Verfahren

Bebauungsplan Nr. 23a „Heckenweg“

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. 23a „Heckenweg“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Diepholz, den

SIEGEL Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am 24.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23a „Heckenweg“ 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. 23a „Heckenweg“ 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. 23a „Heckenweg“ mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 03.11.2016 bis 03.12.2016 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Diepholz , den

Unterschrift

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Diepholz hat den Bebauungsplan Nr. 23a „Heckenweg“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... Diepholz, den

Unterschrift

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 23a „Heckenweg“ 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. 23a „Heckenweg“ 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 – Stadt Diepholz, 2016, Maßstab 1:1000
Stadt Diepholz, Gemarkung Diepholz, Flur 107

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

© 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 vom 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

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

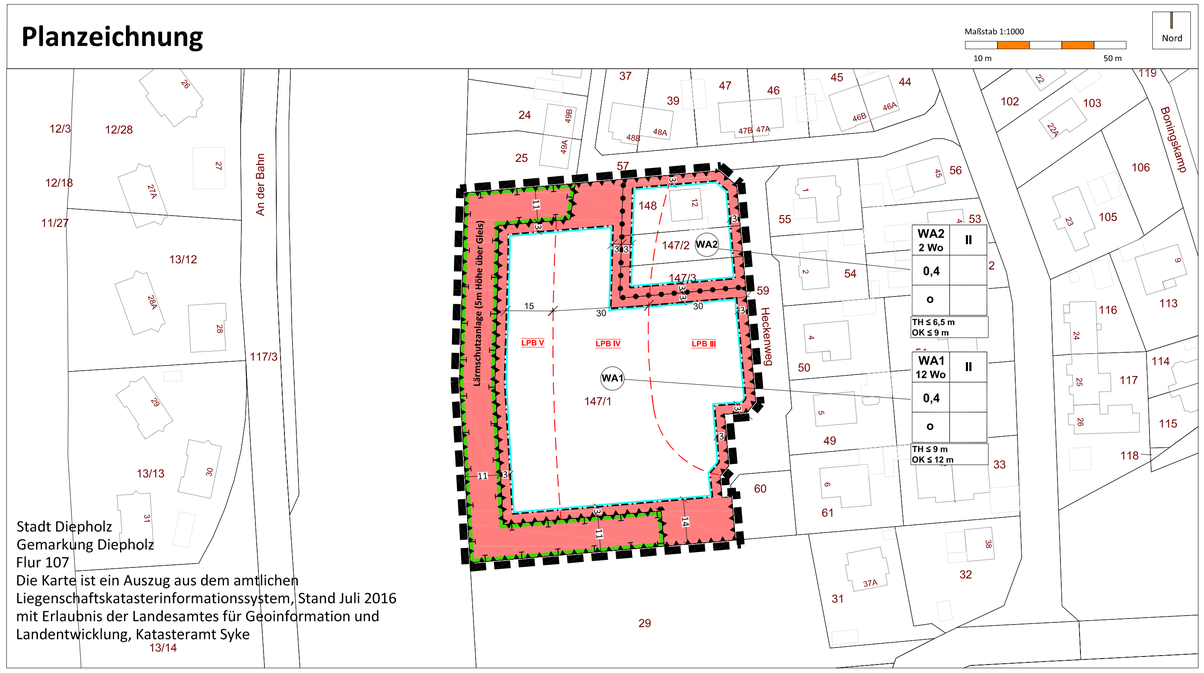
Planverfasser

Nachrichtliche Übernahme

Fliegerhorst Diepholz – Der Geltungsbereich 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: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, können nicht anerkannt werden.

Erlaubnisfeld Dümmersee Uchte – Das Plangebiet liegt innerhalb des Erlausbnisfeldes Dümmersee Uchte. Aktueller Rechtsinhaber der Rechte ist Vermilion Energie Germany GmbH & Co. KG (bis 31.12.2018).

Planzeichnung



Stadt Diepholz
Gemarkung Diepholz
Flur 107
Die Karte ist ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem, Stand Juli 2016 mit Erlaubnis der Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung, Katasteramt Syke

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten (WA1) und (WA2) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht (§ 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) BauNVO).

§ 2 Zulässige Anzahl von Wohneinheiten

Im allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind je Wohngebäude höchstens 12 Wohnungen zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet (WA2) sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

Wohngebäude im Sinne dieser Festsetzung ist jeweils das Einzelhaus bzw. das Doppelhaus (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

§ 3 Höhe baulicher Anlagen – Höhenbezugspunkt

Es gelten die im Plan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in ihrer Fahrbahnmitte.

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen. Ausgenommen sind die Traufhöhen von Dachaufbauten sowie abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern.

Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

§ 5 Immissionsschutz

§ 5.1 – Lärmschutzwall

Auf der im Plan bezeichneten Fläche ist eine lückenlose Lärmschutzeinrichtung (Wall/Wand) mit mindestens 5 m Höhe zu errichten. Zu messen ist ab der Oberkante der westlich benachbarten Gleisanlage.

§ 5.2 – Lärmpegelbereiche

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LBP) gelten für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, folgende Schallschutzanforderungen:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 für Wohn- bzw. Büroräume einhalten:

Lärmpegel-bereich (LPB)	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä.	Büroräume u. ä.
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

§ 5.3 Schalloptimierte Stellung der Gebäude und Ausrichtung der Räume

Schutzbedürftige Räume sind auf der dem Verkehrslärm abgewandten Seite (in Richtung Osten oder Ostsüdosten) auszurichten. Außenwohnbereiche (Balkone und Terrassen) sind in Richtung Osten oder Ostsüdosten so auszurichten, dass der Grenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tagsüber nicht überschritten wird. Andernfalls ist eine Kompensation durch Wintergärten oder verglaste Loggien vorzusehen.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnliche Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

§ 6 Oberflächenentwässerung

Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist gemäß dem technischen Regelwerk DWA-A 138 an Ort und Stelle flächenhaft, in flachen Mulden oder über Mulden-Rigolen zu versickern. Die Versickerungsflächen müssen vegetationsbedeckt sein, die Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Ausgehend vom mittleren höchsten Grundwasserstand auf der Höhe von 37,04 mNN muss die Mächtigkeit des Sickerraumes im Boden unterhalb der Sohlenlage bei Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers von Verkehrs- und KFZ-Stellplätzen mindestens 1,0 m betragen, bei Anlagen zur ausschließlichen Versickerung des Wassers von Gebäudedachflächen müssen mindestens 0,5 m eingehalten werden. Für überschüssiges Regenwasser, das nicht als Brauchwasser genutzt wird (§9 (1) Nr. 20 BauGB) gilt Entsprechendes. Sollte eine vollständige Versickerung nicht möglich sein, kann Niederschlagswasser bis zu einem Versiegelungsgrad von 30 % der Bruttofläche der nächsten Vorflut ungedrosselt zugeleitet werden (vgl. wasserrechtliche Erlaubnis vom 29.10.1990, Az; 66 (DH) 653-41 Nr. 16 Kontroll- Nr.: 5371).

Textliche Festsetzungen

§ 7 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf der im Plan bezeichneten Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft sind die vorhandenen Gehölzstrukturen im Bereich des vorhandenen Walls zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen des Schallschutzes erforderliche, zusätzliche Schutzaufbauten auf der Verwallung (z. B. Lärmschutzgabionen) sind mit standortgerechten, geeigneten Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen gleicher Art und Qualität bis spätestens zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9(1) Nr. 25 a, b BauGB).

Hinweise

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde – 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) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 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.

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 Diepholz oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

Landwirtschaft – Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden

Bahntrasse - Von der westlich angrenzenden Bahntrasse Bremen–Osnabrück gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Betreiber keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Leitungsbetreiber - Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten.

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

Teilaufhebung B-Plan Nr. 23 – Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23a „Heckenweg“ erfassten Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 23 „Barlage“ werden mit dem Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) des Bebauungsplans Nr. 23a aufgehoben (Teilaufhebung).

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 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479) sowie Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 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).

Planzeichenerklärung

BauNVO 90 / PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung

WA1 — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO — siehe textliche Festsetzung § 1

12 Wo — Maximale Zahl der Wohnungen je Wohngebäude — siehe textliche Festsetzung § 2

Maß der baulichen Nutzung

II — Maximale Zahl der Vollgeschosse

0,4 — Grundflächenzahl

TH — Maximale Traufhöhe über Erschließungsstraße — siehe textliche Festsetzung § 3

OK — Maximale Gebäudehöhe über Erschließungsstraße — siehe textliche Festsetzung § 3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Nicht überbaubare Fläche

Überbaubare Fläche — siehe textliche Festsetzung § 4

o — Offene Bauweise

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — siehe textliche Festsetzung § 7

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall / Lärmpegelbereiche)

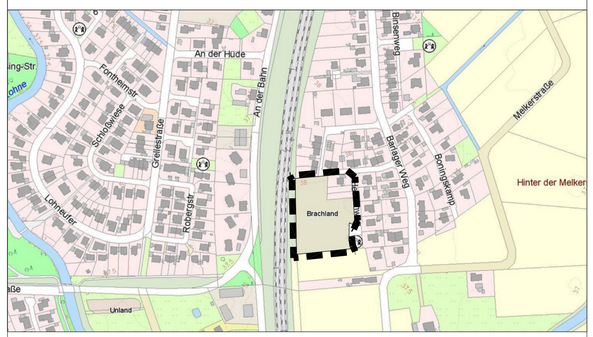
LPB IV — Lärmpegelbereich III - V nach DIN 4109 — siehe textliche Festsetzung § 5

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

Nutzungsgrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 23a
"Heckenweg"

Stadt Diepholz
Landkreis Diepholz

01/2017

Im Auftrag erstellt durch:
P3 Planungsteam GbR mbH
Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 Fax 0441 74 211

Unterlagen für den Satzungsbeschluss