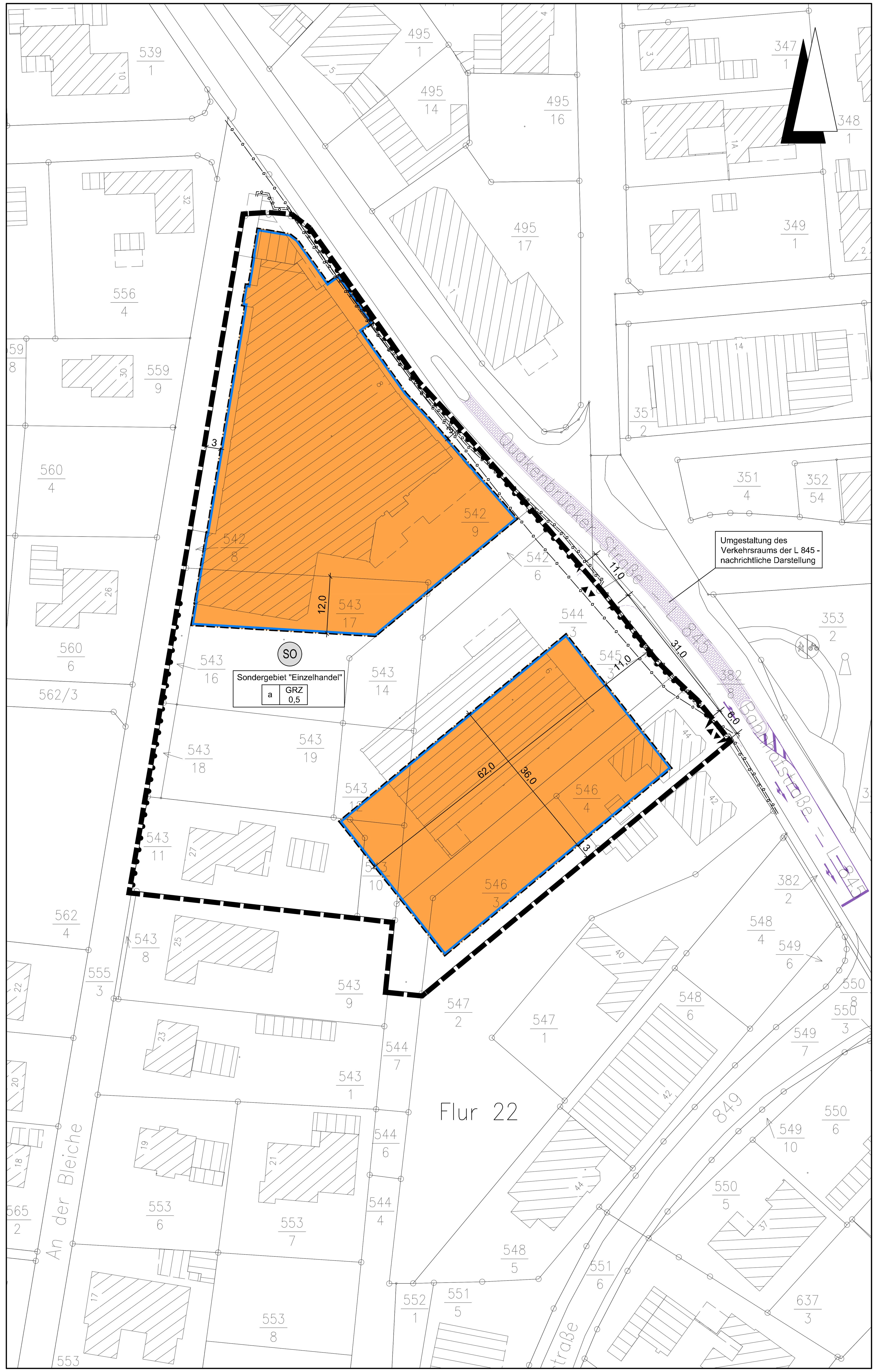


Bestandsangaben

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 12/3 Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

- SO – überbaubarer Bereich; Sondergebiet "Einzelhandel"; nicht überbaubarer Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- GRZ – Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- a – abweichende Bauweise
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrt
- Ausfahrsbereich

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch (Strom und Wasser)

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Sondergebiet (Einzelhandel) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO

Im Sondergebiet „Einzelhandel“ sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Die Art der zulässigen Einzelhandelsnutzung einschließlich der zulässigen Verkaufsflächen im Sondergebiet „Einzelhandel“ werden wie folgt festgesetzt - zulässig sind:

- ein Supermarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter) inklusive Backshop, Apotheke und Blumenladen einschließlich zugeordneter Nebenanlagen mit einer Verkaufsfläche von max. 2.200 m2 - davon umfassen die Verkaufsflächen des Backshops inkl. Café max. 85 m², der Apotheke max. 125 m² und des Blumenladens max. 60 m².
- ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m².
- Die Größenordnung der zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente innerhalb dieses Sondergebietes (für die Nahversorgung) darf höchstens 20 % der Gesamtverkaufsfläche jedes Einzelhandelsgeschäfts umfassen (siehe hierzu die nachrichtliche Übernahme der sog. „Dinklager Liste“ aus dem Einzelhandels- und Standortkonzept von 2008 für die Stadt Dinklage in den nachfolgenden textlichen Hinweisen).

1.2 Überschreitung der Grundfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wie insbesondere Stellplätze und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

1.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO

Die maximale Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhennull (NHN) darf 37,00 m nicht überschreiten.

Technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) bleiben von der Beschränkung der Höhen unberührt.

1.4 Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. gemäß § 22 BauNVO

Innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“ gilt die offene Bauweise, wobei abweichend bauliche Anlagen von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

1.5 Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 11 Abs. 3 und 12 BauNVO

Innerhalb des Sondergebietes sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf zulässig. Diese sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

a) Das festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot zur Landesstraße L 845 „Quakenbrücker Straße“ bzw. „Bahnhofstraße“ gilt nicht im Bereich der bestehenden Zu- und Abfahrten zur Anlieferung des bestehenden Verbrauchermarkts (Quakenbrücker Str. 8).

b) Zwischen dem Plangebiet und der Straße „An der Bleiche“ ist ausschließlich eine Fuß- und Radwegeverbindung zulässig.

1.7 Zuordnung der Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 90 „An der Bleiche / Quakenbrücker Straße“ - Neuaufstellung verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (1.275 Werteinheiten).

Dazu stehen folgende externe Ausgleichsfläche zur Verfügung:

a) Stadt Lohne, Gemarkung Lohne, Flur 20, Flurstück 62

b) Stadt Dinklage, Gemarkung Dinklage, Flur 11, Flurstück 55/15

Diese externen Ausgleichsflächen werden als Sammelausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes voll zugeordnet.

2 Hinweise

2.1 Überplanung des Bebauungsplans Nr. 90 „An der Bleiche / Quakenbrücker Straße“

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 90 „An der Bleiche / Quakenbrücker Straße“ (Ursprungsplan) vollständig überplant. Mit Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans unwirksam.

2.2 Werbeanlagen

Die Stadt Dinklage hat gemäß §§ 56 und 97 Abs. 1 NBauO eine Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen verabschiedet. Diese Gestaltungssatzung gilt im gesamten Stadtgebiet.

2.3 Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße L 845 „Quakenbrücker Straße“ im Nordosten beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2.4 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des 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 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

2.5 Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

2.6 Artenschutz

Um die Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen.

Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen.

2.7 Leitungen

Entlang der Landesstraße L 845 „Quakenbrücker Straße“ bzw. „Bahnhofstraße“ verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen, die teilweise im Plangebiet liegen (Gemarkung Dinklage, Flur 22, Flurstücke 542/6, 542/9, 544/3, 544/7 und 546/4). Bei bestehenden Leitungen sind die Merkblätter und Schutzvorschriften zu den Leitungen zu beachten.

Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Planungs- bzw. Baumaßnahmen bei den entsprechenden Ver- und Entsorgungsträgern über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungen informieren.

2.8 Zu- und Abfahrt

Der südlich gelegene Ein- und Ausfahrtbereich zur Landesstraße L 845 „Bahnhofstraße“ darf zur Einfahrt ausschließlich von der L 845 aus nördlicher Richtung kommend sowie zur Ausfahrt in südlicher Richtung verlassend genutzt werden (Rechtsein- bzw. Rechtsabbieger).

2.9 DIN-Vorschriften

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden beim Bauamt der Stadt Dinklage, Außenstelle Rombergstraße 10, D-49413 Dinklage vollständig zur Einsicht bereitgehalten.

2.10 Baunutzungsverordnung

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

2.11 Dinklager Liste (zu Nr. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen)

Defintion der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente		Definition der nicht-zentrenrelevanten Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung	WZ 2008	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente			
47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren		
	Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln		
47.73	Apotheken		
zentrenrelevante Sortimente		nicht-zentrenrelevante Sortimente	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräten und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche o h n e Bettwaren	aus 47.51	Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, 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)
		47.52.3	Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)	aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte ohne Öfen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)		
		47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u.a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)	aus 47.59.9	Holz-, Kork- , Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel	aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u.a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln		
47.63	bespielte Ton- und Bildträger		
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör		
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)	aus 47.64.2	Campingartikel und Campingmöbel
47.65	Spielwaren, Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
47.75	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel		
aus 47.76.1	Schnittblumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen,
47.77	Uhren und Schmuck	47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken,		
		47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren

Quelle: „Dinklager Liste“ aus dem Einzelhandels- und Standortkonzept von 2008 für die Stadt Dinklage (Seite 64)

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Dinklage diesen Bebauungsplan Nr. 90 "An der Bleiche/Quakenbrücker Straße" - Neuaufstellung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Dinklage, den (SIEGEL) Der Bürgermeister

....

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.12.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dinklage, den Der Bürgermeister

....

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Dinklage, Flur 22

Maßstab: 1:500

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

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

Geschäftsnachweis: L4-326/2016

LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
- Katasteramt Vechta - (Dienstsiegel) ....

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.02.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 27.03.2017 bis 28.04.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Dinklage, den Der Bürgermeister

....

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2017 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den Der Bürgermeister

....

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 90 "An der Bleiche/Quakenbrücker Straße" - Neuaufstellung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Dinklage, den Der Bürgermeister

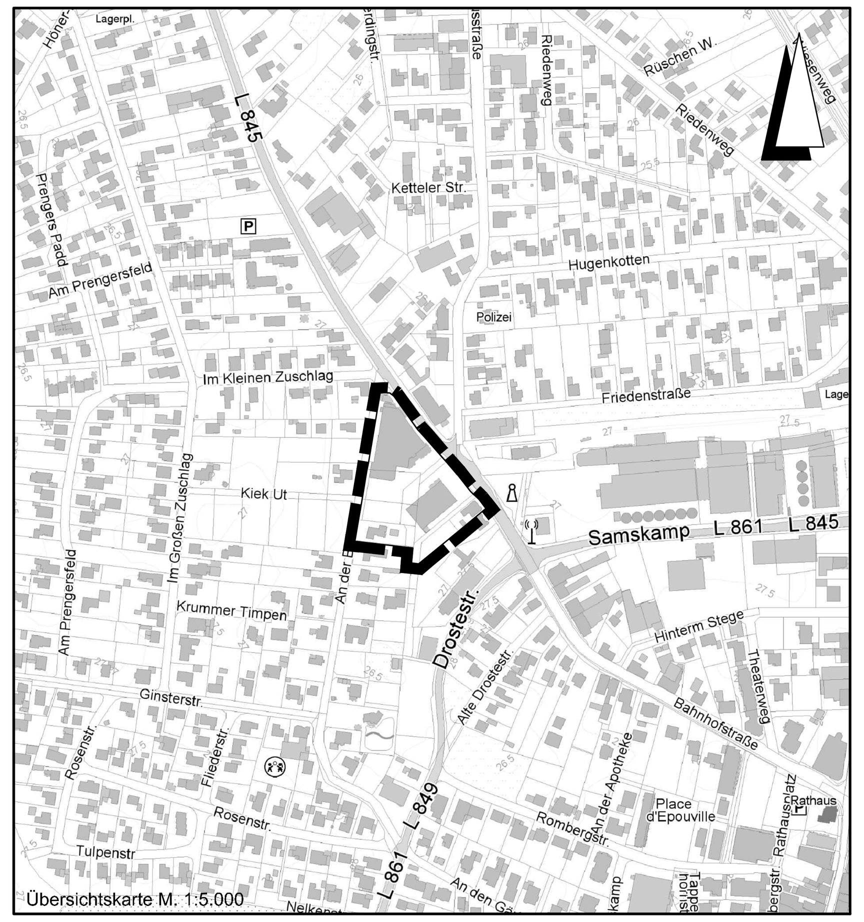
....

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Dinklage, den (SIEGEL) Der Bürgermeister

....



Übersichtskarte M. 1:5.000

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG, Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst, Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88		Datum	Zeichen
	bearbeitet	2016-10	RI
	gezeichnet	2016-10	Ber
	geprüft	2017-06	RI
Wallenhorst, 2017-06-20	freigegeben	2017-06	Ev

Plan-Nummer: H:\DINKLAGE\216266\PLAENE\BP\bp_bplan-90_05_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

STADT DINKLAGE
BEBAUUNGSPLAN NR. 90
"An der Bleiche/Quakenbrücker Straße" - Neuaufstellung

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 500