Verfahren

Bebauungsplan Nr. 101
„Graftlage-Ost“

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 den Bebauungsplan Nr. 101 „Graftlage-Ost“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Diepholz, den

SIEGEL Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am 28.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 „Graftlage-Ost“ beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom ..... hinsichtlich der Erweiterung des ursprünglichen Geltungsbereichs sowie der Aufnahme eines zweiten Teilgeltungsbereichs geändert.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich im Diepholzer Kreisblatt bekannt gemacht worden.

Diepholz, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 101 „Graftlage-Ost“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich im Diepholzer Kreisblatt 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

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Diepholz hat den Bebauungsplan Nr. 101 „Graftlage-Ost“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Diepholz, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 101 „Graftlage-Ost“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich im Amtsblatt Nr. ..... des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Diepholz, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 101 „Graftlage-Ost“ 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 und
- nach § 214 (3) BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

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

Diepholz, den

Bürgermeister

Plangrundlage

Karte: ALKIS, 2018, Maßstab 1:1000,
Stadt Diepholz, Gemarkung Diepholz, Flur 117

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgebervermerk:

© 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 (02.01.2018). 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.

Sulingen, den

LGLN Regionaldirektion Sulingen

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans 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 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70) geändert worden ist.

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.

Leitungsbetreiber - Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Der Verlauf der Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.

Rüstungsaltlasten – 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.

Teilaufhebung – Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans werden die entgegenstehenden Regelungen in den entsprechenden Teilbereichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 89 „Graftlage Süd“ (2013) außer Kraft gesetzt.

Informationsgrundlagen – Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Diepholz im Rathaus, Fachbereich Gestaltung der Umwelt, eingesehen werden.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der Baulichen Nutzung: Mischgebiete (MI)

§ 1.1 Nicht zulässige Nutzungen

In den Mischgebieten (MI1) und (MI2) sind folgende Nutzungen nicht zulässig (§ 6 (2) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- Tankstellen;
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

§ 1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (MI)

Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den Mischgebieten (MI1) und (MI2) nicht zulässig (§ 6 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (7) Nr. 3 BauNVO):

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

§ 2 Art der Baulichen Nutzung: Gewerbegebiete (GE)

§ 2.1 Nicht zulässige Nutzungen (GE)

In den Gewerbegebieten (GE1-GE3) sind folgende Nutzungen nicht zulässig (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO):

- Biogasanlagen,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Gastronomiebetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

§ 2.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (GE)

Die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Gewerbegebiet (GE) nicht zulässig (§ 8 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (7) Nr. 3 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
- Vergnügungsstätten.

§ 3 Höhe baulicher Anlagen

Für alle Bauflächen wird eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 8,30 m festgesetzt. Sie gilt als Höchstgrenze und darf auch nicht von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Schornsteinen, Erkern, Fahrstuhlaufbauten und Lüftungsanlagen überschritten werden. Ausnahmen für immissionsschutzrechtliche Erfordernisse sind ebenfalls nicht möglich (wg. Einflugsektor Fliegerhorst; § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt ist eine Geländehöhe von 38,20 m üNN anzunehmen. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

§ 4 Bauweise

Im Mischgebiet (MI2) und in den Gewerbegebieten (GE1-3) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zu errichten; die Gebäudelänge darf mehr als 50 Meter betragen.

§ 5 Grünordnung

§ 5.1 Zweckbestimmung Regenrückhaltebereich (RRB)

Die Fläche dient der Rückhaltung des Oberflächenwassers und ist von Bebauung freizuhalten. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Weiterhin zulässig sind Wege mit wassergebundener Decke. Sofern die wasserwirtschaftliche Funktion gewährleitet bleibt, sind Anpflanzungs- und Gestaltungsmaßnahmen zulässig (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB).

§ 5.2 Zweckbestimmung Grünsaum

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünsaum ist als Strauchhecke zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Grünstrukturen dauerhaft zu erhalten.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zweireihig versetzt in einem Pflanzabstand von max. 1,5 m Sträucher folgender Qualität anzupflanzen: 2 - 3 x verpflanzte Jungpflanzen in einer Größe von 80 – 120cm zu. Alle festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, gegen Wild- bzw. Viehschädigungen zu schützen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle bzw. lückige Eingrünungen sind durch Nachpflanzungen in der festgesetzten Weise und Qualität spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen bzw. zu schließen. Es sind ausschließlich Pflanzen regionaler Herkunft in Baumschulqualität zu verwenden. Folgende Arten sind zulässig: Roter Holunder (Sambucus racemosa), Gemeines Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Europäischer Feuerdorn (Pyracantha coccinea), Falscher Jasmin (Philadelphus coronarius), Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehdorn (Prunus spinosa), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Berberitze (Berberis vulgaris).

Entlang der östlichen und der westlichen Plangebietsgrenze darf die private Grünfläche jeweils zwei Mal auf einer Breite von je maximal 10 m zur Herstellung von Zufahrten unterbrochen werden.

Innerhalb des Pflanzstreifens ist die Anlage eines Zauns zulässig, sofern dieser durch die Pflanzungen verdeckt wird und die Querbarkeit für Kleinwild (mind. 15 cm Bodenabstand) gewährleistet ist. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).

§ 6 Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der gekennzeichneten Gewerbefläche angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des Industrie- (B-Plan Nr. 89) und Gewerbegebiets (B-Plan Nr. 89 + B-Plan Nr. 101). Sie sind nicht binnenwirksam.

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtliche Verträge) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

§ 7 Zuordnung der Kompensationsfläche

Der Teilgeltungsbereich B wird als Ausgleichsfläche für die im Teilgeltungsbereich A ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet. Entsprechend der im Umweltbericht vorgenommenen Flächenbewertung stehen insgesamt 17.580 Wertpunkte (Städtetags-Modell 2013) zur Verfügung. Das Areal ist als mesophiles Grünland zu entwickeln (§ 9 (1a) BauGB).

- Für die zu entwickelnden mesophilen Grünlandflächen gelten folgende Bewirtschaftungsauflagen:
- Nutzung als Dauergrünland; kein Grünlandumbruch und Neuansaat, Nachsaat ist als Übersaat möglich,
- N-Erhaltungsdüngung nur bei nachgewiesenem Stickstoff-Defizit, nur bis maximal 40kg Gesamtstickstoff pro Hektar und Jahr (Wirtschafts- oder Handelsdünger),
- Keine Aufbringung von chemischen Pflanzenschutzmitteln (Ausnahmen nach Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig),
- Mahd ab dem 01. Juni, das Mahdgut ist abzutransportieren,
- Beweidung bis 15. Juni mit maximal einem Pferd, einem Rind oder drei Schafen,
- Die Kurzrasigkeit ist flächig im September/ Oktober durch einen Pflegeschnitt zu sichern, falls nicht durch Beweidung gegeben, das Mahdgut ist abzutransportieren,
- Keine Veränderungen der Geländeoberfläche, insbesondere kein Planieren oder Verfüllen von Senken,
- Keine zusätzlichen Maßnahmen oder Einrichtungen zur Entwässerung,
- Keine Weideunterstände, überdachte Futterraufen o.ä. bauliche Anlagen.

Für den Ausgleich der Planung werden 10.515 Wertpunkte in Anspruch genommen. Die verbleibenden 7.065 Wertpunkte können für andere Planverfahren herangezogen werden. Die festgesetzten Maßnahmen sind spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplans folgenden Vegetationsperiode durchzuführen (§ 135a (1) BauGB).

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 „Graftlage-Ost“.

§ 2 Werbeanlagen

2.1 Werbeanlagen gemäß § 50 NBauO sind nur an der Stätte ihrer Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.2 Werbeanlagen sind an Einfriedungen sowie auf Dachflächen und Schornsteinen unzulässig. Sie dürfen an Gebäuden nur unterhalb der gebauten Traufhöhe angebracht werden.

2.3 Werbeanlagen mit sich bewegendem oder wechselndem Licht wie auch mit wechselnden Bildern sind unzulässig. Eine Bestrahlung von Werbeanlagen ist nur in indirekter Form zulässig und muss blendfrei ausgeführt werden.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ein Verstoß gegen die örtlichen Bauvorschriften gilt als Ordnungswidrigkeit und kann mit einem Bußgeld geahndet werden (§ 80 NBauO).

Planzeichnung – Teilgeltungsbereich A

Maßstab 1:1000 (10 m – 50 m) nord

Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 2018)
Stadt Diepholz, Gemarkung Diepholz, Flur 117
Stand: 02.01.2018

Zuordnung der Kompensationsfläche (siehe textliche Festsetzung § 7)

Teilgeltungsbereich B
Flurstück Nr. 6, Flur 117

Maßstab 1:1000 (10 m – 50 m) nord

Planzeichenerklärung gemäß PlanzV ´90

Art der baulichen Nutzung

- MI1 — Mischgebiet — gemäß § 6 BauNVO, siehe textliche Festsetzung § 1
- GE1 — Gewerbegebiet — gemäß § 8 BauNVO, siehe textliche Festsetzung § 2
- 2 Wo — Maximale Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 — Grundflächenzahl
- I — Maximale Zahl der Vollgeschosse
- FH — Maximale Firsthöhe über Bezugspunkt — siehe textliche Festsetzung § 3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise — siehe textliche Festsetzung § 4
- Baugrenze
- Nicht überbaubare Fläche / Überbaubare Fläche

Grünflächen

- Private Grünfläche Zweckbestimmung: siehe Planzeichnung — siehe textliche Festsetzung § 5
- RRB — Regenrückhaltebereich

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 — Teilgeltungsbereich B
- 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

Sonstige Planzeichen

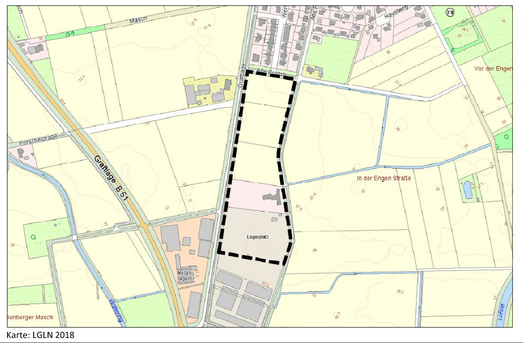
- LEK 64/48 — Lärmemissionskontingente (Tag/Nacht) in max. dB(A)/m² — siehe textliche Festsetzung § 6
- Nutzungsgrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung des Änderungsbereichs — Siehe Hinweise (Teilaufhebung)

Nachrichtliche Übernahme

Bodenschätze – Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Erlaubnisfelds „Dümmersee-Uchte“ (Flächennummer 3504) für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG (Laufzeit bis zum 31.12 2021).

Flugsicherheit – Der Standort des Bebauungsplans befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Diepholz. Sollte es bei zukünftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, ist der Kraneinsatz zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (E-Mail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, können nicht anerkannt werden.

Übersichtsplan



Karte: LGLN 2018

Bebauungsplan Nr. 101
"Graftlage-Ost"

im Parallelverfahren mit der 80. Änderung des FNP
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO

Stadt Diepholz
Landkreis Diepholz

Im Auftrag:

Stand: 08/2019

Vorentwurf
für die frühzeitige Beteiligung
nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

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