Verfahren

1. Änderung des Bebauungsplans Heede Nr. 5 „An der Grawiede“

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 Heede 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 Bürgermeister

SIEGEL

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am 27.08.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Heede Nr. 5 „An der Grawiede“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 28.11.2018 ortsüblich im Diepholzer Kreisblatt bekannt gemacht worden.

Diepholz, den

i. A. .....

Vereinfachtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am 21.01.2019 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Heede Nr. 5 „An der Grawiede“ 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 23.01.2019 ortsüblich im Diepholzer Kreisblatt bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Heede Nr. 5 „An der Grawiede“ mit der Begründung hat vom 01.02.2019 bis 05.03.2019 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Diepholz, den

i. A. .....

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Diepholz hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Heede 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

i. A. .....

Inkrafttreten

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Heede Nr. 5 „An der Grawiede“ 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Heede 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

Karte: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000
Stadt Diepholz, Gemarkung Heede, Flur 2, Stand: 02.01.2018

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 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 (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 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113) geändert worden ist.

Nachrichtliche Übernahme

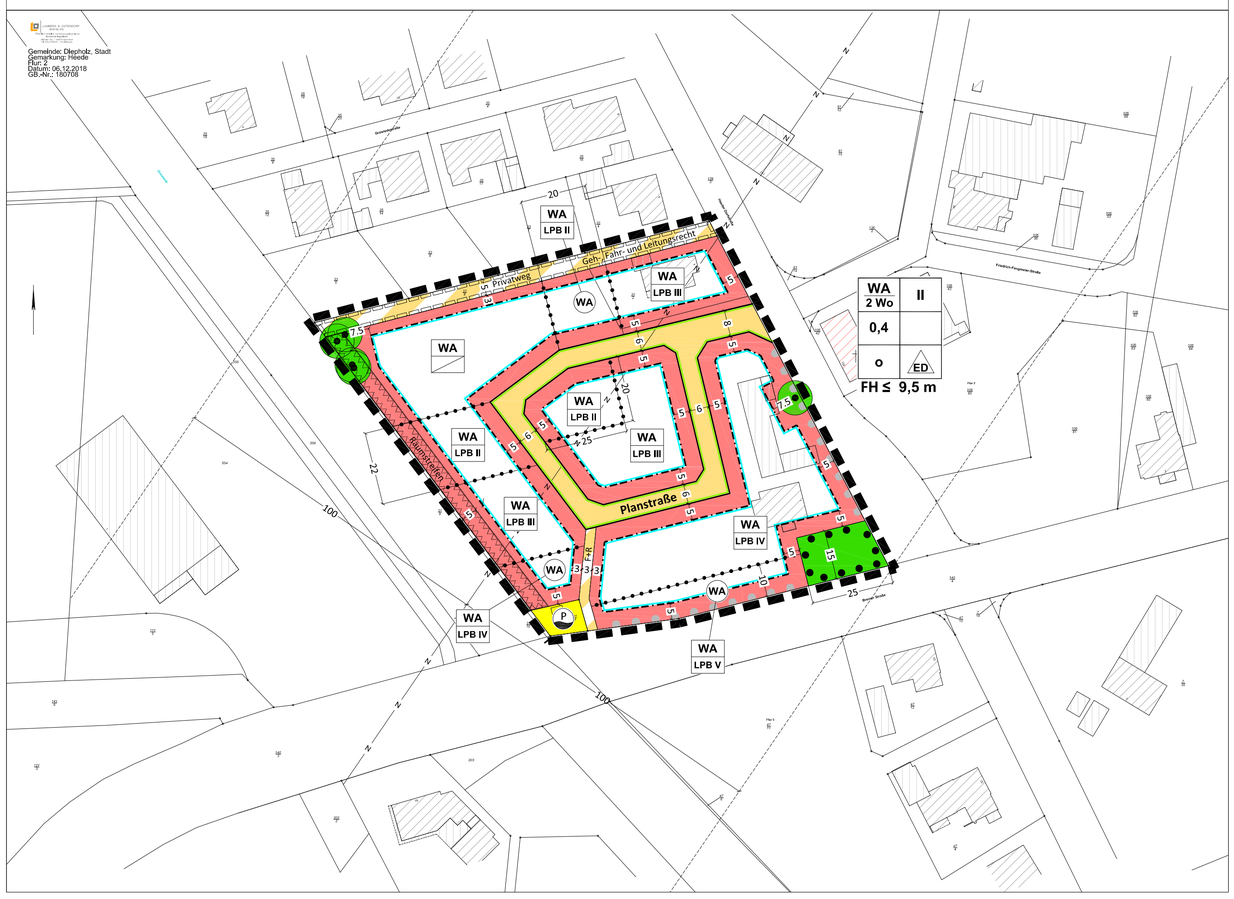
Bodenschätze – Das Gebiet gehört zum Erlaubnisfeld „Ossenbeck“ für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der Vermilion Energie Germany GmbH & Co. KG.

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.

Planzeichnung

Maßstab 1:1000
10 m 50 m
nord



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 nachfolgenden Liste:

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).

§ 7 Baumerhalt

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).

§ 10 Widmung

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. Zur Einhaltung eines ausreichencen Grundwasserabstandes ist eine Mindestsohlhöhe der Versickerungsmulden von 36,60 mNHN einzuhalten (§ 9 (1) Nr. 20 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.

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

Lärmpegelbereich (LPB)	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä., erf. 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 erbringen.

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO

Nr. 1 Geltungsbereich

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

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

Als Dachmaterial für geneigte Dächer sind ausschließlich nicht glänzende sowie matt engobierte Dachziegel und/oder Dachsteine zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen, die der Energiegewinnung dienen.

Es dürfen nur Farbtöne des Spektrums rot bis rotbraun oder dunkelgrau gewählt werden. Sie müssen sich an den nachfolgenden benannten RAL-Tönen* orientieren:

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 RA.-Farben.

Nr. 3 Einfriedungen

Die Einfriedung von Baugrundstücken gegenüber öffentlichen Straßen scwie entlang der Grawiede darf nur in folgender Weise ausgeführt werden:

- Lebende Hecken, es sind nur standortheimische Heckenpflanzen (z. B. Rot- o. Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Eibe) zulässig;
- 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

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 % 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.

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 Heede Nr. 5 „An der Grawiede“ (1981) außer Kraft gesetzt.

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 werden.

Planzeichenerklärung gemäß PlanzV ´90

Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)

2 Wo – Maximale Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Maß der baulichen Nutzung

0,4 – Grundflächenzahl

II – Maximale Zahl der Vollgeschosse

FH – Maximale Firsthöhe über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o – Offene Bauweise

ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Nicht überbaubare Fläche / Überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
siehe Planzeichnung – F+R (Fuß- und Radweg) / Privatweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung

P – Flächen für Versorgungsanlagen – Pumpwerk

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Z – Richtfunkstrecke mit beidseitigem Schutzstreifen (100m)

Grünflächen

Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Gehölz

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

Erhaltung Einzelbaum

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

Sonstige Planzeichen

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

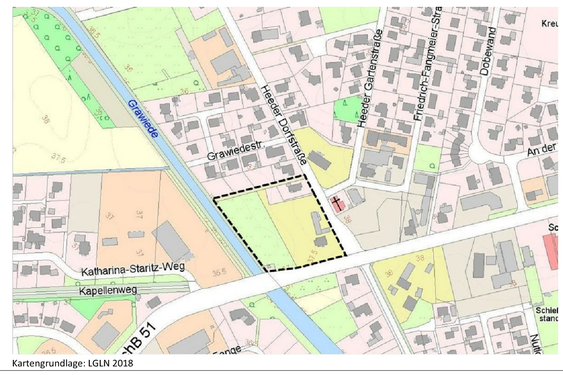
LPB III – Lärmpegelbereich

Umgrenzungen der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Nutzungsgrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Übersichtsplan



Kartengrundlage: LGLN 2018

Bebauungsplan Heede Nr. 5

"An der Grawiede"

1. Änderung

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

Stadt Diepholz
Landkreis Diepholz

Im Auftrag:

Stand: 03/2019

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

Unterlagen für den Satzungsbeschluss