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:

© 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

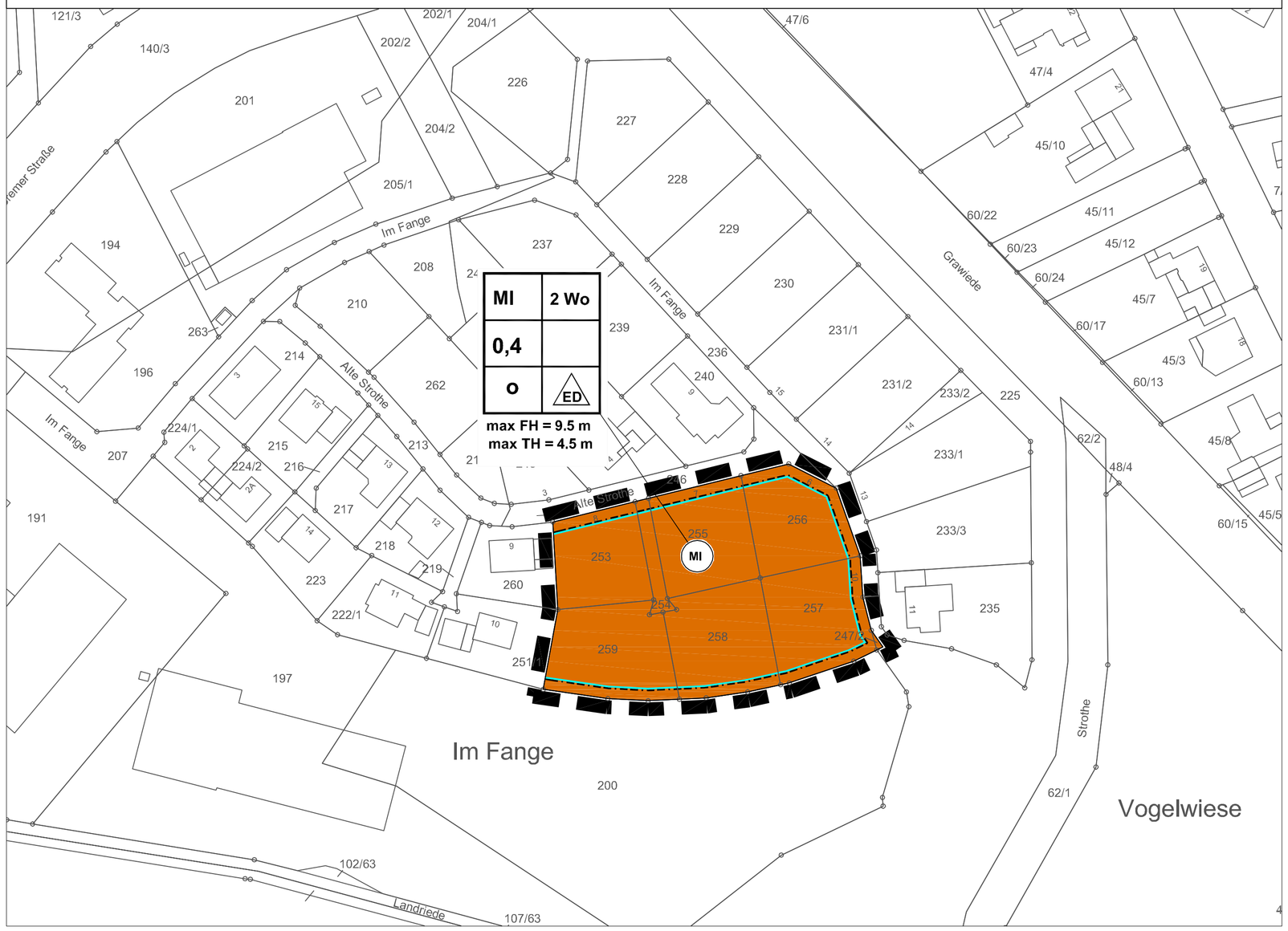
Oldenburg, den Gez. Planverfasser

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);

Planzeichnung

massstab 1:1000
10 m 50 m
nord



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.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO

§ 9 (4) BauGB i.V.m.; §§ 56, 97, 98 NBauO

(Hinweis: Die Nummerierung entspricht dem Ursprungsplan)

§ 3 Dachdeckung:

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

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: Grünordung

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.

Planzeichenerklärung

BauNVO 90 / PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiet — gemäß § 6 BauNVO

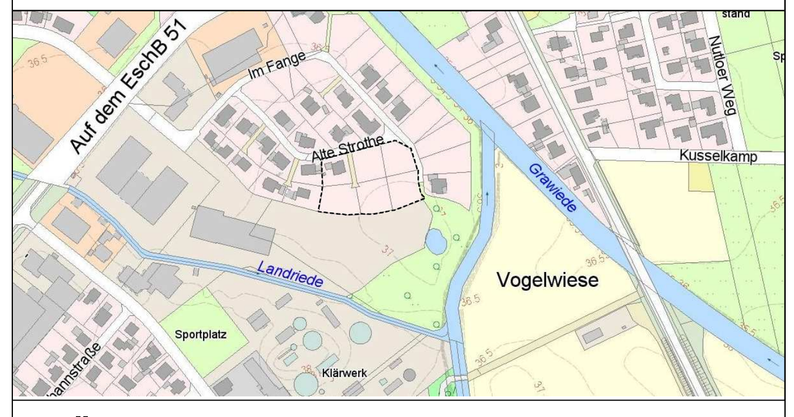
Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl
FH	Maximale Firsthöhe
TH	Maximale (max) oder minimale (min) Traufhöhe
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
ED	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Überbaubare Fläche
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Übersichtsplan



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68A

"Landriede II"

mit **Örtlichen Bauvorschriften** gemäß § 84 NBauO

Stadt Diepholz

Landkreis Diepholz

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

Stand: 03/2017
Entwurf