

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. 97 "Bokhorster Weg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Dinklage, den L.S. gez. Bittner
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

- Katasteramt Vechta -
Vechta, den Katasteramt Vechta

Planverfasser

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

Oldenburg, den 01.12.2017 gez. M. Meier
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 13.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Dinklage, den L.S. gez. Bittner
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 12.06.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 10.07.2017 bis 11.08.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Dinklage, den L.S. gez. Bittner
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat den Bebauungsplan Nr. 97 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.09.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den L.S. gez. Bittner
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 97 ist damit am in Kraft getreten.

Dinklage, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 97 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 97 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:

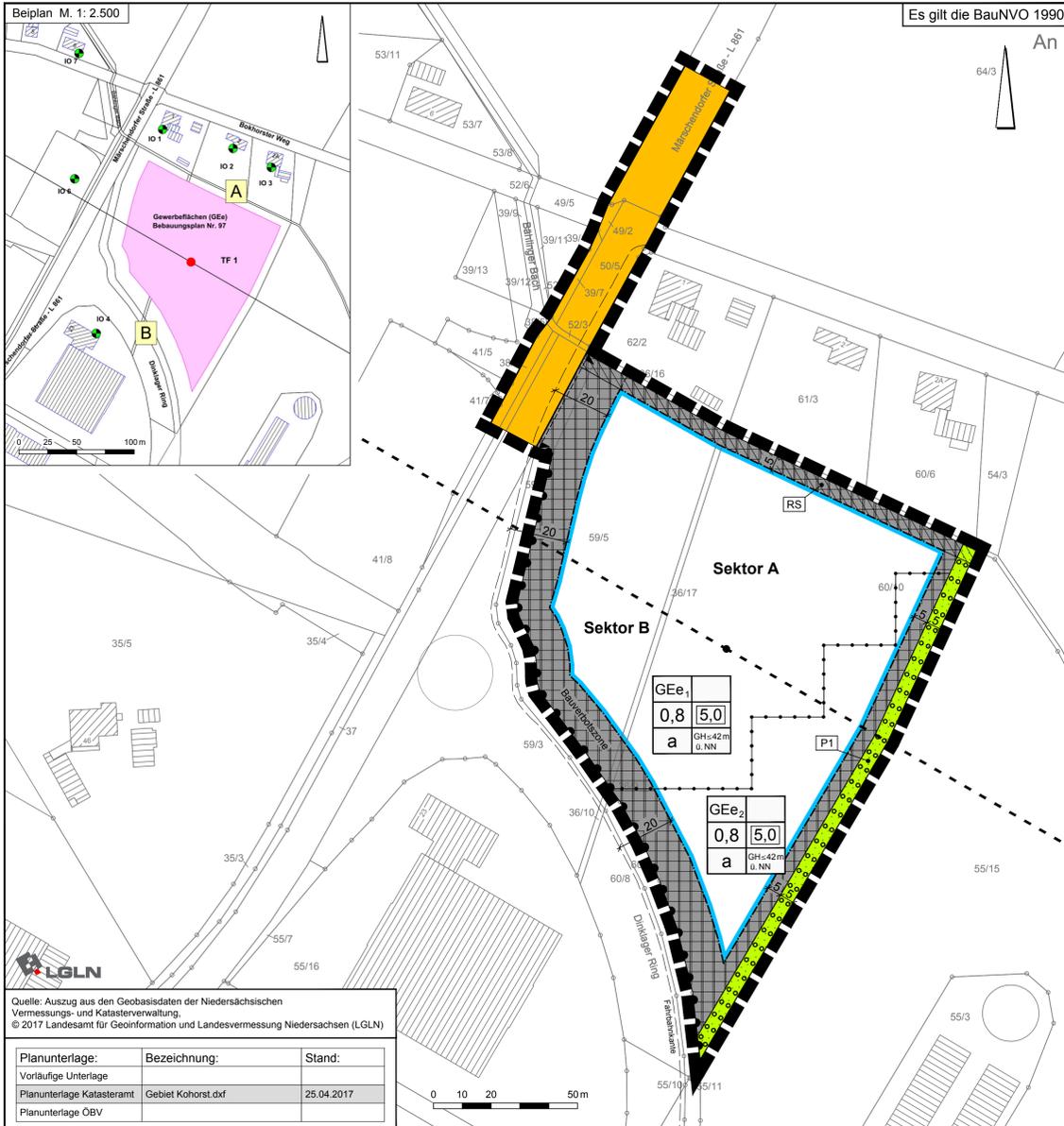
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808);

das Verfahren dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 245 c BauGB nach dem vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften des **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) abgeschlossen worden.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	Gebiet Kohorst.dxf	25.04.2017
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Innerhalb der als Gewerbegebiete (GEe1 und GEe2) festgesetzten Flächen sind die nach § 8 BauNVO allgemeinen und ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen zulässig, außer Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

(2) Innerhalb des Gewerbegebiets 2 (GEe2) sind dauerhafte Außenarbeitsplätze nicht zulässig, da hier eine relative flächenbezogene Häufigkeit der Geruchsstunden von über 15 % vorherrscht. In diesen Bereichen sind ständige Arbeitsplätze in Gebäuden nur dann zulässig, wenn dort lufttechnische Anlagen die Raumluft in Gebäuden aus den mit 15 % der Geruchsstunden oder weniger belasteten Umgebung beziehen oder Geruchsminderungstechnik verwendet wird.

(3) Innerhalb der als Gewerbegebiete (GEe1 und GEe2) festgesetzten Flächen sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden Lärmemissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

L_{EK} , tags: 65 dB(A)
 L_{EK} , nachts: 50 dB(A)

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

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren A bis B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,add}$ in dB(A)	
			tags	nachts
A	300,0°	120,0°	0	0
B	120,0°	300,0°	3	3
Referenzpunkt (UTM)	x = 32441836,71 y = 5836628,35			
Bezugsachse 0°	Nord			

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} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EKj} + L_{EK,add,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_j den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgröße).

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(1) In den gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit abweichender Bauweise festgesetzten Flächen gilt grundsätzlich die offene Bauweise, allerdings können die Gebäude die Länge von 50 m überschreiten.

(2) Die nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO maximal zulässige Gebäudehöhe von 42,0 m über NN kann für einzelne technisch bedingte Anlagen wie Schornsteine, Abluftkamine o. ä. überschritten werden.

3. Oberflächentwässerung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern oder, soweit dieses auf Grund der Belastung des Wassers mit Schadstoffen und/oder Untergrundverhältnissen nicht möglich ist, über Regenrückhaltebecken auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und mit einem auf den natürlichen Abfluss von landwirtschaftlichen Flächen gedrosselten Abfluss in den nördlich angrenzenden Graben (Gewässer 19.11/0) abzuleiten.

4. Nebenanlagen

(1) Auf den nicht überbaubaren sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

5. Anpflanzung von Gehölzen

(1) Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzte Fläche (P1) ist mit standortgerechten Gehölzarten der beigefügten Gehölzartenauswahl zu bepflanzen. Die Bepflanzung erfolgt vierreihig lockerversetzt in Pflanzabständen von etwa 1,2 m. Großkronige Bäume sind mittig in Pflanzabständen von etwa 6 m zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Bäume		Sträucher	
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Felsen-Kirsche	<i>Prunus mahaleb</i>	Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>	Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GEe1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

5,0 Baumassenzahl
0,8 Grundflächenzahl

GH ≤ 42 m ü. NN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über NN (GH = Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen

Private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder 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

15. Sonstige Planzeichen

nicht überbaubare Fläche mit Nutzungseinschränkungen

Räumstreifen

Richtungssektoren für Zusatzkontingente zu den Emissionskontingenten (siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise

1. Gewässerrandstreifen (Räumstreifen)

Entlang des die nördliche Grenze bildenden Bählinger Bachs (Gewässerkennzahl 364296) ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen (Räumstreifen), gemessen ab Böschungsoberkante, von jeglicher Bodenablagern, Bepflanzung, Einzäunung und Nutzung freizuhalten (Verbandsatzung).

2. Leitungen und Schutzanforderungen

Die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu entnehmen. Die entsprechenden Schutzanforderungen der jeweiligen Ver- und Entsorgungsanlagen sind zu beachten.

3. Altablagerungen

Nordöstlich des Plangebietes liegt die Altablagerung 03/4004 Bahlen im Flurstück 52/2. Es handelt sich um eine ehemalige Hausmülldeponie. Der Müllkörper hat mit dem Grundwasser Kontakt, so dass Inhaltsstoffe des Deponiekörpers über das Sickerwasser in das Grundwasser gelangen könnten. Im Falle eines Antrags auf Grundwasserentnahme durch Grundeigentümer im Plangebiet ist das Grundwasser auf eventuelle Belastungen zu untersuchen.

4. Verkehr

Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 861 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 Zufahrtlinien und § 16 NBauO).

Von der Landesstraße 861 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

5. Werbeanlagen

Die Errichtung und Gestaltung von Werbeanlagen richtet sich nach der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung von Werbeanlagen in der Stadt Dinklage vom 23.05.2011.

6. Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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.

7. Besonderer 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 durchzuführen.

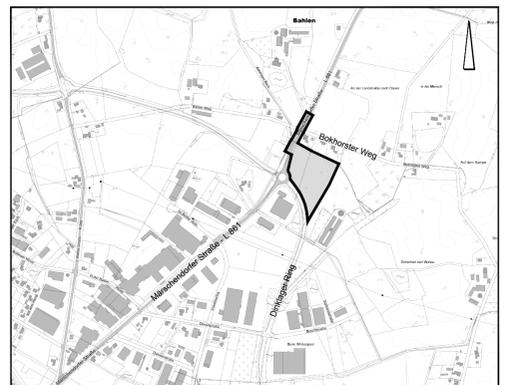
Baumaßnahmen/Verfüllungsarbeiten sind außerhalb der Amphibienwanderzeiten und Laichzeiten (15.02. – 31.03.) durchzuführen. Während der Baumaßnahmen muss eine biologische Baubegleitung durch einen Fachgutachter erfolgen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Protokoll nachzuweisen.

8. Einsichtmöglichkeit 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 Gemeinde Dinklage während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

STADT DINKLAGE Landkreis Vechta

Bebauungsplan Nr. 97 "Bokhorster Weg"



Übersichtsplan M. 1: 10.000

September 2017

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-13
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

