Verfahren

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 Aschen „Lindloge Nord“

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 Aschen „Lindloge Nord“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen am ..... als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde nach § 12 BauGB aufgestellt.

Diepholz, den SIEGEL Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am 27.08.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 Aschen „Lindloge Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Diepholz, den

i.A .....

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 Aschen „Lindloge Nord“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden 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 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Diepholz hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 Aschen „Lindloge Nord“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Diepholz, den i. A. .....

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 Aschen „Lindloge Nord“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Diepholz, den i. A. .....

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 Aschen „Lindloge Nord“ 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;
- beachtliche Fehler nach § 214 (2a) sowie
- nach § 214 (3) BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Diepholz, den i. A. .....

Plangrundlage

Karte: ALK, ATKIS – Stadt Diepholz, Maßstab 1:1000
Stadt Diepholz, Gemarkung Aschen, Flur 22

Quelle: 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 städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.07.2018). 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.

Leer, den .....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

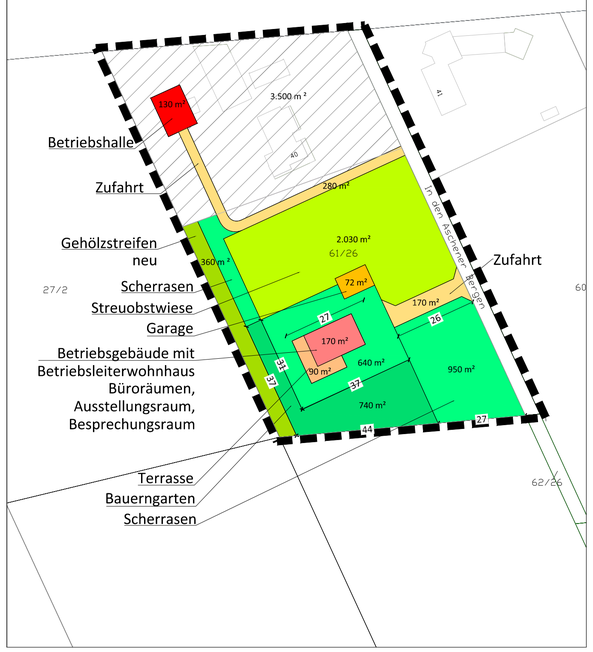
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den Schneider

Vorhaben- und Erschließungsplan

Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 2018
Stadt Diepholz
Gemarkung Aschen, Flur 22
Datum 02.07.2018

Maßstab 1:1000 (10 m – 50 m) nord



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 2018)
Stadt Diepholz
Gemarkung Aschen, Flur 22
Datum 02.07.2018

Maßstab 1:1000 (10 m – 50 m) nord

Planzeichenerklärung gemäß PlanzV ´90

Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiet — gemäß § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,25 — Grundflächenzahl

I — Maximale Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

o — Offene Bauweise

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Private Verkehrsfläche

Grünflächen

Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Naturgarten

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

Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Streuobstwiese

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Sonstige Planzeichen

Nutzungsgrenze

Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Zulässige Nutzungen

Festgesetzt wird ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO).

Im bezeichneten Bereich 1 des Vorhabengebietes sind zulässig:

- Sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 (2) Nr. 4 BauNVO)
- Wohngebäude (§ 6 (2) Nr. 1 BauNVO.

Im bezeichneten Bereich 2 des Vorhabengebietes sind zulässig:

- Wohngebäude (§ 6 (2) Nr. 1 BauNVO)
- Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 (2) Nr. 2 BauNVO)

Alle sonstigen zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) und § 1 (6) BauNVO).

Nr. 2 Zulässige Vorhaben

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig (§ 9 (2) BauGB), zu denen sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 (1) BauGB i.V.m. § 12 (3) BauGB).

Nr. 3 Erhaltungsgebot

Der als zu erhaltend festgesetzte Gehölzstreifen am westlichen Plangebietsrand ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).

Nr. 4 Pflanzgebot

In dem im Plan bezeichneten Bereich zur Anpflanzung einer Strauch-Baum Hecke ist eine standortgerechte Gehölzstruktur – aus Eichen, Buchen, Birken - zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

Nr. 5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf der im Plan bezeichneten Fläche ist fachgerecht eine Streuobstwiese mit alten Obstsorten anzupflanzen. Die ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

Nachrichtliche Übernahmen

Landschaftsschutzgebietes (LSG) - Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG DH 00033 „Aschener- und Heeder Moor und Hoher Sühn. Die Auflagen der Landschaftsschutzgebietsverordnung von 1968 sind zu beachten.

Erlaubnisfeld – Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes Ossenbeck. Der Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Die Erlaubnis gewährt das Recht, innerhalb eines bestimmten Feldes (Erlaubnisfeld) Bodenschätze aufzusuchen. Das Erlaubnisfeld ist über Tage flächenmäßig begrenzt und erstreckt sich bis in die „ewige Teufe“, also theoretisch bis zum Erdmittelpunkt. Aktueller Rechtsinhaber ist die Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG. Die Laufzeit der Berechtigung geht bis 31.10.2020.

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.

Verletzung und Tötung von Individuen – Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis abzustimmen. Werden Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten.

Altlasten - Sollten bei 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 der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

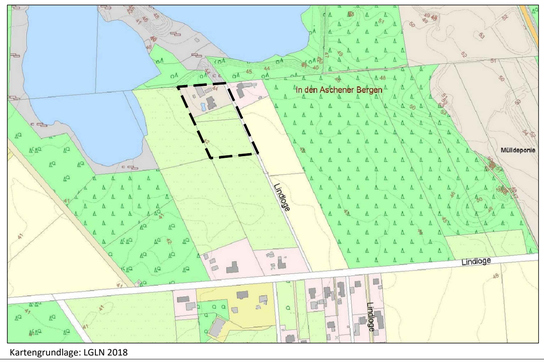
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 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 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190) 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.

Übersichtsplan



Kartengrundlage: LGLN 2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 Aschen "Lindloge Nord"

Verfahren nach § 12 BauGB

Stadt Diepholz

Landkreis Diepholz

Im Auftrag: Stand: 04/2019

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

Vorentwurf