

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 5a „Flaggeweg II“

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Diepholz diesen Bebauungsplan Nr. 5 a „Flaggeweg II“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen am als Satzung beschlossen.

Diepholz, den
SIEGEL Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 a „Flaggeweg II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Diepholz, den
Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 a „Flaggeweg II“ 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 Nr. 5 a „Flaggeweg II“ mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Diepholz, den
Unterschrift

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Diepholz hat den Bebauungsplan Nr. 5 a „Flaggeweg II“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am beschlossen.

Diepholz, den
Unterschrift

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 5 a „Flaggeweg II“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Diepholz, den
Unterschrift

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 5 a „Flaggeweg II“ 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.

Diepholz, den
Unterschrift

Plangrundlage

Karte: ALK – Stadt Diepholz, 2016, Maßstab 1:1000
Stadt Diepholz, Gemarkung Aschen, Flur 10
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgebervermerk:
© 2013, 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 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.

Diepholz, den
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),
Katasteramt

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210
Oldenburg, den
Planverfasser

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung
In den Gewerbegebieten (GE) sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO i. V. m. § 8 BauNVO):
• Biogasanlagen
• Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme des sog. Werksverkaufs („Annexhandel“) für Waren und Erzeugnisse aus der Eigenproduktion der im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe. Sofern dieser in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb steht und in der Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist (max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebs), bleibt dieser zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung – Höhenbezugspunkt
Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudeoberkante gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in ihrer Fahrbahnmittlinie (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO). Entsprechend den betrieblichen Erfordernissen kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe für untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts wie z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine sowie für technische Anlagen des Immissionsschutzes überschritten werden.

§ 3 Bauweise
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind in der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zu errichten; die Gebäudelänge darf mehr als 50 Meter betragen.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO). Die Einrichtung nicht überdachter oder nicht umbauter Stellplätze ist zulässig.

§ 5 Leitungsschutz
Innerhalb des durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte begrenzten Schutzstreifens besteht ein Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählen
• das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen,
• die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
• die Lagerung von Material, Gerät und Erdaushub,
• das Hereinragen von Dachüberständen in den Bereich des Schutzstreifens.
Zur Gewährleistung der Sicherheit müssen die Schutzstreifen der Erdgastransportleitung sowohl zur Überwachung als auch zu Reparaturzwecken uneingeschränkt zugänglich sein. Das vorhandene Gelände-niveau der Schutzstreifen darf nicht verändert werden.
Ein Befahren des Schutzstreifens mit schweren Fahrzeugen ist nur zu Bauzwecken und mit vorheriger Sicherung der Leitungstrasse (z. B. durch Baggermatratzen) entsprechend der Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers zulässig. Fahrzeuge bis zu 7,5 t dürfen auf den privaten Grundstücken innerhalb der Schutzstreifen abgestellt werden. Durch geeignete bauliche Maßnahmen (dies können z. B. Begrenzungspfähle, bauliche Höhenbeschränkungen o. ä. sein) ist sicherzustellen, dass ausschließlich solche Fahrzeuge in die entsprechenden Bereiche gelangen können. Die Zugänglichkeit für die Leitungsbetreiber darf hierdurch nicht eingeschränkt werden.
Alle weiteren Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers (derzeit: Wingas) sind zu beachten. Der exakte Verlauf der Leitungen ist vor Beginn von Baumaßnahmen in der Örtlichkeit zu prüfen, Baumaßnahmen sind ggf. mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

§ 6 Kompensationsmaßnahmen
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebereich (RRB), die zugleich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt folgende Maßnahmen vorzusehen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB):
• Die erforderlichen Rückhalteräume sind als Erdbecken und mit naturnahen Böschungen auszubilden. Technische Einrichtungen zur Vorklärung des anfallenden Oberflächenwassers sind zu zulassen.
• Die verbleibenden festgesetzten privaten Grünflächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Dabei ist je 12 lfdm ein Laubbaum (1. und 2. Ordnung, Hochstamm, Stammumfang min. 12 cm) zu pflanzen. Je 4 m² ist ein standortgerechter Strauch (Pflanzware, 1 x verpflanzt) zu pflanzen. Die Pflanzungen können in Gruppen vorgenommen werden. Abgänge sind zu ersetzen. Es ist aus der nachfolgenden Artenliste oder vergleichbaren standortgerechten Arten auszuwählen:
Bäume: Stieleiche (quercus robur), Hainbuche (carpinus betulus), Rotbuche (fagus sylvatica), Feld-Ulme (ulmus minor) / Sträucher: Hasel (corylus avellana), Zweigriff. Weißdorn (crataegus laevigata), Schlehe (prunus spinosa), Eingriff. Weißdorn (crataegus monogyna) Salweide (salix caprea).
• In den Bereichen, in denen die Unterhaltung der Rückhalteflächen erfolgen muss, ist Landschaftsrasen vorzusehen.

Nachrichtliche Übernahmen

Hochdruckgasleitung - Südlich vom Plangebiet verläuft die Erdgastransportleitung Midal (Wingas) mit einem Schutzkorridor von 5 m beidseitig. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten. Alle Arbeiten im Nahbereich der Leitung (ca. 50 m) müssen zuvor mit dem Unternehmen abgesprochen werden.

Erlaubnisfeld Ossenbeck (Flächennummer 2164). Das Plangebiet liegt innerhalb eines Erlaubnisfeldes. Angegebener Bodenschutz sind Kohlenwasserstoffe, der aktuelle Rechtsinhaber (Laufzeit bis zum 31.10.2020) ist die Vermilion Energy Germany GmbH & o.KG.

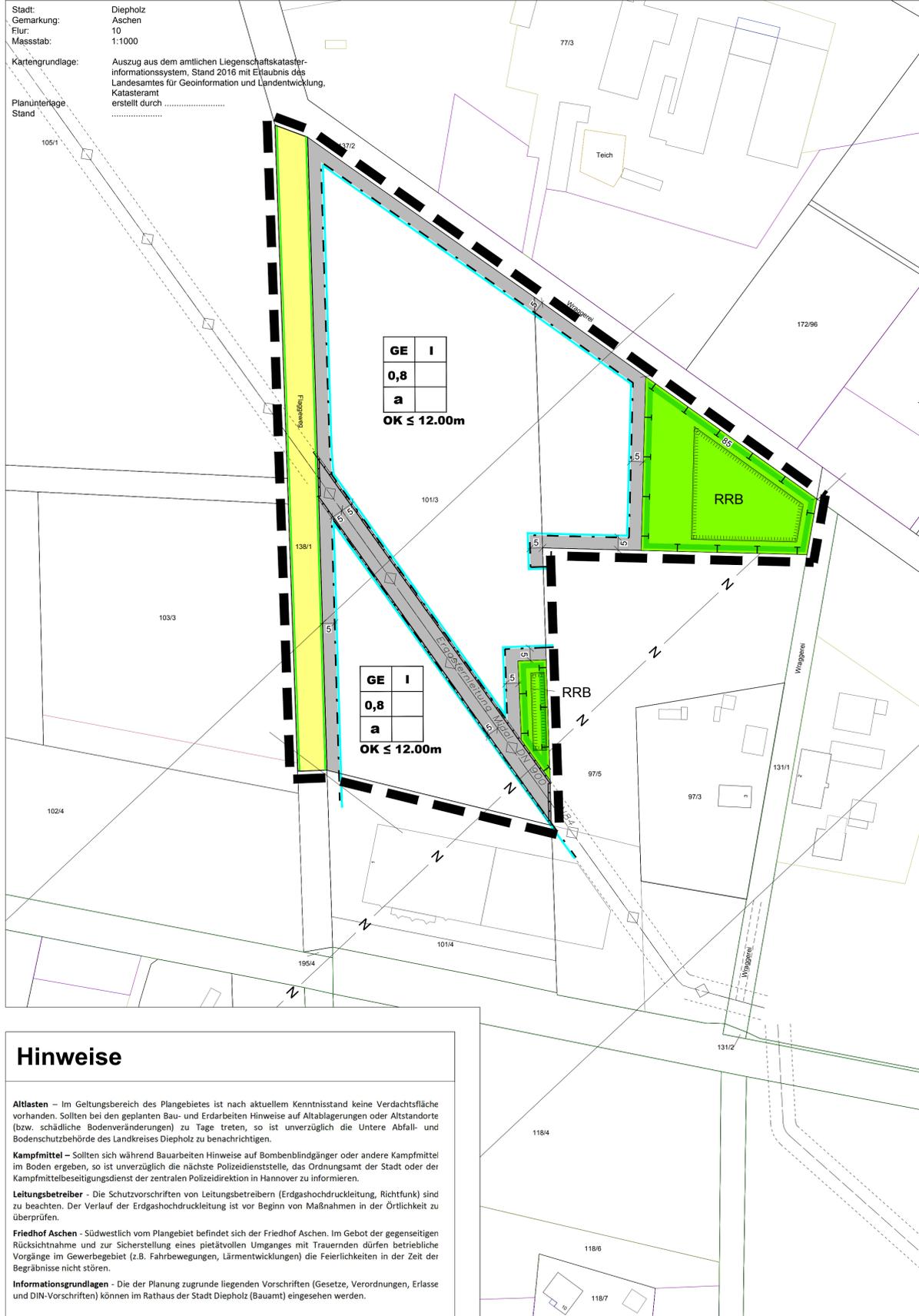
Richtfunk – Die Schutzbestimmungen der Richtfunkstrecke (TELEKOM – TR Nr. 317) sind zu beachten.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde – Im Plangebiet ist mit frühgeschichtlichen Bodenfunden zu rechnen. Aufgrund dessen bedürfen sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Dies bedeutet, dass der Beginn sämtlicher Erdarbeiten mindestens 4 Wochen vorher schriftlich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Diepholz sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover anzuzeigen sind. Der Bodenabtrag soll möglichst schonend erfolgen, wobei dem Fachpersonal der Denkmalschutzbehörden Gelegenheit zur Begleitung gegeben wird. Damit kann festgestellt werden, ob in den jeweils zu bebauung anstehenden Bereichen im Plangebiet archäologische Objekte vorfindlich sind.

Generell gilt: Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie – Stützpunkt Hannover - unverzüglich gemeldet werden (§ 14 (1) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)). Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Planzeichnung



Hinweise

Altlasten – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach aktuellem 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 Diepholz zu benachrichtigen.

Kampfmittel – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

Leitungsbetreiber - Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern (Erdgasochdruckleitung, Richtfunk) sind zu beachten. Der Verlauf der Erdgasochdruckleitung ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.

Friedhof Aschen - Südwestlich vom Plangebiet befindet sich der Friedhof Aschen. Im Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und zur Sicherstellung eines pietätvollen Umganges mit Trauernden dürfen betriebliche Vorgänge im Gewerbegebiet (z.B. Fahrbewegungen, Lärmentwicklungen) die Feierlichkeiten in der Zeit der Begräbnisse nicht stören.

Informationsgrundlagen - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Diepholz (Bauamt) eingesehen werden.

Planzeichenerklärung

Art der Baulichen Nutzung	GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	s. textliche Festsetzung § 1
Maß der Baulichen Nutzung	0,8 Grundflächenzahl I Maximale Zahl der Vollgeschosse	
OK	Höhe der baulichen Anlage (Firsthöhe) als Höchstmaß	s. textliche Festsetzung § 2
a	Abweichende Bauweise	s. textliche Festsetzung § 3
Baugrenze	Nicht überbaubare Fläche Überbaubare Fläche	
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie	
Grünflächen	Private Grünfläche Zweckbestimmung: RRB - Regenrückhaltung	s. textliche Festsetzung § 6
Maßnahmen für Natur und Landschaft	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	s. textliche Festsetzung § 6
Sonstiges	Unterirdische Leitung (Erdgastransport) - mit Schutzstreifen - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche für den Leitungsträger Oberirdische Leitung (Richtfunk) - mit Schutzstreifen - Grenze des Geltungsbereichs	Nachrichtliche Übernahme Nachrichtliche Übernahme Nachrichtliche Übernahme

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548);
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509);
Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46); zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206);
Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311);

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 5a "Flaggeweg II"

Stadt Diepholz
Landkreis Diepholz



Im Auftrag erstellt von:
P3...
P3 Planungsteam GbR
mhb
Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fax: 0441 74 210
Fax: 0441 74 211
Stand: Satzungsbeschluss