

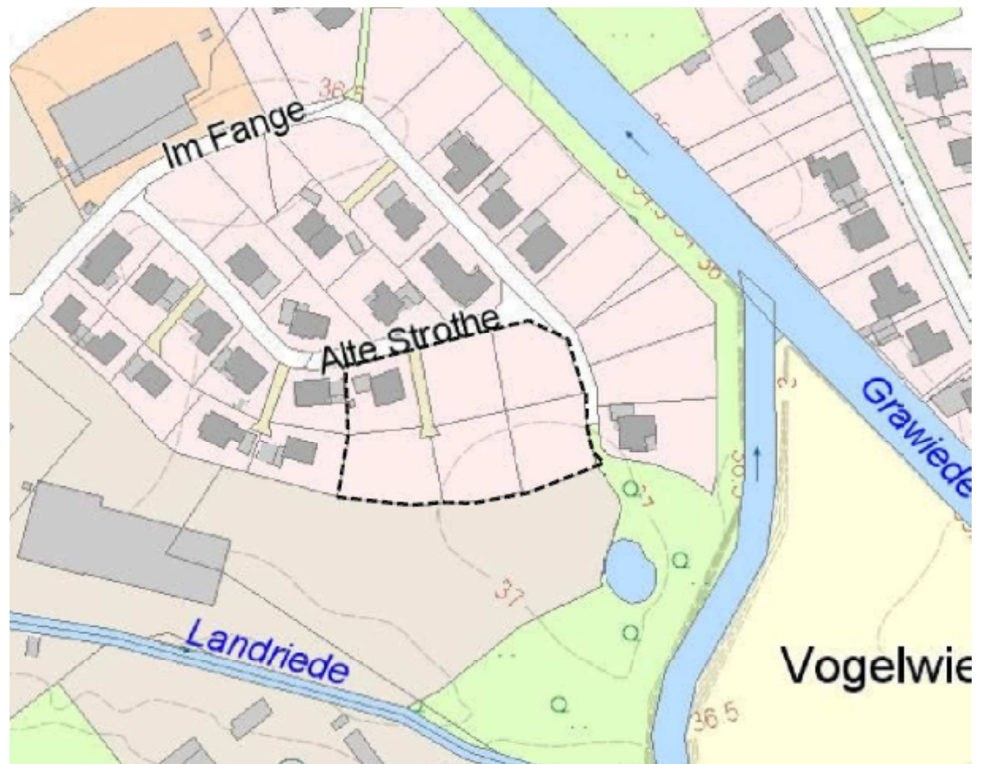
Stadt Diepholz



Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 A „Landriede II“

mit Örtlichen Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)



Bildquelle: LGLN 2016

03 2017

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211

Inhalt

A	Begründung.....	2
1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange	5
3.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	7
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB).....	8
3.3	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	8
3.4	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	8
3.5	Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	8
3.6	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	9
4	Inhalte des Bebauungsplans.....	9
4.1	Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplans.....	9
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick	10
5	Örtliche Bauvorschriften mit Begründung	11
6	Rechtsgrundlagen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	12
7	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	13
8	Anlage: Planzeichnung in Ausschnitten.....	14

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Die rückwärtig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68A „Landriede II“ gelegenen Mischgebiete sind nur bedingt entwickelbar. Anders als bei Aufstellung des Bebauungsplanes angenommen, ist in der Stadt Diepholz in der Lage nur ein sehr eng begrenzter Bedarf an Mischgebietsflächen in der angebotenen Größe gegeben. Im Laufe der langjährigen Vermarktungsbemühungen für diese Flächen hat sich diese Sachlage klar abgezeichnet. Zwar ist eine konstante und in den letzten Jahren sogar stark angestiegene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Lage gegeben. Der Anteil der Grundstücke, die für das Wohnen im Mischgebiet verfügbar sind, ist vollständig aufgesiedelt. Allerdings gibt es keine Nachfrage von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, für diese Lage.

Eine Mischgebietsentwicklung, die zwischen Wohnnutzung und Gewerbenutzung trennt, ist somit nicht möglich.

Gleichzeitig hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass die potentiellen Immissionsbelastungen für die betrachteten Flächen, die bei Planaufstellung eine Festsetzung als Mischgebiet nahelegten, faktisch nicht zum Tragen kommen. Potentielle Belastungen ergeben sich aus der Nachbarschaft zum südlich festgesetzten Gewerbegebiet und der daran anschließenden Städtischen Kläranlage. Der in dem Gewerbegebiet ansässige Betrieb verursacht keinen erheblichen Gewerbelärm, die Geruchsemissionen der Kläranlage sind im Zuge der technischen Weiterentwicklung gesunken.

Ziel

Die Stadt hat angesichts dieser Situation und vor dem Hintergrund, dass im gesamten Stadtgebiet eine erhebliche Wohnbaulandnachfrage besteht, die derzeit kaum bedient werden kann, entschieden, die Trennung zwischen Wohnen und Gewerbe in dem Mischgebiet aufzugeben, um die Nutzung des Gebiets flexibler gestalten zu können. Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist, der akuten hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen möglichst kurzfristig Flächen zur Verfügung zu stellen, auch für Interessenten, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

realisieren wollen. Die Flächen im Geltungsbereich der Änderung sind voll erschlossen und können umgehend bebaut werden.

Da die Änderung eine innerstädtische Nachverdichtung ermöglicht, erfolgt sie in Form eines Verfahrens nach § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs-
beschluss

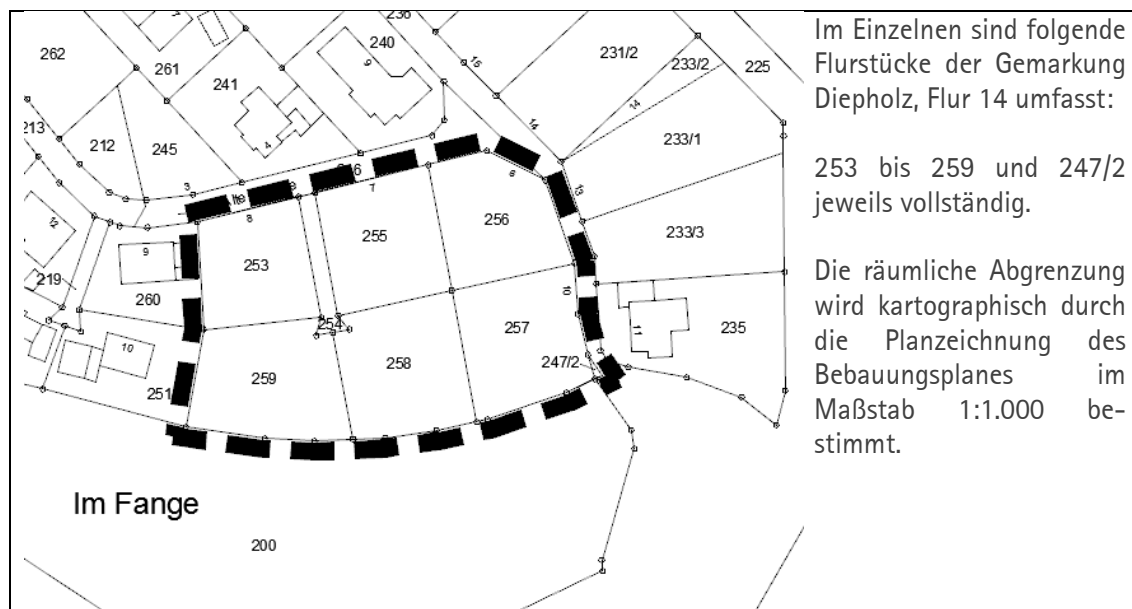
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat die Einleitung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68A „Landriede II“ am 13.06.2016 beschlossen.

Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Norden des Diepholzer Stadtgebiets. Es wird erschlossen über die Straße *Alte Strothe*. Im Südosten grenzt es an das Gewerbegebiet, im Osten und im Westen an das Misch- und Wohngebiet und im Norden an die genannte Straße. Es umfasst eine Fläche von etwa 5.200 m².

Abb. 1 Abgrenzung des Plangebiets

Geltungsbereich



Land (LROP)

Die im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen¹ formulierten Ziele stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Das LROP gibt vor, dass insbesondere dort Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, wo die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt werden kann. Dies wird mit der vorliegenden Planung, die die Nutzungsmöglichkeiten eines Mischgebiets in einer gut erschlossenen, innenstadtnahen Lage optimiert, berücksichtigt.

Kreis (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Diepholz² weist die Stadt Diepholz als Mittelzentrum aus. Die Stadt wird als Standort mit den Schwerpunktaufgaben der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, sowie von Arbeitsstätten benannt, als auch als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung klassifiziert. Die Anpassung des Bebauungsplans mit Flexibilisierung der Nutzungsmöglichkeiten optimiert eine der Nachfrage bislang nur bedingt entsprechende Mischgebietsfläche für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Dies kann als Beitrag zu den im RROP geforderten Aufgaben verstanden werden.

Stadt (FNP)

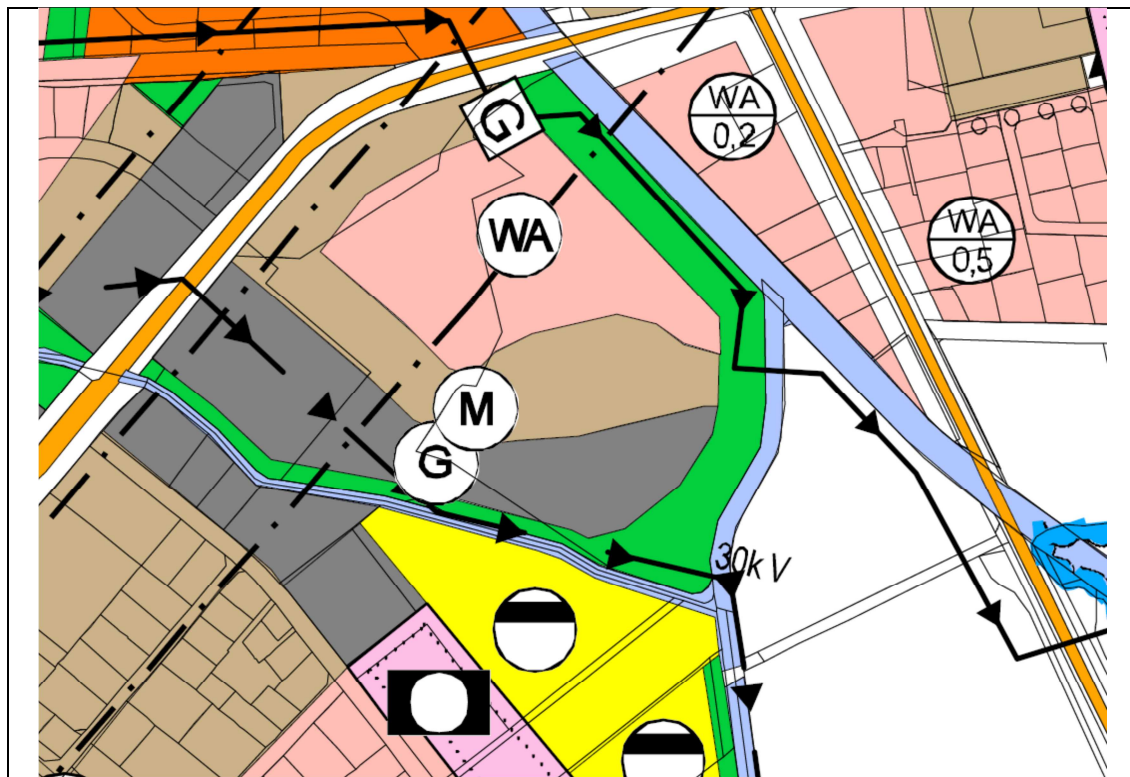
¹ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung von 2008 in der Fortschreibung vom September 2012 – Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 01, 02

² Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Diepholz, 2004

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt die Flächen der 3. Änderung – entsprechend der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans – als gemischte Baufläche dar. Abweichungen ergeben sich mit der Änderung nicht.

Abb. 2 Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Diepholz

bisheriges
Baurecht: B-Plan
Nr. 68A
„Landriede II“



Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68A „Landriede II“ umfasst nur einen Teilgelungsbereich des Gesamtplans (2009). Der Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 7,91 ha; die 3. Änderung nimmt einen Bereich von etwa 0,52 ha ein.

Abb. 3 Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 68A „Landriede II“, 1. Änderung

2. Änderung



Der Plan setzt neben Gewerbe- und Misch- und Sondergebietsflächen Einzelhandel (2. Änderung) entlang der Straße *Auf dem Esch* in den rückwärtigen Lagen Mischgebiete und Allgemeine

Wohngebiete im Bereich *Im Fange / Alte Strohte* fest. Nördlich und östliche begrenzen öffentliche bzw. private Grünflächen, z.T. mit Fuß- und Radweg, das Plangebiet.

Der mit der 2. Änderung überplante Bereich an *Auf dem Esch* ist als Sondergebiet *Lebensmitteleinzelhandel* festgesetzt. Das Gewerbegebiet ist in zwei Teilflächen unterteilt: Die östliche Teilfläche, die an den Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung grenzt, ist als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) bestimmt. In dieser Teilfläche sind Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelhandwerk, Textilverarbeitung, betriebliches Wohnen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Zudem sind nur Betriebe oder Betriebsteile zulässig, die hinsichtlich ihres gesamten Emissionsverhaltens (Lärm, Stäube, Gerüche) das Wohnen nicht wesentlich stören. Die GRZ ist auf 0,6 festgesetzt, die maximal zulässige Firsthöhe ist auf 9 m. Die westliche Gewerbefläche GE unterliegt keinen Nutzungseinschränkungen. GRZ und Firsthöhe sind auf die gleichen Werte beschränkt.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Entlang *Auf dem Esch* sind großflächige Gewerbenutzungen ansässig. In Nachbarschaft zum Plangebiet handelt es sich um einen Elektroanlagenbauer sowie einen Discounter. Des Weiteren ist das Umfeld an der Straße *Alte Strohte* durch Wohnnutzungen geprägt. Der weitere nordöstliche und östliche Umgebungsbereich, der an die Gewässerläufe der *Grawiede* und *Strohte* grenzt und als private bzw. öffentliche Grünfläche bestimmt ist, ist unbebaut, ebenso wie die südlich gelegene Fläche, die als Gewerbegebiet festgesetzt ist und dem ansässigen Betrieb als Reserve für bauliche Weiterentwicklungen dient. Daran im Südwesten bzw. Westen anschließend folgt ein Freiflächenareal, das der Bebauungsplan als Retentionsraum und Regenrückhaltebereich sichert. Die städtische Kläranlage nimmt die entfernter gelegenen Flächen im Süden ein.

Das Plangebiet selbst ist derzeit zum größeren Teil unbebaut, ein im Nordwesten und ein im Nordosten liegendes Grundstück werden bereits als Wohngrundstück genutzt.

Abb. 4 Übersicht über die umliegenden Nutzungen



Quelle Luftbild: LGLN 2016

Planung

Die Planung ändert die bislang rechtskräftige Ausweisung zweier Mischgebiete, von denen in einem Gebiet (MI1) ausschließlich eine gewerbliche Nutzung und in dem anderen Gebiet (MI2) ausschließlich eine Wohnnutzung zulässig ist. Die beiden Mischgebiete werden zusammen als solches, in dem Mischnutzungen gemäß § 6 BauNVO mit den festgesetzten Einschränkungen

zulässig sind, umgewidmet. Die Änderung beschränkt sich auf die Art der zulässigen Nutzung, die Maße der zulässigen Nutzung werden beibehalten und angeglichen. Bestimmt wird eine GRZ von 0,4, die Zulässigkeit von maximal zwei Wohnungen je Gebäude, eine offenen Bauweise, die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser, sowie Firsthöhen von maximal 9,5 m und Traufhöhen von maximal 4,5 m.

B-Plan der
Innenentwicklung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt und im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Er dient der Anpassung des Bebauungsplans Nr. 68A an die aktuelle Flächennachfrage in der Lage und ermöglicht kurzfristig die Schaffung von Nutzungen mit Wohnen und Arbeiten unter einem Dach in einem innenstadtnahen Bestandsquartier. Der Plan stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Zulässigkeits-
voraussetzungen

Maßgeblich für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung ist die Einhaltung der maximal zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO (§ 13a (1) BauGB).

- Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 5.200 m² und wird komplett als Mischgebiet ausgewiesen. Die zulässige GRZ wird in dem Baugebiet auf 0,4 festgesetzt. Dies entspricht einer durch den Plan zulässigen Grundfläche von etwa 2.080 m². Auch bei Hinzurechnen der nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bleibt die maximal versiegelte Fläche damit weit unter der in § 13a (1) Nr. 1 benannten Grenze von 20.000 m². Damit ist ein Verfahren nach § 13a möglich.
- Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht nicht (§ 13a (1), Nr. 1 Satz 4 BauGB), ebenso werden keine in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt (§ 13a (1) Satz 5 BauGB).
- Die Maßnahme dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Der Bedarf nach Investitionen in diesem Segment findet in der Abwägung besondere Berücksichtigung (siehe Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile) (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Aufstellung des Planes als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren sind damit gegeben.

Berührte Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt.

Abb. 5 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	-
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	-
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	-
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	-
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	-
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	-
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden	-

3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68A *Landriede II* trägt der Stagnation der Entwicklung innerhalb des Plangebiets auf der einen Seite und auf der anderen dem wachsenden Druck der Nachfrage auf dem städtischen Markt nach Baugrundstücken, die auch das Wohnen zulassen, Rechnung. Eine Nachfrage nach kleineren Mischgebietsgrundstücken mit reiner Gewerbenutzung durch Gewerbebetriebe ist in der Lage nicht gegeben. Die Flexibilisierung der Nutzung der Mischgebietsflächen trägt dem akuten Bedarf an sofort bebaubaren Grundstücken in erschlossenen Lagen Rechnung. Die südlich gelegene Fläche, die einer Gewerbegebietsausweisung unterliegt, ist eine Reserve- bzw. Erweiterungsfläche für den im vorderen Bereich des Gewerbegebiets ansässigen Gewerbebetrieb. Der Anlagenbau-Betrieb verursacht kaum Emissionen. Insbesondere beschränken sich die Gewerbelärmemissionen auf den Liefer- und Mitarbeiterverkehr, der sich in moderaten Größenordnungen bewegt. Auch bei einer möglichen Erweiterung des Betriebes in den bislang unbebauten Bereich hinein, der dem Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans benachbart ist, ist aufgrund des Betriebsprofils nicht mit wesentlichen Gewerbelärmemissionen zu rechnen, die zu erheblichen Belastungen des Änderungsbereiches führen. Die Flächen sind zudem als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) festgesetzt, das ausschließlich das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zulässt. Damit sind die Emissionen, die von dem eingeschränkten Gewerbegebiet ausgehen können, auf den Störgrad beschränkt, der in Mischgebieten für betriebliche Nutzungen zulässig ist. Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist von dem eingeschränkten Gewerbegebiet durch einen 5 m breiten privaten Grünstreifen abgesetzt, der zu einer weiteren Abschirmung gegenüber potentiellen Gewerbeemissionen beiträgt.

Somit ist gesichert, dass für die geplante Flexibilisierung im Änderungsbereich, die auch das Wohnen zulässt, keine das Wohnen wesentlich störende Gewerbeemissionen (Lärm, Staub, Gerüche) einwirken können. Mögliche Immissionen beschränken sich maximal auf den Störgrad von Mischgebietsnutzungen.

Mit Blick auf die Nachbarschaft der südlich des Änderungsbereiches gelegenen Kläranlage, ist auf Anforderung der Stadt hin eine geruchstechnische Untersuchung erarbeitet worden. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Geruchsimmissionen, die im Änderungsbereich vorhandenen und bei einer weiteren Entwicklung der Kläranlage zu erwarten sind, ermittelt und nach Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) beurteilt.

Die Berechnungen ergaben, dass die Immissionsrichtwerte im Plangebiet in der derzeitigen Bestandssituation eingehalten werden. Die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen beträgt maximal 8% der Jahresstunden. Der in der GIRL für Wohn- und Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionsrichtwert für die Gesamtbelastung von 10% der Jahresstunden wird somit deutlich unterschritten.

Auch bei einer denkbaren Erweiterung der Kläranlage (Kapazität für 35.000 Einwohner) ergaben die Berechnungen, dass die Immissionsrichtwerte im Plangebiet eingehalten werden. Die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen steigt dann maximal auf 10% der Jahresstunden und hält damit den genannten, maßgeblichen Immissionsrichtwert der GIRL für Wohn- und Mischgebiete ein.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind in diesem Umfeld somit Beeinträchtigungen, die einer Flexibilisierung, die auch Mischnutzungen mit Wohnen zulässt, entgegenstehen, nicht erkennbar.

Das Nebeneinander von einerseits Misch- und eingeschränkten Gewerbegebieten ist aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich unproblematisch. Die vor Ort bestehende Situation, in der die tatsächlich bestehenden Nutzungen wie auch die umgebenden Einflussfaktoren kein Entstehen erheblicher Beeinträchtigungen und Belästigungen erwarten lassen, gewährleistet die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Änderungsbereich und wird entsprechend planungsrechtlich gesichert.

3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Die Flexibilisierung der Mischnutzung, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zulässt, ermöglicht das Entstehen von Gebäuden mit Wohneinheiten im gesamten Gebiet, was nach der bislang gültigen Ausweisung als nutzungsgegliedertem Mischgebiet nur teilweise, eben in dem dafür vorgesehenen straßennahen Teil des Mischgebiets, möglich war. In Anbetracht der akuten Nachfrage nach Baugrundstücken, die auch das Wohnen ermöglichen, in voll erschlossenen, innerstädtischen Lagen und in der Umgebung bestehender Versorgungsstrukturen, können die betrachteten Flächen zwar nur einen begrenzten Beitrag leisten. Sie bieten jedoch die Möglichkeit, die bestehenden Engpässe zu überbrücken und den Nutzeransprüchen Rechnung zu tragen.

Die Nachfrage nach solchen Flächen stieg in Diepholz in den vergangenen Jahren erheblich an. Auch um dieser Entwicklung nicht nur durch die Inanspruchnahme neuer Flächen zu begegnen, ist eine planungsrechtliche Optimierung der ungenutzten Bauflächen sinnvoll.

3.3 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Die Stadt Diepholz bemüht sich um einen sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden und verfolgt entsprechend eine verstärkte Nutzung von Bauflächenreserven / Baulücken innerhalb des Stadtgefüges. So kann die Neuinanspruchnahme von Flächen gemäß des in § 1a (2) BauGB formulierten Ziels minimiert werden. Der Planungsanlass, die nicht der Nachfrage entsprechende Mischgebietsgliederung durch eine Flexibilisierung dem akuten Bedarf in diesem Nutzungssegment zuzuführen, entspricht diesen übergeordneten Anforderungen.

Als Maßnahme der Innenentwicklung leistet die Änderung des Bebauungsplans einen Beitrag dazu, bestehende Plangebiete gemäß aktueller Nachfrage und sicher verändernder Rahmenbedingungen weiterzuentwickeln.

Die Planung stellt damit einen Beitrag zur Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile dar; die Belange werden berücksichtigt.

3.4 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Mensch

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden in Kapitel 3.1, Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, dargelegt. Darüber hinausgehende Problematiken sind nicht erkennbar. Erhebliche nachteilige Einwirkungen auf den Menschen ergeben sich nicht.

Eingriff in den
Naturhaushalt

Infolge der Änderung des Bebauungsplans sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zu erwarten.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen (§ 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (3) BauGB). Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Planung ggf. zu erwarten wären, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleichserfordernis entfällt (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB).

Den Umweltbelangen wird damit insgesamt aus städtischer Sicht Rechnung getragen, weitere Umweltbelange sind nicht erkennbar.

3.5 Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

Wirtschaft

Die Nutzungsflexibilisierung von Mischgebietsflächen optimiert das Angebot an Baugrundstücken gerade für solche wirtschaftlichen Nutzungen, die auf das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach fokussiert sind. Hier ist eine steigende Nachfrage festzustellen vor dem Hintergrund einer zunehmenden Zahl digitaler Arbeitsplätze und der immer stärker individuelle ausgerichteten Arbeitsorganisation. Dem trägt die Änderung Rechnung.

Die nun vorgesehene Entwicklung eines ungeliederten Mischgebiets erfolgt in Nachbarschaft des südlich gelegenen, eingeschränkten Gewerbegebiets. Das Gebiet dient dem im vorderen, westlichen Teil des Gewerbegebiets ansässigen Anlagenbau-Betrieb als Reservefläche für ggf. notwendige Betriebserweiterungen. Die rechtskräftigen Einschränkungen des Gewerbegebiets lassen u.a. nur Betriebsansiedlungen bzw. -erweiterungen zu, von denen keine wesentlichen Störungen für das Wohnen ausgehen. Solche gewerblichen Nutzungen, die dem in Mischgebieten zulässigen Störgrad entsprechen, sind auch in der Nachbarschaft von jeglichen Mischgebietsnutzungen verträglich. Zwischen den eingeschränkten Gewerbegebietsflächen und dem Mischgebiet verläuft zudem eine fünf Meter breite private Grünfläche, die einen Schutzabstand zwischen den benachbarten Nutzungen schafft.

Es ergeben sich somit aus der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans keine Einschränkungen für die gewerbliche Nutzbarkeit der südlich gelegen Gewerbegebietsflächen, die über bereits rechtskräftigen Einschränkungen hinausgehen.

Die erkennbaren Belange der Wirtschaft werden damit berücksichtigt. Beeinträchtigungen von Gewerbebetrieben werden ausgeschlossen.

Technische Ver- und Entsorgung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68A „Landriede II“ sind im Plangebiet keine Veränderungen zu erwarten, von denen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung ausgehen. Die Ver- und Entsorgung ist weiterhin sichergestellt.

3.6 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

Die Flexibilisierung der Mischnutzung im Mischgebiete lässt nicht erwarten, dass sich die Zahl der Verkehrsbewegungen in das bzw. aus dem Gebiet wesentlich verändert. Veränderungen der Erschließungssituation sind nicht notwendig. Die Erschließung ist über die Straße *Alte Strohte* gesichert, die ausreichend dimensioniert ist. Die Belange des Verkehrs werden daher infolge der Planung nicht berührt.

4 Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplans

Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans werden im Wesentlichen aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 68A „Landriede II“ übernommen. Dies geschieht aus Gründen der Einheitlichkeit und der Einfügung in das Bestandsgebiet. Geringfügige Anpassungen werden vorgenommen, in den Grundzügen bleiben die Festsetzungen inhaltlich jedoch erhalten.

Art der baulichen Nutzung

Ausgewiesen wird ein einheitliches Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. In dem Gebieten werden Vergnügungsstätten und Tankstellen als unzulässig bestimmt. Zum einen sollen damit Belastungen durch verkehrs- und flächenintensive Nutzungen ausgeschlossen und zum anderen mögliche Nutzungskonflikte vermieden werden.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	Die Maße der baulichen Nutzung und die Bauweise werden im Mischgebiet wie in den bereits festgesetzten Misch- und Wohngebieten des Bebauungsplanes Nr. 68A festgesetzt. Da dies den Festsetzungen des bisherigen, dem Wohnen vorbehaltenen Mischgebiet entspricht, werden die bereits zuvor auf den Flächen geltenden Werte im Wesentlichen übernommen. Mit den Festsetzungen wird der Charakter der Mischgebiete gemäß Ursprungsplan fortgeschrieben. Die Grundflächenzahl bleibt bei 0,4. Es sind nach wie vor zwei Wohneinheiten je Wohngebäude und die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise zulässig. Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude bleibt bei 9,5m, die Traufhöhe wird einheitlich für alle Gebiete auf 4,5m festgelegt.
Überbaubare Grundstücksfläche	Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung von Baugrenzen definiert, die aus dem bestehenden Plan übernommen werden. Die Grundflächen der Anlagen dürfen die zulässige Grundflächenzahl nicht überschreiten.
Garagen und Nebenanlagen	Nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen zulässig.
Oberflächen-entwässerung	Innerhalb des Mischgebiets ist anfallendes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und schadlos dem Grundwasser zuzuführen.
Grünordnung	Um eine hinreichende Durchgrünung im Gebiet sicherzustellen und einen Beitrag zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft zu leisten, wird bestimmt, dass Baumpflanzungen, der Zahl nach bemessen nach Größe der Grundstücke, vorzunehmen sind.

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

Die Nummerierung der Festsetzungen wird aus Gründen der Einheitlichkeit aus der bislang gültigen Fassung des B-Plans Nr. 68A übernommen und beginnt daher mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1

Textliche Festsetzung Nr. 1: Nutzungsbeschränkungen

Nr. 1.2 Mischgebiete (MI)

Gemäß § 1(5) BauNVO i.V.m § 6(2) BauNVO sind folgende Nutzungen im Mischgebiet MI nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten;
- Tankstellen.

Textliche Festsetzung Nr. 2: Höhe baulicher Anlagen

Nr. 2.2 Mischgebiete

Gemäß § 18 (1) BauNVO werden in dem Mischgebiet die maximalen bzw. minimalen Traufhöhen (TH) und die maximalen Firsthöhen (FH) wie im Plan bezeichnet begrenzt. Zu messen ist jeweils ab der Oberkante der fertigen Straßenhöhe, in der Mitte der Straßenfront und in der Mitte der Gebäude.

Textliche Festsetzung Nr. 3: Anzahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 (1), Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 5: Garagen und Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Textliche Festsetzung Nr. 6: Überbaubare Grundstücksfläche

6.1 Gemäß § 19 (4) BauNVO dürfen die Grundflächen der Anlagen in allen Baugebieten die zulässige Grundflächenzahl nicht überschreiten.

Textliche Festsetzung Nr. 7: Wasserwirtschaft

7.2 Versickerung: Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird für die Grundstücke innerhalb des Mischgebiets (MI) vorgeschrieben, dass das gesamte infolge der Versiegelung anfallende unbelastete Oberflächenwasser auf dem Grundstück selbst zurückzuhalten und zu versickern ist. Für die Versickerung sind spezielle Anlagen entsprechend dem Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) als dem hierfür maßgebenden technischen Regelwerk herzustellen. Aufgrund der vorherrschenden Untergrundbeschaffenheit muss die „Muldenversickerung“ zu Anwendung kommen. Im MI-Gebieten kann im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsverfahren in Abhängigkeit von der konkret beantragten Nutzung von der UWB entschieden werden, ob hier eine Erlaubnispflicht für die Versickerung des auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagswassers besteht.

Die Sohlenlagen der Versickerungsmulden auf den Grundstücken müssen nach Einzelfallbeurteilung (nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises) auf Grundstücken im MI-Gebiet die Mindesthöhe von 36,70m ü NN einhalten.

7.4 Hochwasserschutz: Zur Sicherstellung eines weitreichenden Hochwasserschutzes sowie einer ausreichenden Versickerung von Oberflächenwasser in dem Mischgebiet im Plangebiet wird bestimmt, dass die Geländehöhe innerhalb der Baugebiete bei mindestens 37,10m über NN liegen muss.

Textliche Festsetzung Nr. 9: Grünordnung

Bei den im Folgenden genannten Baumpflanzungen sind standortheimische Laubbaumarten als Hochstämme vorzusehen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Exemplare sind in Jahresfrist zu ersetzen.

9.1 Baumpflanzungen: Innerhalb der Baugebiete ist je angefangene 800 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen. Die Verwendung heimischer Obstbaumarten wird dabei empfohlen.

5 Örtliche Bauvorschriften mit Begründung

Aus städtebaulichen, baugestalterischen und ökologischen Gründen heraus werden folgende örtliche Bauvorschriften ausgesprochen. Die Nummerierung ist aus dem Ursprungsplan übernommen:

Örtliche
Bauvorschriften

§ 3 Dachdeckung:

Reflektierende Dacheindeckungen, wie sie z.B. durch Glasur, Edel- oder Glanz-Engoben entstehen, sind in allen Baugebieten ausgeschlossen.

Begründung

Die erlassenen Örtlichen Bauvorschriften werden aus der bislang rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans Nr. 68A „Landriede II“ übernommen. In der Umgebung vorherrschend und für die Region typisch ist eine Dacheindeckung mit matten Ziegeln oder erscheinungsgleichen Dachsteinen. Die Verwendung von glasierten Ziegeln wird deshalb ausgeschlossen, da sie durch ihren reflektierenden Effekt im Erscheinungsbild von Dachlandschaften dominieren. Engobierte Ziegel können insoweit verwendet werden, als sie nicht hochglänzend oder reflektierend sind.

6 Rechtsgrundlagen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch 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)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)
PlanZV	Planzeichenverordnung 1990 i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)
NBauO	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206)
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz) 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)

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege der Stadt Diepholz unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
- Im Plangebiet ist mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen. Es besteht die Auflage, den Beginn der Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich der zuständigen Denkmalbehörde bei der Stadt anzuzeigen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten durchgeführt werden kann. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßentrassen sowie den Kanalbau. Die Unterlassung der Anzeigen stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.
- Sollten sich während Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist das Terrain zu sichern und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahme – Bauschutzbereich: Das Plangebiet liegt im **Bauschutzbereich des Flugplatzes Diepholz**. Die Höhenbegrenzungen und sonstigen Auflagen des angeordneten Bauschutzbereiches sind zu beachten. Das Aufstellen von Baukränen ist zu gegebener Zeit beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr – Militärische Luftfahrtbehörde, Postfach 163, 30001 Hannover – zu beantragen.

Nachrichtliche Übernahme – Erlaubnisfeld: Das Plangebiet liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes Ridderade-West der ExxonMobil Production Deutschland GmbH und hier im Teilgebiet Diepholz. Es handelt sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zum Aufsuchen von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Fläche	Größe in m ²
Mischgebiet (MI)	5.200 m ²
Gesamt	5.200 m²

Zeitlicher
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Im Auftrag ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Planverfasser
Stadt Diepholz, den	Bürgermeister

8 Anlage: Planzeichnung in Ausschnitten

(ohne Maßstab)

Übersichtsplan



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68A "Landriede II"

mit **Örtlichen Bauvorschriften** gemäß § 84 NBauO

Stadt Diepholz
Landkreis Diepholz

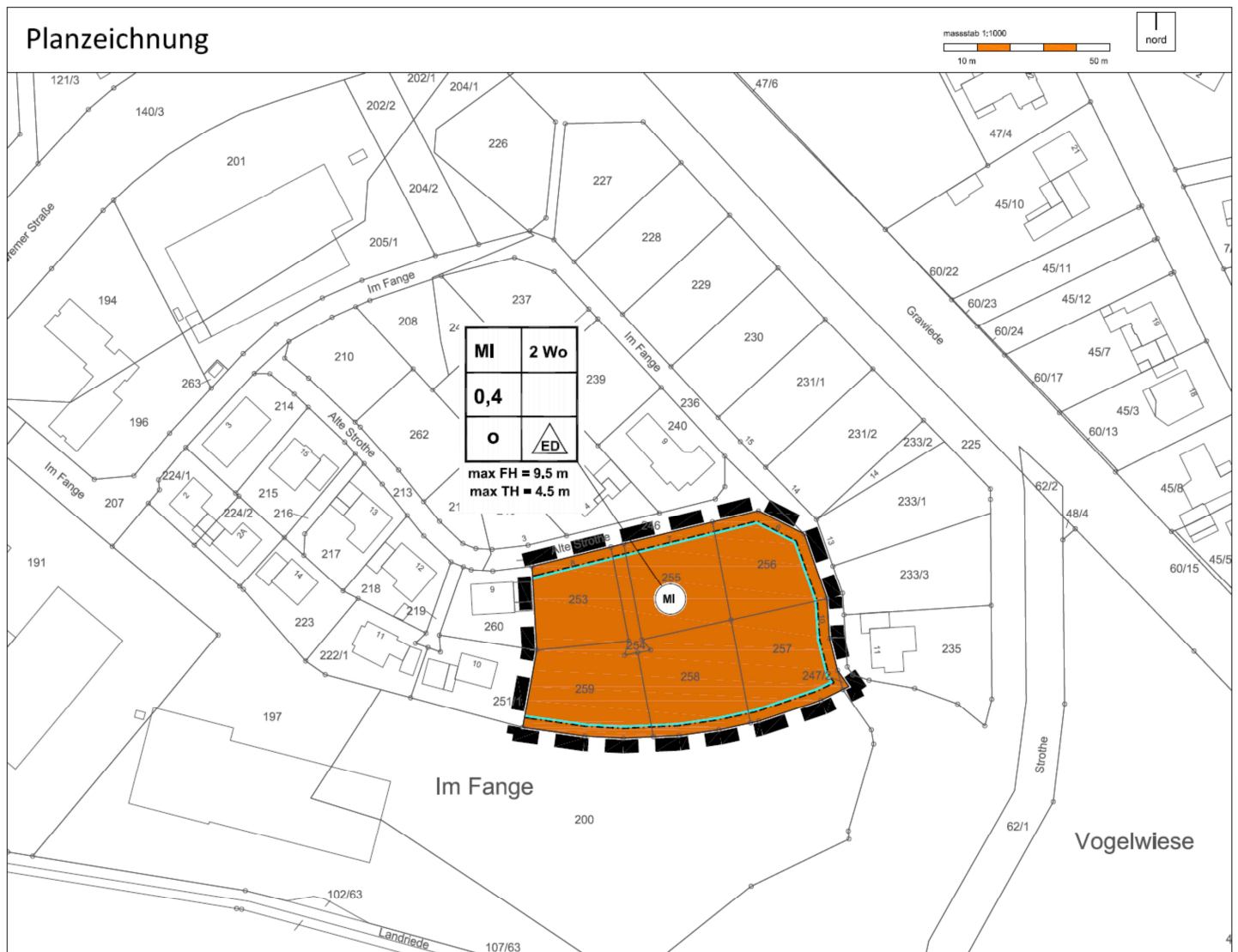


Im Auftrag erstellt durch:



Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 Fax 0441 74 211

Stand: 03/2017
Entwurf



Planzeichenerklärung

BauNVO 90 / PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet

gemäß § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

FH Maximale Firsthöhe

TH Maximale (max) oder minimale (min) Traufhöhe

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Bauweise, Baullinien, Baugrenzen

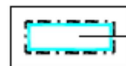
o Offene Bauweise



nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Überbaubare Fläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Textliche Festsetzungen

(Hinweis: Die Nummerierung entspricht dem Ursprungsplan)

Textliche Festsetzung Nr. 1: Nutzungsbeschränkungen

1.2 Mischgebiet (MI): Gemäß § 1(5) BauNVO i.V.m § 6(2) BauNVO sind folgende Nutzungen im Mischgebiet MI nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten;
- Tankstellen.

Textliche Festsetzung Nr. 2: Höhe baulicher Anlagen

2.2 Mischgebiet: Gemäß § 18 (1) BauNVO werden in dem Mischgebiet die maximalen bzw. minimalen Traufhöhen (TH) und die maximalen Firsthöhen (FH) wie im Plan bezeichnet begrenzt. Zu messen ist jeweils ab der Oberkante der fertigen Straßenhöhe, in der Mitte der Straßenfront und in der Mitte der Gebäude.

Textliche Festsetzung Nr. 3: Anzahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 (1), Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 5: Garagen und Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Textliche Festsetzung Nr. 6: Überbaubare Grundstücksfläche

6.1 Gemäß § 19 (4) BauNVO dürfen die Grundflächen der Anlagen in allen Baugebieten die zulässige Grundflächenzahl nicht überschreiten.

Textliche Festsetzung Nr. 7: Wasserwirtschaft

7.2 Versickerung: Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird für die Grundstücke innerhalb des Mischgebiets (MI) vorgeschrieben, dass das gesamte infolge der Versiegelung anfallende unbelastete Oberflächenwasser auf dem Grundstück selbst zurückzuhalten und zu versickern ist. Für die Versickerung sind spezielle Anlagen entsprechend dem Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) als dem hierfür maßgebenden technischen Regelwerk herzustellen. Aufgrund der vorherrschenden Untergrundbeschaffenheit muss die „Muldenversickerung“ zu Anwendung kommen. Im MI-Gebieten kann im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsverfahren in Abhängigkeit von der konkret beantragten Nutzung von der UWB entschieden werden, ob hier eine Erlaubnispflicht für die Versickerung des auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagswassers besteht.

Die Sohlenlagen der Versickerungsmulden auf den Grundstücken müssen nach Einzelfallbeurteilung (nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises) auf Grundstücken im MI-Gebiet die Mindesthöhe von 36,70m ü NN einhalten.

7.4 Hochwasserschutz: Zur Sicherstellung eines weitreichenden Hochwasserschutzes sowie einer ausreichenden Versickerung von Oberflächenwasser in dem Mischgebiet im Plangebiet wird bestimmt, dass die Geländehöhe innerhalb der Baugebiete bei mindestens 37,10m über NN liegen muss.

Textliche Festsetzung Nr. 9: Grünordnung

Bei den im Folgenden genannten Baumpflanzungen sind standortheimische Laubbaumarten als Hochstämme vorzusehen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Exemplare sind in Jahresfrist zu ersetzen

9.1 Baumpflanzungen: Innerhalb der Baugebiete ist je angefangene 800 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen. Die Verwendung heimischer Obstbaumarten wird dabei empfohlen.

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege der Stadt Diepholz unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
- Im Plangebiet ist mit dem Auftreten von **archäologischen Funden** zu rechnen. Es besteht die **Auflage**, den Beginn der Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich der zuständigen Denkmalbehörde bei der Stadt anzuzeigen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten durchgeführt werden kann. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßentrassen sowie den Kanalbau. Die Unterlassung der Anzeigen stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** oder **Altstandorte** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen
- Sollten sich während Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Bombenblindgänger** oder andere **Kampfmittel** im Boden ergeben, so ist das Terrain zu sichern und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

Nachrichtliche Übernahmen

- **Bauschutzbereich:** Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Diepholz. Die Höhenbegrenzungen und sonstigen Auflagen des angeordneten Bauschutzbereiches sind zu beachten. Das Aufstellen von Baukränen ist zu gegebener Zeit bei der Wehrbereichsverwaltung Nord – Militärische Luftfahrtbehörde, Postfach 163, 30001 Hannover – zu beantragen.
- **Erlaubnisfeld:** Das Plangebiet liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes Ridderade-West der ExxonMobil Production Deutschland GmbH und hier im Teilgebiet Diepholz. Es handelt sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zum Aufsuchen von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

Rechtsgrundlagen

1. **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);
2. **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 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548);
3. **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);
4. **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);
5. **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);

Verfahrensvermerke

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68A „Landriede 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 diese 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68A „Landriede II“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Diepholz, den

Gez. Bürgermeister

SIEGEL

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68A „Landriede II“ beschlossen.

Diepholz, den

Gez. i. A.

Vereinfachtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68A „Landriede II“ und der Begründung zugestimmt und seiner öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB zugestimmt.

Gemäß § 13(2) Nr. 2 BauGB wurde eine öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB durchgeführt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68A „Landriede II“ mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Diepholz, den

Gez. i. A.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Diepholz hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68A „Landriede II“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Diepholz, den

Gez. i. A.

Inkrafttreten

Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68A „Landriede II“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Diepholz, den

i. A.

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68A „Landriede II“ ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Diepholz, den

i. A.

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000

Stadt Diepholz, Gemarkung, Flur Stand:

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 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

Gez. Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den

Gez. Planverfasser