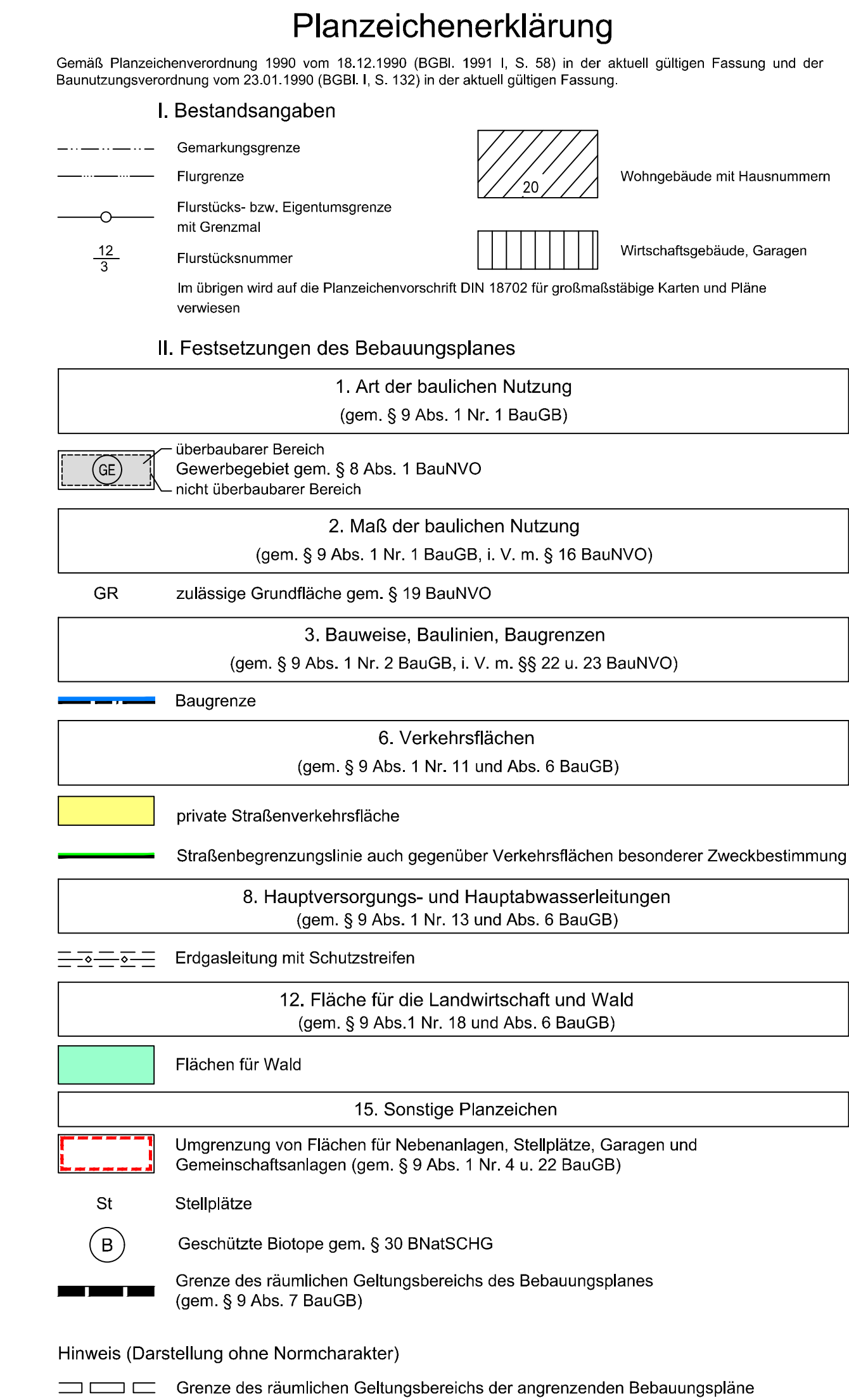
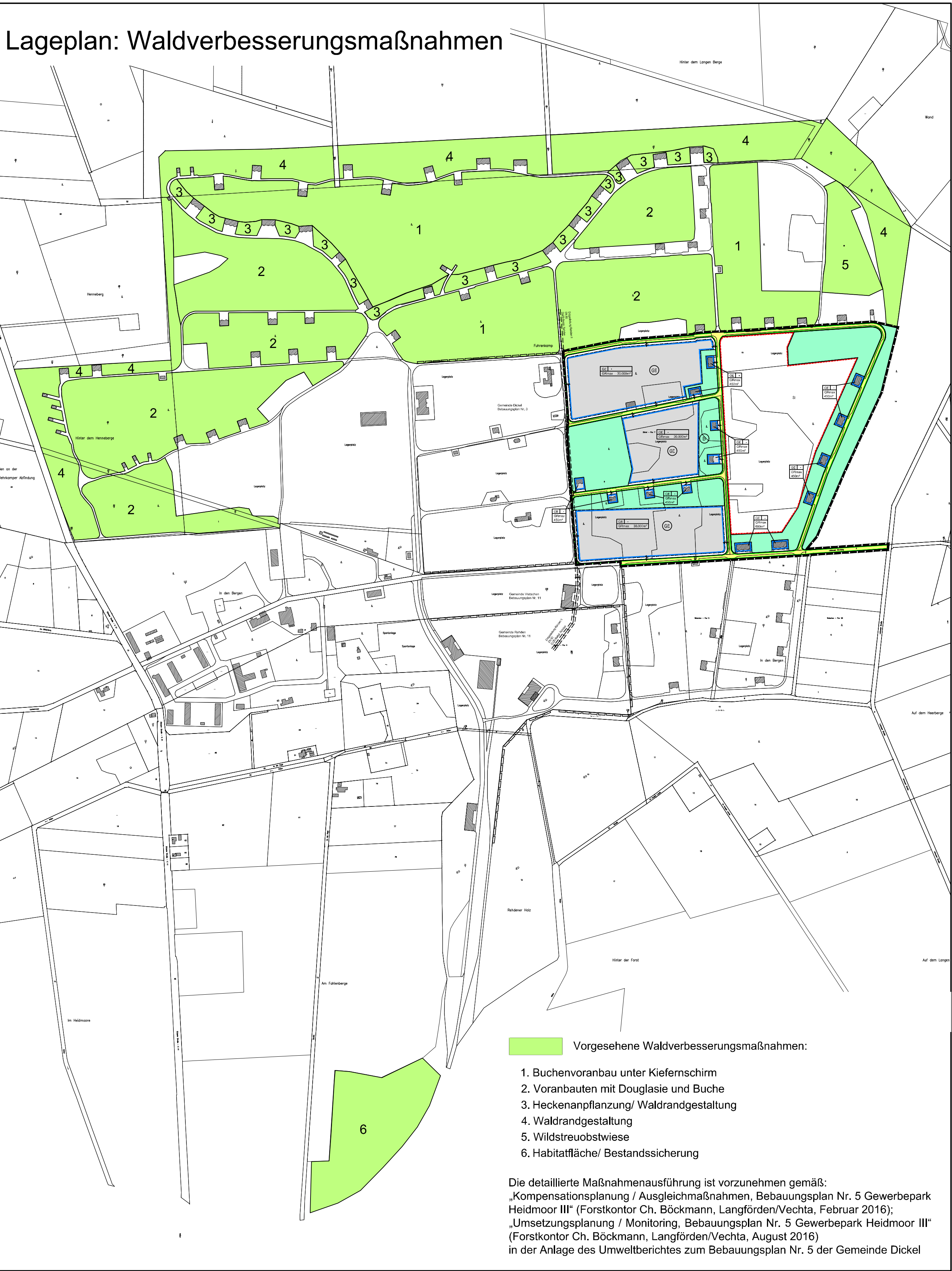
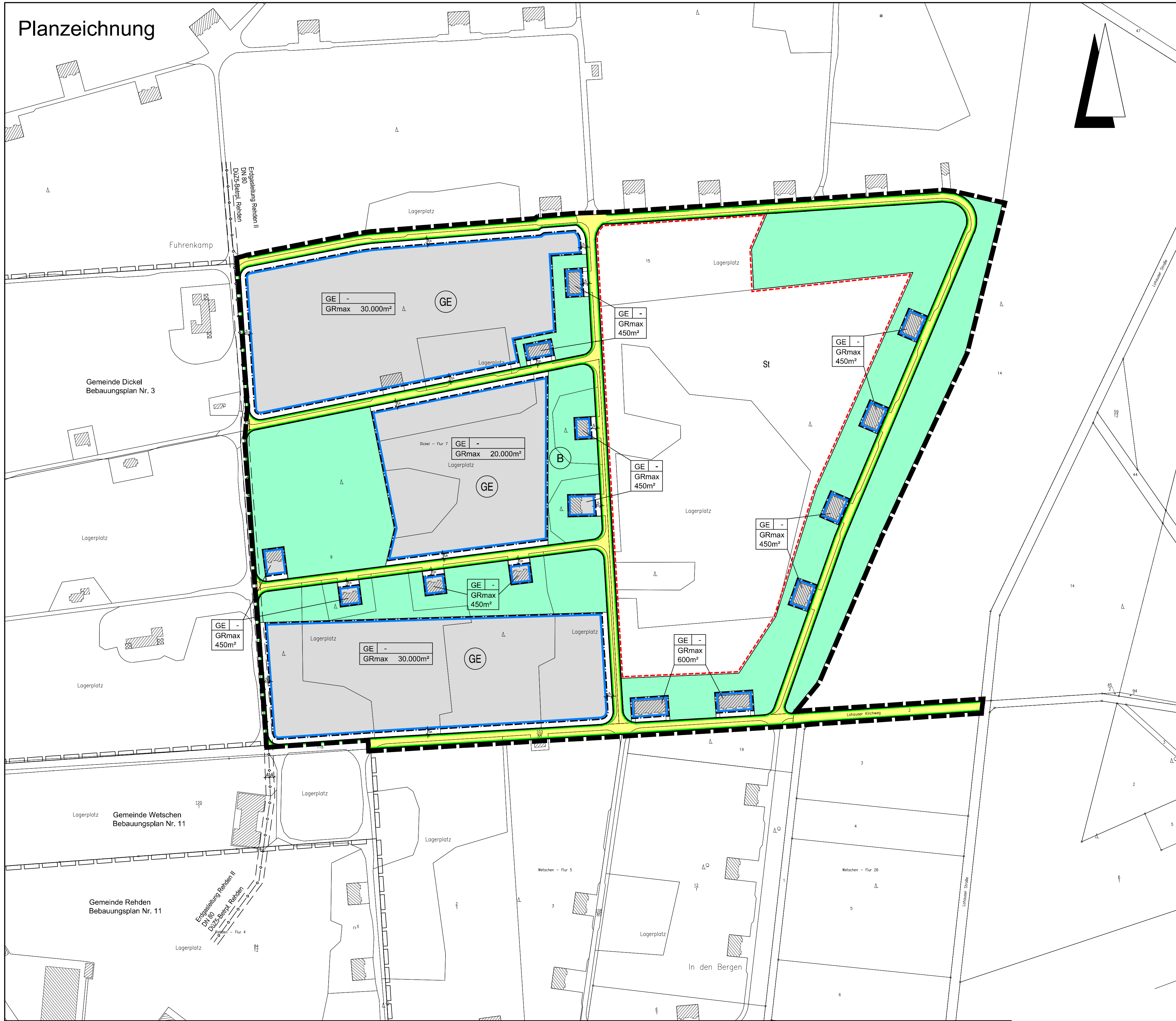




**Textliche Festsetzungen:**

§1 Gebäudehöhen (gem. § 9 (3) BauGB)  
Die max. Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante Erschließungsstraße (vorhandene Straßen, Ausbauzustand Dezember 2013) bis zur oberen Kante des Daches wird auf 12,0 m festgesetzt. Für untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrschulschlechte, Schönsteine, Siloanlagen und Antennenträger ist eine Überschreitung auf bis zu max. 16,0 m zulässig.

§2 Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 1 (4) i. V. m. § 5) und § 6 BauNVO)  
Für die Gewerbegebiete und Stellplatzflächen innerhalb des Plangebietes werden flächenbezogene Schallleistungspegel von 65 dB(A)/qm tags und 55 dB(A)/qm nachts festgesetzt. Diese dürfen nicht überschritten werden.  
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel „effektive bzw. immissionswirksame Werte“ sind, der „wahre“ Schallleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige technische Einrichtungen sowie zeitliche Einschränkungen erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen durch stärker emittierende Betriebe zu verwickeln. Negativ kann und wird der „wahre“ Schallleistungspegel jedoch z. B. durch Ruhezeitenzuschläge gem. TA-Lärm beeinflusst.

§3 Befestigung der Stellplatzflächen (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
Die Oberfläche von KPZ-Stellplätzen sind mit wasserundurchlässigen Materialien (Pflaster mit einem mindestens 25%-igen Fugenanteil, Schotter, Rasselgesteine o.Ä.) aufzuführen.

§4 Zulässige Grundfläche (gem. § 19 (4) BauNVO)  
Die zulässige Grundfläche in den Gewerbegebieten darf durch die Grundfläche von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu 60 vom Hundert.

§5 Maßnahmen zum Ausgleich (gem. § 1a (3) BauGB)  
Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Dazu stehen Flächen im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zur Verfügung. Auf einer 63,3 ha großen Fläche sind umfangreiche waldbauliche Maßnahmen vorgesehen.  
Zum Nachweis von Kompensationsmaßnahmen nach NWaldG und BNatSchG im Rahmen des B-Planes Nr. 5 „Gewerpark Heidmoor III“ sind 54,4 ha der Waldumwandlungs- / Waldverbesserungsmaßnahmen notwendig.  
Für den 1. Bauabschnitt des Gewerparks Heidmoor (Gemeinde Dickel: B-Plan Nr. 2; Gemeinde Rehden: B-Plan Nr. 11; Gemeinde Wetschen: B-Plan Nr. 11 aus dem Jahre 2000) sind noch Kompensationsmaßnahmen/ Waldverbesserungsmaßnahmen für den 1. Bauabschnitt in einem Umfang von 28,2 ha notwendig.  
Die Lage der Flächen auf denen die Ersatzmaßnahmen durchzuführen sind, ist wiedergegeben im nebenstehend abgebildeten „Lageplan Waldverbesserungsmaßnahmen“. Der „Lageplan Waldverbesserungsmaßnahmen“ ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Dickel.  
Hier sind folgende Waldverbesserungsmaßnahmen vorzunehmen:  
1. Buchenvorabau unter Kiefernschirm  
2. Vorrantbau mit Douglasie und Buche  
3. Heckenanpflanzung/ Waldrandgestaltung  
4. Waldrandgestaltung  
5. Wildstreifenweise  
6. Habitattfläche/ Bestandssicherung  
Die Zuordnung der einzelnen Maßnahmen zu den einzelnen Flächen ist gemäß dem nebenstehend abgebildeten „Lageplan Waldverbesserungsmaßnahmen“ vorzunehmen.  
Die Maßnahmenausführung der einzelnen Maßnahmen ist durchzuführen gemäß den Ausführungen im:  
„Kompensationsplanung, Bebauungsplan Nr. 5 Gewerpark Heidmoor III“, Forstkontor Ch. Böckmann, Langförden/ Vechta (Februar 2016) sowie  
„Umsetzungsplanung/ Monitoring, Bebauungsplan Nr. 5 Gewerpark Heidmoor III“, Forstkontor Ch. Böckmann, Langförden/ Vechta (August 2016)  
in der Anlage des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Dickel  
Nach Nachweis von Kompensationsmaßnahmen für den B-Plan Nr. 5 „Gewerpark Heidmoor III“ (2016) und für den 1. Bauabschnitt des Gewerparks Heidmoor (2000) verteilen ca. 0,7 ha (63,3 ha - 54,4 ha - 28,2 ha) der vom Forstkontor Ch. Böckmann betrachteten Kompensationsflächen, die zu einem späteren Zeitpunkt als Kompensationsmaßnahme in Ansatz gebracht werden können.  
Darüber hinaus besteht ein zusätzlicher Kompensationsbedarf aus Sicht des Schutzgutes Boden (sh. hierzu Umweltbericht Kap. 9.2.5.2). Hier werden auf 2,48 ha weitere Maßnahmen notwendig werden, um den Verlust von Bodenfunktionen durch Vollversiegelung zu kompensieren. Die Maßnahmenumsetzung erfolgt im Kompensationsflächenpool des Landkreises Diepholz. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Samtgemeinde Rehden und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

§6 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
Das Plangebiet ist durch geeignete Maßnahmen von Damwild freizuhalten.  
Durch entsprechende Einzäunung ist der Verbleibschutz für die Waldbereiche sicherzustellen.

**Hinweise:**

1. Sollten sich bei der weiteren Planung oder bei Erdarbeiten bzw. der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Altlasten, Abfallvergrabungen oder Kampfmittelreste ergeben, so sind diese unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz mitzuteilen. Ggf. ist der „Kampfmittelbeseitigungsdienst“ einzuschalten.

2. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Diepholz; die Auflagen des Bauschutzbereichs sind zu beachten.

3. Die gezielte Versickerung des auf den festgesetzten Erschließungsstraßen sowie des von den Stellplatzflächen ablaufenden Oberflächenwassers mit Hilfe von speziellen Versickerungsmulden bedarf der Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Diepholz zu beantragen ist.

4. Vorhandene Grundwassermessstellen sind zu erhalten oder deren Umsetzung mit der Unteren Bodenbehörde des Landkreises Diepholz abzustimmen.

**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 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 Gemeinde Dickel diesen Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerpark Heidmoor III“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Dickel, den 24.10.2016

Gemeinde Dickel

gez. Meyer (Siegel) Der Bürgermeister

Gemeinde Dickel

gez. Bloch Der Gemeindevorstand

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.05.2014 örtlich bekanntgemacht.

Dickel, den 13.01.2017

Gemeinde Dickel

gez. Bloch Der Gemeindevorstand

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Dickel, Flur 7 Maßstab: 1:1000

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

© 2014 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Sulingen-Verde

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: L4-202014 Stand vom 30.01.2014). 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.

Sulingen, den 13.01.2017

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Sulingen-Verde - Katasteramt Sulingen - (SIEGEL) gez. Baudewig

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die Öffentlichkeit ist am 22.05.2014 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.06.2014 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dickel, den 13.01.2017

Gemeinde Dickel

gez. Bloch Der Gemeindevorstand

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.05.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hatten vom 08.06.2016 bis 07.07.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

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

Dickel, den 13.01.2017

Gemeinde Dickel

gez. Bloch Der Gemeindevorstand

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.10.2016 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dickel, den 13.01.2017

Gemeinde Dickel

gez. Bloch Der Gemeindevorstand

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.02.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz Nr. 03/2017 S. 20-22 bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 01.02.2017 in Kraft.

Dickel, den 02.02.2017

Gemeinde Dickel

gez. Bloch Der Gemeindevorstand

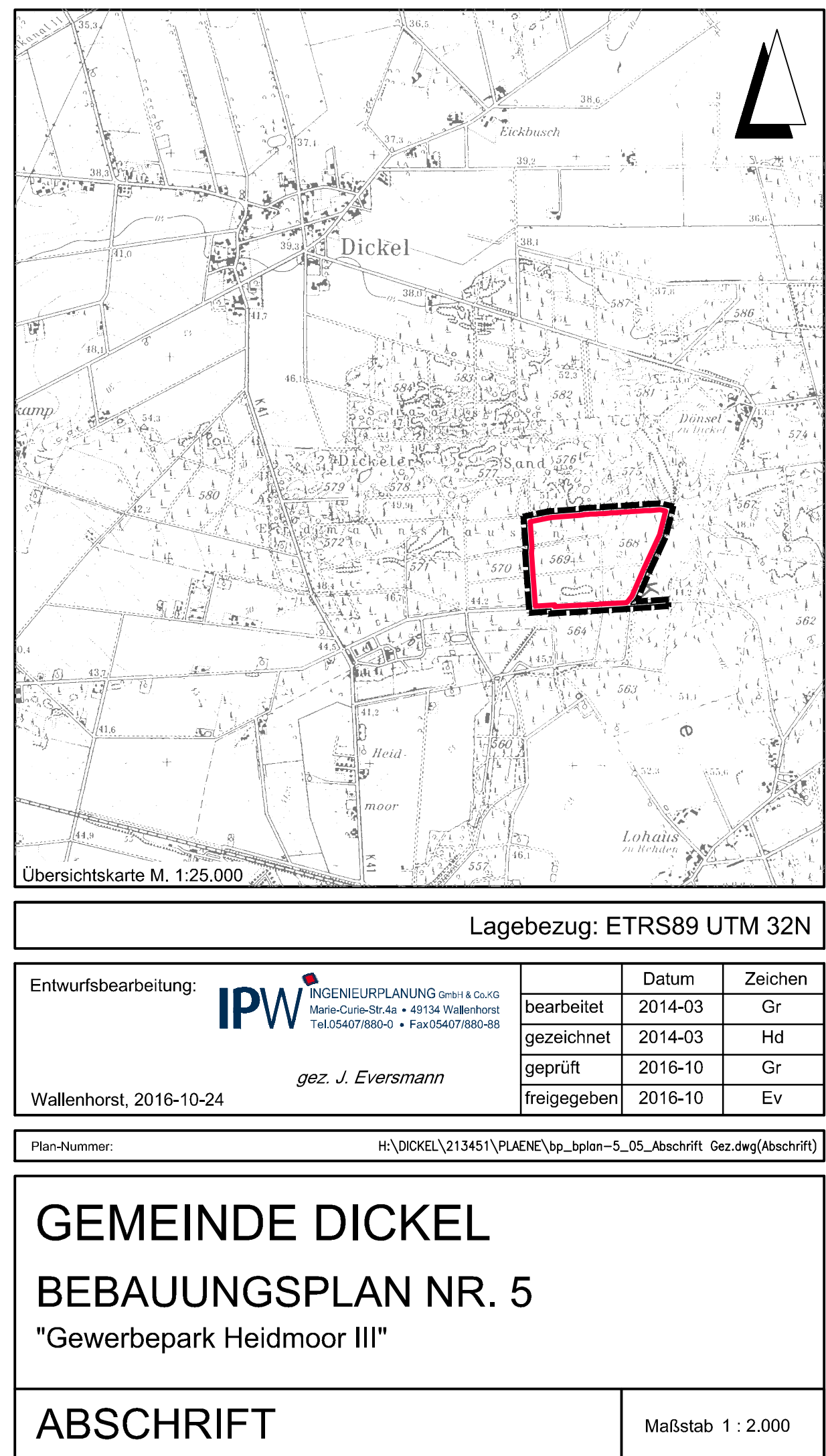
**Verletzung von Vorschriften**

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

Dickel, den

Gemeinde Dickel

Der Gemeindevorstand



| Lagebezug: ETRS89 UTM 32N                                           |                                                                                                                                                                                                                        |             |         |         |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------|---------|
| Entwurfsbearbeitung:<br><br><br><br><br><br>Wallenhorst, 2016-10-24 | <br><b>IPW</b><br>INGENIEURPLANUNG GmbH & CO. KG<br>Marta-Curtz-Str. 4 • 4134 Wallenhorst<br>Tel: 02407 9800 • Fax: 02407 9800-50 |             | Datum   | Zeichen |
|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                        | bearbeitet  | 2014-03 | Gr      |
|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                        | gezeichnet  | 2014-03 | Hd      |
|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                        | geprüft     | 2016-10 | Gr      |
|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                        | freigegeben | 2016-10 | Ev      |

| GEMEINDE DICKEL          |  |
|--------------------------|--|
| BEBAUUNGSPLAN NR. 5      |  |
| "Gewerpark Heidmoor III" |  |
| ABSCHRIFT                |  |
| Maßstab 1 : 2.000        |  |