Verfahren 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5

Präambel

Aufgrund des § 1(3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58(2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Diepholz diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "An der Grawiede" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

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

Diepholz, den

SIEGEL

Aufstellungsbeschluss

"An der Grawiede"

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am . 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "An der Grawiede" beschlossen.

Diepholz, den

Vereinfachtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "An der Grawiede" und der Begründung zugestimmt und seiner öffentlichen Auslegung gemäß

Gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde eine öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich im Diepholzer Kreisblatt bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "An der Grawiede" mit der Begründung hat vom bis

.....gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

i. A.

Bürgermeister

. die Aufstellung der

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Diepholz hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "An der Grawiede" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Diepholz, den

Diepholz, den

Inkrafttreten

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "An der Grawiede" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "An der Grawiede" 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

Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000 Quelle

Stadt Diepholz, Gemarkung Heede, Flur 2, Stand: 02.01.2018 Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Herausgebervermerk: LGLN

© 2018, 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 Januar 2018). 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

Unterschrift

Planverfasser

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

Oldenburg, den

Planverfasser

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786); Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 25.09.2017

(Nds. GVBI. S. 338) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22) geändert worden ist.

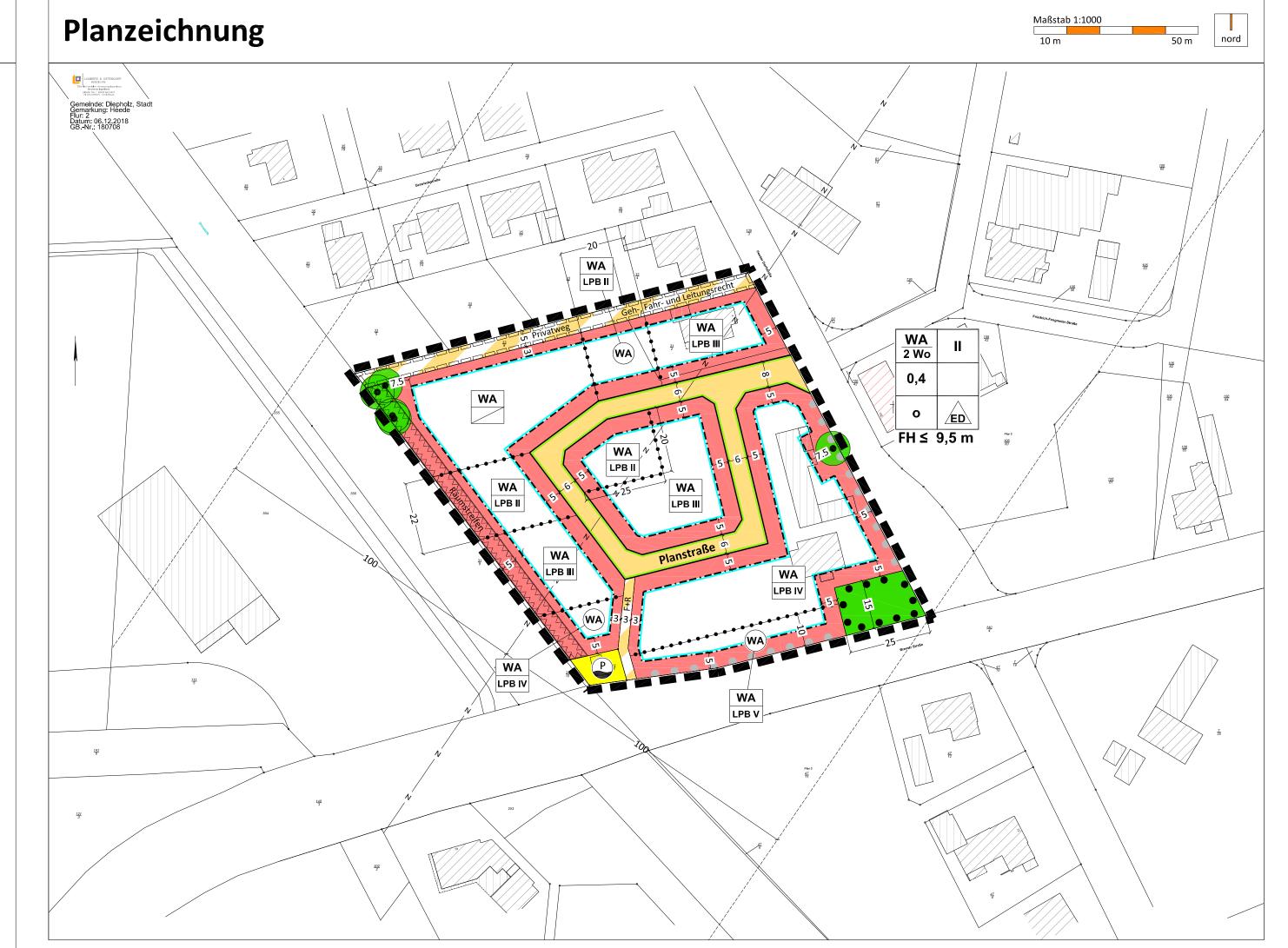
Nachrichtliche Übernahme

Bodenschätze – Das Gebiet gehört zum Erlaubnisfeld "Ossenbeck" für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die

Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der Vermilion Energie Germany GmbH & Co. KG. Richtfunk – Das Plangebiet wird von der Richtfunktrasse Diepholz–Bassum gekreuzt. Der Verlauf einschließlich

eines beidseitigen Schutzstreifens von jeweils 100 m wird nachrichtlich aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Flugsicherheit – Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzgebiets des militärischen Flughafens Diepholz. Der Einsatz von Kränen ist daher frühzeitig mit dem Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (E-Mail: LufABw1d@bundeswehr.org), abzustimmen.



Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) 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

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). § 3 Höhe baulicher Anlagen

Es wird eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,5 m festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Die Oberkannte des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 30 cm über dem benannten unteren Bezugspunkt liegen.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße an der jeweiligen Grundstücksgrenze in der Mitte des Baugrundstücks (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen § 4.1 Nebenanlagen, Garagen, Carports

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

§ 4.2 Nicht überbaubarer Bereich – Räumstreifen

Entlang der Grawiede wird ein 5 m breiter Streifen zeichnerisch als nicht überbaubarer Bereich – Räumstreifen ausgewiesen. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. In diesem Bereich wird neben den vorgenannten Nebenanlagen, Garagen und Carports auch die Errichtung von Zäunen ausgeschlossen. Es dürfen keine Bepflanzungen vorgenommen werden. Die Fläche ist so zu erhalten, dass ein Befahren mit Räumfahrzeugen jederzeit möglich ist (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).

§ 5 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Gehölz

Die innerhalb der privaten Grünfläche bestehenden Laubbäume sind zu erhalten. Zulässig sind Pflegemaßnahmen, sofern sie dem Schutz und Erhalt des Gehölzes dienen. Bei Abgang sind die Bäume artgleich spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).

§ 6 Anpflanzungen

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Zu wählen ist aus der

Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Silberweide, Hainbuche, Eberesche, Schwarzerle und Obstbäume (Kernobst, möglichst alte Sorten).

Folgende Baumschulqualitäten sind zu pflanzen: Hochstämme, mindestens 10 – 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 – 250 cm Höhe. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten, Abgänge sind spätestens zur nächsten Vegetationsperiode in gleicher Weise und Artenauswahl nach zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

Die zur Erhaltung ausgewiesenen Altbäume (Blutbuche an der Heeder Dorfstraße, vier Buchen im nordwestlichen Plangebiet) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der Blutbuche ist eine artgleiche Neuanpflanzung

vorzunehmen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB). § 8 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privatweg Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privatweg ist einschließlich Unterbau aus versickerungsfähigen

Materialien herzustellen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke o. ä.) (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

§ 9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Privatweg" wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger sowie zur Gewässerunterhaltung der Grawiede ausgesprochen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet gelten gemäß § 9 (6) BauGB i. V. m. § 6 (5) NStrG als für den öffentlichen Verkehr gewidmet, sobald die Verkehrsübergabe erfolgt ist.

§ 11 Oberflächenentwässerung – Versickerung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle flächenhaft oder in flachen Mulden zur Versickerung zu bringen. Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird. Die Versickerungsflächen müssen vegetationsbedeckt sein, die Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Bei Bau und Betrieb von Versickerungsmulden sind die Anforderungen der technischen Regeln (DWA-Arbeitsblatt A 138) einzuhalten. Die Mächtigkeit des Sickerraums (Abstand zwischen der Sohle der

BauGB). § 12 Schallimmissionsschutz

§ 12.1 Anforderungen an Außenbauteile

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen der nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume, müssen entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche die Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erfüllen.

Versickerungsmulde und dem Bemessungs-Grundwasserstand) muss mindestens 1,0 Meter betragen (§ 9 (1) Nr. 20

Auszug aus Tabelle 2, DIN 4109 (Tabelle 8) – Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel"	Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä., erf.
(LPB)	in dB(A)	R'w.ges des Außenbauteils in dB
II	56-60	30
III	61-65	35
IV	66-70	40
V	71-75	45

§ 12.2 Belüftungsanlagen

Um für die notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes in allen Bereichen, für die ein Lärmpegelbereich festgesetzt ist, bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.

§ 12.3 Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche sind an Gebäuden in der ersten Bauzeile zur Bremer Straße bzw. zur Heeder Dorfstraße nicht zulässig. Vielmehr dürfen diese beim Bau oder der genehmigungspflichtigen Änderung nur auf der von der genannten Straße abgewandten Seite, im Schallschatten der jeweiligen Gebäude, vorgesehen werden. Alternativ ist auch das Vorsehen von zusätzlichem aktiven Lärmschutz oder die Anordnung von Nebengebäuden als schallabschirmende Maßnahmen möglich, sodass insgesamt die Einhaltung der Tages-Orientierungswerte (55 dB(A)) sichergestellt werden kann.

§ 12.4 Ausnahmen

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen. Im Baugenehmigungsverfahren können Abweichungen von den obigen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen oder andere technische Lösungen einen ausreichenden Schallschutz

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO

Nr. 1 Geltungsbereich

Nr. 2 Dächer

Nr. 2.1 Dachformen

Die Dächer von Hauptgebäuden sind geneigt zu errichten. . Die Dachneigung muss hierbei mindestens 30° betragen. Untergeordnete Gebäudeteile gem. § 5 (3, 4) NBauO, Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, sowie Dächer und Dachteilflächen, die zu mehr als 80% begrünt sind, sind von dieser Vorgabe ausgenommen (§ 84 NBauO (3) Nr. 1). Nr. 2.2 Dacheindeckungen / Dachfarben

und/oder Dachsteine zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen, die der Energiegewinnung dienen.

nachfolgenden henannten RAL-Tönen* orientierer

rot bis rotbraun	dunkelgrau
RAL 2001 Rotorange	RAL 7005 Mausgrau
RAL 3004 Purpurrot	RAL 7010 Zeltgrau
RAL 3009 Oxidrot	RAL 7011 Eisengrau
RAL 3011 Braunrot	RAL 7012 Basaltgrau
RAL 3013 Tomatenrot	RAL 7015 Schiefergrau
RAL 3016 Korallenrot	RAL 7016 Anthrazitgrau
RAL 3032 Perlrubinrot	RAL 7021Schwarzgrau
	RAL 7024 Graphitgrau
	RAL 7026 Granitgrau
	RAL 7043 Verkehrsgrau B

* Die abgebildeten Farben dienen lediglich der Übersicht. Abweichungen der Farbdarstellung durch den Druck sind möglich. Als Bewertungsgrundlage für die Zulässigkeit der Dacheindeckung gelten die angegeben RAL-Farben.

Nr. 3 Einfriedungen

• Lebende Hecken. Es sind nur standortheimische Heckenpflanzen (z. B. Rot- o. Hainbuche, Weißdorn, Liguster,

 Drahtgeflechtzäune, soweit diese durch lebende Hecken verdeckt werden; Die Höhe dieser Einfriedungen darf maximal 1,5m über Oberkante der nächstgelegen Straßenachse betragen.

Entlang der Bremer Straße und der Heeder Dorfstraße sind bis zu 2,0 m Höhe zulässig. Nr. 4 Materialien für die Fassadengestaltung

der Fläche jeder Fassadenseite auch andere Materialien zugelassen werden. Nr. 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Nr. 2-4 der örtlichen Bauvorschriften verstößt.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "An der Grawiede".

Als Dachmaterial für geneigte Dächer sind ausschließlich nicht glänzende sowie matt engobierte Dachziegel

Es dürfen nur Farbtöne des Spektrums rot bis rotbraun oder dunkelgrau gewählt werden. Sie müssen sich an den

rot bis rotbraun	dunkelgrau
RAL 2001 Rotorange	RAL 7005 Mausgrau
RAL 3004 Purpurrot	RAL 7010 Zeltgrau
RAL 3009 Oxidrot	RAL 7011 Eisengrau
RAL 3011 Braunrot	RAL 7012 Basaltgrau
RAL 3013 Tomatenrot	RAL 7015 Schiefergrau
RAL 3016 Korallenrot	RAL 7016 Anthrazitgrau
RAL 3032 Perlrubinrot	RAL 7021Schwarzgrau
	RAL 7024 Graphitgrau
	RAL 7026 Granitgrau
	RAL 7043 Verkehrsgrau B

Die Einfriedung von Baugrundstücken gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen darf nur in folgender Weise Eibe) zulässig;

Als Hauptmaterial für Außenwände sind Ziegel und Putz zulässig. Ausgenommen hiervon sind Glasanbauten in Form von z.B. Wintergärten. Für untergeordnete Bauteile sowie für Anbauten und zur Gliederung können für bis zu 25 %

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) NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Hannover - unverzüglich gemeldet werden (§ 14 (1) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)). Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altlasten – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.

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

Verkehrslärm – Das Plangebiet wird von vorhandenen Verkehrswegen (Bremer Straße und Heeder Dorfstraße)

beeinflusst. Von den genannten Verkehrswegen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet können gegenüber den Baulastträgern der Verkehrsanlagen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Leitungsschutz – Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Der Verlauf von Leitungen ist

vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen. Teilaufhebung – Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes werden die entgegenstehenden Regelungen in den entsprechenden Teilbereichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 5 "An der Grawiede" (1981) außer

Informationsgrundlagen - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und

DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Diepholz im Rathaus, Fachbereich Gestaltung der Umwelt, eingesehen

Planzeichenerklärung gemäß Planz V '90

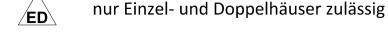
Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Maximale Firsthöhe über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise



____ Baugrenze

Nicht überbaubare Fläche ∼Überbaubare Fläche



Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen – Pumpwerk

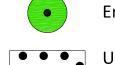
— z — Richtfunkstrecke mit beidseitigem Schutzstreifen (100m)

Grünflächen



Private Grünfläche

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



• • • Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen

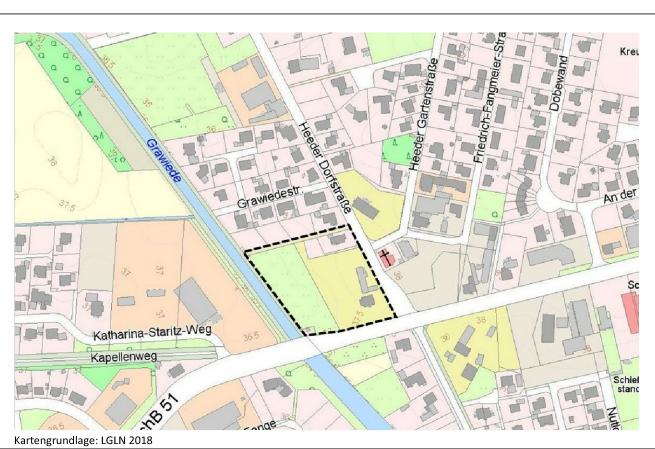
mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Umgrenzungen der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

LPB III Lärmpegelbereich

◆ ◆ ◆ Nutzungsgrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Bebauungsplan Nr. 5 "An der Grawiede"

1. Änderung

Verfahren nach § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO

Stadt Diepholz Landkreis Diepholz



Entwurf

Maximale Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Maximale Zahl der Vollgeschosse

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

siehe Planzeichnung – F+R (Fuß- und Radweg) / Privatweg

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Zweckbestimmung: Gehölz

Erhaltung Einzelbaum

Sonstige Planzeichen

Übersichtsplan