

# Verfahrensvermerke

## Bebauungsplan Nr. 92 „Junkernhäuser Weg“

### 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 den Bebauungsplan Nr. 92 „Junkernhäuser Weg“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Diepholz, den		
	SIEGEL	Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 „Junkernhäuser Weg“ 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. 92 „Junkernhäuser Weg“ 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 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. 92 „Junkernhäuser Weg“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Diepholz, den		
		Unterschrift

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 92 „Junkernhäuser Weg“ 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. 92 „Junkernhäuser Weg“ 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: ALKIS, 2016, Maßstab 1:1000, Stadt Diepholz, Gemarkung Diepholz, Flur 4  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Herausgebervermerk:  
 LGLN  
© 2016, 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 Juli 2016). 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		
		LGLN Regionaldirektion Sulingen

### Planverfasser

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

		Planverfasser
--	--	---------------

## 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 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226).

## Textliche Festsetzungen

### § 1 Art der baulichen Nutzung

#### § 1.1 Nicht zulässige Nutzungen

In den Gewerbegebieten (GE1 und GE2) sind folgende Arten von Gewerbebetrieben aller Art nicht zulässig (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe; ausgenommen hiervon werden an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang (Produktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen) mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen („Annex-Handel“). Die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsflächen muss der Größe der Geschossfläche der Handwerks- oder Gewerbebetriebe untergeordnet sein (max. 20%).
- Bordelle und bordellartige Betriebe.

#### § 1.2 Ausnahmeweise zulässige Nutzungen

In den Gewerbegebieten (GE1 und GE2) werden Vergnügungsstätten für allgemein zulässig erklärt, sofern die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets gewahrt bleibt (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO).  
Folgender Arten von Vergnügungsstätten sind im Plangebiet nicht zulässig (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO):

- Spielhallen und ähnliche Unternehmen gem. § 33i GewO.
- Geschäftsräume, in denen gem. § 33a GewO gewerbsmäßig die Schaustellung von Personen veranstaltet wird, z. B. Betriebe mit Sexdarbietungen, insbesondere Peepshow- und Stripsteaselokale und Sexkinos.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden die ausnahmeweise zulässigen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO);
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 (3) Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

### § 2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Gebäudehöhe (OK) wird auf 12 m begrenzt. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von Gebäuden ist die zugehörige Erschließungsstraße gemessen in der Fahrbahnmittlinie (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

Ausnahmeweise kann zugelassen werden, dass technische Aufbauten für Lüftungskanäle, Aufzüge etc. die Höhenfestsetzung um bis zu maximal 3 m überschreiten (§ 16 (6) BauNVO).

### § 3 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind entsprechend 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 und Carports nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

### § 5 Private Grünflächen

Festgesetzt werden private Grünflächen. Die Zweckbestimmung ist in der Planzeichnung bestimmt (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB):

- 1. Zweckbestimmung Regenrückhaltebereich** – Die Fläche dient der Rückhaltung des Oberflächenwassers und ist von Bebauung freizuhalten. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Weiterhin zulässig sind Wege mit wassergebundener Decke und Gehölzpflanzungen. Soweit die wasserwirtschaftliche Funktion gewährleistet bleibt, ist der Regenrückhaltebereich naturnah anzulegen. Weiterhin ist die Errichtung eines Schmutzwasserpumpwerks zulässig (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB).
- 2. Zweckbestimmung Naturnahes Feldgehölz mit Teich** – Das bestehende naturnahe Feldgehölz mit Teich ist zu erhalten. Zulässig sind Pflegemaßnahmen, sofern sie dem Schutz und Erhalt des naturnahen Charakters dienen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).
- 3. Zweckbestimmung Räumstreifen** – Die Fläche dient der Bewirtschaftung des südlich angrenzenden Grabens (Gewässer III. Ordnung). Sie ist in einer solchen Weise anzulegen, dass die Gewässerbewirtschaftung möglich ist. Eine Bebauung, die Anlage von Zäunen sowie die Auffüllung des bestehenden Geländes sind nicht zulässig. Zulässig sind Maßnahmen für die Gewässerunterhaltung. Der Räumstreifen ist naturnah zu unterhalten.
- 4. Zweckbestimmung Strauch-Baum-Hecke** – Die vorhandenen, das Plangebiet umschließenden Gehölzbestände sind zu erhalten. Soweit nicht vorhanden, ist auf den Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern mindestens alle 6 Meter ein Baum zu pflanzen. Zwischen den Bäumen sind Lücken durch Strauchpflanzungen im maximalen Abstand von 2 Metern zu schließen. Es gelten die untenstehenden Anpflanzungsvorgaben und die Artenliste.

Entlang des Junkernhäuser Weg dürfen die Flächen zur Herstellung der Erschließung pro Grundstück des Gewerbegebiets (GE2) auf einer Breite von insgesamt maximal 10 Metern unterbrochen werden. Zur Herstellung der Erschließung des Regenrückhaltebereichs (RRB) ist eine Unterbrechung von max. 6 Metern zulässig.

Zulässig sind weiterhin Maßnahmen zur Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Von den Vorgaben zu Erhalt und Anpflanzung kann abgewichen werden, wenn dies aus Gründen der Oberflächenentwässerung oder der Grabenunterhaltung erforderlich ist. (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB).

**5. Zweckbestimmung Baumreihe** – Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen ist mindestens alle 10 Meter ein Baum zu setzen. Die Flächen zwischen den Bäumen sind so anzulegen, dass eine Sichtbehinderung im Kreuzungsbereich Junkernhäuser Weg / Steinfelder Straße ausgeschlossen wird. Strauchpflanzungen sind zulässig, dürfen jedoch eine Höhe von 80 cm über Straßenoberkante nicht überschreiten. Es gelten die nachstehenden Anpflanzungsvorgaben und die Artenliste.

Entlang des Junkernhäuser Weg dürfen die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Baumreihe“ zur Herstellung der Erschließung je Grundstück des Gewerbegebiets (GE1) auf einer Breite von insgesamt maximal 10 Metern unterbrochen werden.

**6. Anpflanzungsvorgaben und Artenliste** – Für die Baumpflanzungen sind Heister, Höhe mindestens 150 - 200cm, oder Hochstämme, Stammumfang mindestens 10 – 12cm, 2 - 3 x verpflanzt, zu verwenden, für die Strauch-Pflanzungen 2 - 3 x verpflanzte Jungpflanzen in einer Größe von 80 – 120cm. Alle festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, gegen Wild- bzw. Viehschädigungen zu schützen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle bzw. lückige Eingrünungen sind durch Nachpflanzungen in der festgesetzten Weise und Qualität spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen bzw. zu schließen. Es sind ausschließlich Pflanzen regionaler Herkunft in Baumschulqualität zu verwenden (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).

Zu wählen ist aus nachstehender Artenliste:

Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	Roter Holunder ( <i>Sambucus racemosa</i> )
Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	Gemeines Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Europäischer Feuerdorn ( <i>Pyracantha coccinea</i> )
Schwarzerle ( <i>Alnus glutinosa</i> )	Falscher Jasmin ( <i>Philadelphus coronarius</i> )
Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )	Gewöhnlicher Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )	

### § 6 Erhaltung von Altbäumen

Die zur Erhaltung ausgewiesenen Altbäume (Eichen) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang eines Baumes ist eine artgleiche Neuanpflanzung vorzunehmen. (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).

### § 7 Wasserfläche

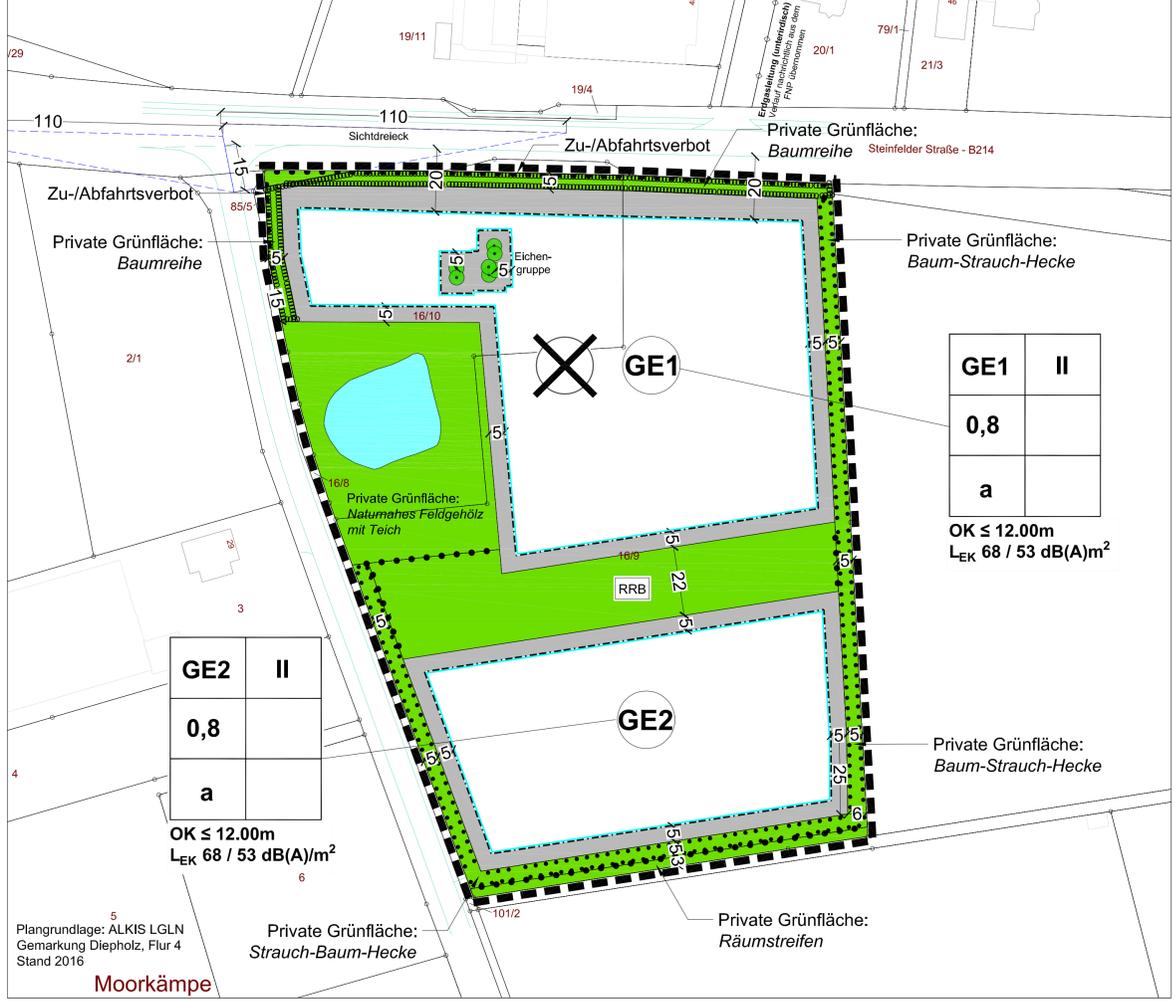
Zum Schutz und Erhaltung der Wasserqualität darf abgeführtes Oberflächenwasser geplanter bebauter und befestigter Flächen nicht in die Teichfläche eingeleitet werden (§ 9 (1) 20 BauGB).

### § 8 Immissionsschutz / Emissionskontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den gekennzeichneten Teilflächen (GE1) und (GE2) angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB unterschreitet.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des geplanten Gewerbegebietes. Sie sind nicht binnenwirksam. Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baualast oder öffentlich-rechtliche Verträge).

## Planzeichnung



## Örtliche Bauvorschriften

- 1. Dächer – Zulässige Dachformen**  
Als Dachmaterial für Dächer mit einer Neigung von 20° Grad und steiler sind nicht glänzende sowie matte Dacheindeckungen in den Farbtönen rot bis rotbraun, dunkelgrau bis anthrazit zulässig (entsprechend den RAL-Tönen 2001, 3000-3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 3032, 7005, 7010-7012, 7015, 7016, 7021, 7021, 7024, 7026, 7037, 7039, 7043, 7046, 9004, 9011). Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile gemäß § 5 (3) und 4 NBauO sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
- 2. Werbeanlagen**
  - 2.1 Größe von Werbeanlagen**  
Werbeanlagen dürfen in ihrer Summe pro Grundstück eine Ansichtfläche von 15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Sie dürfen nicht höher als die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ausgeführt werden.
  - 2.2 Beleuchtung von Werbeanlagen**  
Werbeanlagen mit sich bewegendem oder wechselndem Licht wie auch mit wechselnden Bildern sind unzulässig. Eine Bestrahlung von Werbeanlagen ist nur in indirekter Form zulässig und muss blendfrei ausgeführt werden. Anlagen mit Laserlicht-Effekten und „Skybeamer“-Himmelsstrahler sind unzulässig.  
Innerhalb der Bauverbotszone der Bundesstraße 214 von 20 m (gemessen vom befestigten Fahrbahnrand) ist die Errichtung von Werbeanlagen nicht zulässig.
- 3. Ordnungswidrigkeiten**  
Ein Verstoß gegen die örtlichen Bauvorschriften gilt als Ordnungswidrigkeit und kann mit einem Bußgeld geahndet werden (§ 80 NBauO).

## Nachrichtliche Übernahme

**Belastete Böden** – Für die nördlichen Teilflächen (GE1, Teile der privaten Grünfläche „Regenrückhaltebereich“) liegen Hinweise auf Bodeneinträge vor, die nach LAGA als >Z2 einstufen sind. Festgestellt wurden erhöhte PAK-Konzentrationen. Die Belastungen können aufgrund der angewandten Methodik (Mischprobe) räumlich nicht näher begrenzt werden. Im Vorfeld von Bodenarbeiten ist daher sicherzustellen, dass alle abfallrechtlichen Belange berücksichtigt werden. Sollten konkrete Hinweise auf belastete Böden, Altablagern oder Altstandorte zu Tage treten, ist das weitere Vorgehen unverzüglich mit der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Diepholz abzustimmen.

**Ergäuleitung** – Der Verlauf der nördlich außerhalb des Geltungsbereichs verlaufenden Ergäuleitung ist nachrichtlich aus dem Flächennutzungsplan der Stadt übernommen und endet hiernach an der Steinfelder Straße. Der genaue Leitungsverlauf ist vor Bauarbeiten in der Örtlichkeit zu überprüfen.

**Erlaubnisfeld Ossenberg (Flächennummer 2164)** – Das Plangebiet liegt innerhalb eines bergbaurechtlichen Erlaubnisfeldes. Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe, der aktuelle Rechtsinhaber (Laufzeit bis zum 31.10.2020) ist die Vermillion Energy Germany GmbH & o.KG.

**Flurbereinigung** – Das Plangebiet liegt im Bereich der Flurbereinigung Diepholz-Nord.

**Flugsicherheit** – Der Standort des Bebauungsplanes befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Diepholz. Sollte es bei zukünftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, ist der Kraneinsatz zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (E-Mail: LuftAbw1d@bundeswehr.org) einzureichen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, können nicht anerkannt werden.

## Hinweise

- 1. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schalen 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. 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.  
Aufgrund von früheren Funden jungstezeitlicher Silexartefakte im Umfeld des Plangebiets ist für Erdarbeiten zudem die Einholung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG i. V. m. § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich. Dies kann die Einhaltung folgender Auflagen umfassen:
  - Der angestrebte Beginn der Erdarbeiten (wie Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten), ist sobald wie möglich, mindestens aber 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen, damit deren Beobachtung durch die archäologische Denkmalpflege und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde stattfinden kann.
  - Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Diepholz sowie an das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover zu richten.
  - Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnlöser, schwenkbarer Grabenschaukel zu erfolgen.
  - Die unter Pkt. 1 genannten Erdarbeiten sind von einer qualifizierten Fachkraft (mindestens Grabungstechniker/In) zu begleiten, damit ggf. auftretende Bodenfunde sofort erkannt sowie wissenschaftlich dokumentiert und gesichert werden können.
  - Die Beauftragung der qualifizierten Fachkraft ist im Vorfeld der Maßnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
  - Die Kosten für die fachgerechte archäologische Begleitung, Dokumentation und Bergung evtl. auftretender Funde und Befunde sowie die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für den Maschineneinsatz sind gem. § 6 Abs. 3 NDSchG vom Veranlasser der Maßnahme zu tragen.
- 2. Artenschutz** – Im Plangebiet ist eine Saatkränkenkolonie ansässig. Die Saatkränke steht auf der Roten Liste Niedersachsens und Bremens auf der Vorwarnliste. Erhebliche Störungen (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten sind zu vermeiden. Auch außerhalb der Brutzeiten sind Bäume mit Niststätten für wiederkehrende Brutten zu erhalten und langfristig zu sichern.
- 3. Altlasten** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagern oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.
- 4. Rüstungsallasten** – Das Plangebiet ist zu überwiegenden Teilen auf Kampfmittel sondiert und beräumt. Sollten sich während der Bauarbeiten dennoch 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.
- 5. Leitungsbetreiber** – Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Der Verlauf von Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.
- 6. Wasserfläche** – Der dargestellte Uferverlauf der festgesetzten Gewässerfläche ist aufgrund der Unzugänglichkeit des Bodens nicht in der Örtlichkeit eingemessen, sondern aus einem Luftbild übertragen und kann daher Abweichungen aufweisen.
- 7. Sichtdreiecke** – Die eingetragenen Sichtdreiecke zur Bundesstraße sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen oder Bepflanzungen freizuhalten.
- 8. Informationsgrundlagen** – Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Diepholz im Rathaus eingesehen werden.

## Planzeichenerklärung gemäß PlanZV 1990

**Art der baulichen Nutzung**

**GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO  
siehe textliche Festsetzung § 1

**Maß der baulichen Nutzung**

**0,8** Grundflächenzahl  
**II** Maximale Zahl der Vollgeschosse  
**OK** Maximale Höhe Gebäude-Oberkante  
siehe textliche Festsetzung § 2

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

**a** Abweichende Bauweise  
siehe textliche Festsetzung § 3

**Baugrenze**  
siehe textliche Festsetzung § 4

**Nicht überbaubare Fläche**  
**Überbaubare Fläche**  
siehe textliche Festsetzung § 4

**Verkehrsflächen**

• • • • Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**

— ○ — ○ — Unterirdische Leitung  
außerhalb des Geltungsbereichs – siehe nachrichtliche Übernahme

**Grünflächen**  
siehe textliche Festsetzung § 5

**Private Grünfläche**  
siehe textl. Zweckbestimmung in der Planzeichnung

**RRB** Zweckbestimmung: Regenrückhaltebereich

**Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz**

**Wasserflächen**  
siehe Hinweise  
siehe textliche Festsetzung § 7

**Natur und Landschaft**

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen  
siehe textliche Festsetzung § 5

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
siehe textliche Festsetzung § 5

 Erhaltung von Altbäumen  
Bauwerk in Planzeichnung dargestellt  
siehe textliche Festsetzung § 6

**Sonstige Planzeichen**

**LEK 68 / 53 dB(A)** Emissionskontingente (Tag/Nacht) in max. dB(A)/m<sup>2</sup>  
siehe textliche Festsetzung § 8

 Sichtdreieck  
siehe Hinweise

 Verdacht auf das Vorkommen von belasteten Böden  
siehe nachrichtliche Übernahmen – nicht flächengenaue begrenzt

 Nutzungsgrenze

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## Übersichtsplan



## Bebauungsplan Nr. 92 "Junkernhäuser Weg"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO

**Stadt Diepholz**  
**Landkreis Diepholz**

  
P3 Planungsteam GBR mbH  
Ofener Straße 33a, 26121 Oldenburg  
Tel. 0441 74210

  
LGLN Regionaldirektion Sulingen  
11/2016

Unterlagen für den Satzungsbeschluss