PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit dem § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, hat der Rat der Stadt Diepholz diesen Bebauungsplan Heede Nr. 107 „Kapellenweg V" mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die dazugehörige Begründung, beschlossen.

Diepholz, den

.....
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am 12.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Heede Nr. 107 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Diepholz, den

.....
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am 03.06.2024 dem Entwurf des und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 07.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.06.2024 bis 17.07.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Diepholz, den

.....
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Diepholz hat den Bebauungsplan sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Diepholz, den

.....
(Bürgermeister)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Diepholz, den

.....
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Diepholz, den

.....

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Heede
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022
LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.05.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Barnstorf, den

Lambers & Ostendorf
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

.....
Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Heede Nr. 107 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Bloher Landstraße 48
26129 Oldenburg
Tel.: 01797387027
info@plankontor-staedtebau.de

Oldenburg,

.....
(Lüders)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 9,5 — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise

ED — offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F+R — Fuß- und Radweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch

Grünflächen

priv. — private Grünflächen

öff. — öffentliche Grünflächen

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB II, LPB III — Lärmpegelbereiche

LS — Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

HINWEISE

Der **Bebauungsplans Nr. 59B „Kapellenweg III"** wird mit dem Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) des Bebauungsplans Nr. 107 „Kapellenweg V" **aufgehoben**.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (dass können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135))

Im Plangebiet ist nach bisherigem Kenntnisstand keine **Altlastenverdachtsfläche** 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.

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.

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

Die **artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände** gemäß § 44 Abs. 1-3 BNatSchG dürfen bei der Umsetzung aller Vorhaben nicht berührt werden und sind ggf. mittels geeigneter Maßnahmen auszuschließen. Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Das Schnittgut muss ebenfalls vor Beginn der Brutzeit von der Fläche geräumt werden. Zulässig sind lediglich schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Unmittelbar vor Beginn der Baufeldräumung bzw. unmittelbar vor Gebäudeabriss muss das Baufeld bzw. das Gebäude durch einen sachkundigen Biologen auf das Vorkommen von Fledermausquartieren überprüft werden. Der Gebäudeabriss sollte im frühen Herbst erfolgen.
Alternativ ist es möglich, potenzielle Quartiere im und am Gebäude zu verschließen oder zu entwerten. Der beste Zeitpunkt liegt in der Regel im Herbst (September-Oktober). In der Zeit vom 01.05. – 31.07. und 01.12. bis 28.02. sind Vergrämungs- oder Verschlussmaßnahmen an Quartieren ausgeschlossen. Die Maßnahmen müssen durch eine qualifizierte Fachkraft begleitet werden.

Die der Planung zugrunde liegenden **Vorschriften und außerstaatlichen Regelwerke** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Diepholz im Rathaus, Fachdienst Bauen, eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Nds. Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

auch ausnahmsweise nicht zulässig

2. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 sind je Wohngebäude in Form von Einzelhäusern höchstens 2 Wohnungen zulässig; je Wohngebäude in Form von Doppelhaushälften ist höchstens 1 Wohnung zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 sind je Wohngebäude in Form von Einzelhäusern höchstens 6 Wohnungen zulässig; je Wohngebäude in Form von Doppelhaushälften ist höchstens 3 Wohnungen zulässig.

3. Mindestgrundstücksgrößen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 gelten folgende Mindestgrößen für Grundstücke:
- für Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohnungen mind. 900 m²,
- für Doppelhaushälften mit einer Wohnung mind. 450 m².

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 gelten folgende Mindestgrößen für Grundstücke:
- für Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohnungen mind. 900 m²,
- für Doppelhaushälften mit einer Wohnung mind.450 m²,
- für Einzelhäuser mit 3 bis 6 Wohnungen mind. 1500 m²,
- für Doppelhaushälften mit 2 bis 3 Wohnungen mind. 750 m².

4. Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. Es gelten die im Plan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen.
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 30 cm über dem unteren Bezugspunkt liegen.
Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante des Katharina-Staritz-Weges im Bereich der Fahrbahnmitte der Einmündung der Planstraße.

5. Abweichende Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)
Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Gebäudelänge in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 bei Einzelhäusern max. 20 m, bei Doppelhaushälften max. 10,0 m betragen darf.
Die Gebäudelänge bezieht sich ausschließlich auf Hauptgebäude inklusive integrierter Garagen.

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 12 Abs.6 BauNVO)
Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStplVO) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.

7. Breite der Zufahrten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Je Baugrundstück darf die Breite der Ein- und Ausfahrten sowie Zugängen in Summe nicht mehr als 6 m betragen.

8. Anpflanzungen auf den Baugrundstücken (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Zu wählen ist aus der folgenden Liste

Schwarzerle *Alnus glutinosa*	Winterlinde *Tilia cordata*
Hainbuche *Carpinus betulus*	Eiche *Quercus robur*
Eberesche (Vogelbeere) *Sorbus aucuparia*	Esche *Fraxinus excelsior*
Silberweide *Salix alba*	Feldulme *Ulmus carpinifolia*
Sowie Obstbäume (Kernobst, alte Sorten).	

Folgende Baumschulqualitäten sind zu pflanzen: Hochstamm, mind. 10 – 12 cm Stammumfang oder Heister mind. 200-250 cm Höhe. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Die Pflanzung ist spätestens nach Bezug des Gebäudes in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen. c

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher sind Laubgehölze zu pflanzen. Vorhanden Laubgehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Zu wählen ist aus der folgenden Liste:

Ahorn, Feld-	*Acer campestre*	Haselnuss	*Corylus avellana*
Felsenbirne	*Amelanchier ovalis*	Holunder, Schwarzer	*Sambucus nigra*
Buche, Rot-	*Fagus sylvatica*	Kornelkirsche	*Cornus mas*
Eberesche (Vogelbeere)	*Sorbus aucuparia*	Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*
Eiche, Stiel-	*Quercus robur*	Linde, Winter-	*Tilia cordata*
Erle, Schwarz-	*Alnus glutinosa*	Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*
		Rose, Hunds-	*Rosa canina*
Faulbaum	*Frangula alnus*	Schlehe	*Prunus spinosa*
Flieder, Gewöhnlicher	*Syringa vulgaris*	Schneeball, Gemeiner	*Viburnum opulus*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Weide, Sal-	*Salix caprea*
Hartriegel, Roter	*Cornus sanguinea*	Weide, Silber-	*Salix alba*
Feldulme	*Ulmus carpinifolia*	Weißdorn	*Crataegus sp.*
sowie Obstbäume (alte Sorten, Kernobst)			

Folgende Baumschulqualitäten sind zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist spätestens nach Bezug des Gebäudes in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die Pflanzung ist dauerhaft fachgerecht zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode innerhalb der festgesetzten Fläche zu ersetzen.

10. Passiver Lärmschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen.

Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen/ Büroräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume), sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche II bzw. III entsprechen. Die Abgrenzung der Bereiche ist aus der Planzeichnung ersichtlich. In den besonders gekennzeichneten Bereichen „LS" sind für Schlaf- und Kinderzimmer Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes jederzeit sicherstellen. Folgende resultierende Schalldämm-Maße sind einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Resultierendes Schalldämm-Maß dB(A)	
	Wohn- und Schlafräume	Büroräume
II	30	30
III	35	30

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämm-Maße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können.

11. Oberflächenwasserableitung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die max. Tiefe der Sohle von Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen oder offene Mulden) beträgt 36,62 mNHN. Bei zur Einhaltung dieses Wertes ggf. erforderlichen Geländeaufhöhungen sind die benachbarten Anschlusshöhen z.B. mit Geländegefälle oder Geländeabfangungen zu berücksichtigen. Bei Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen sind die Anforderungen der technischen Regeln (Arbeitsblatt DWA-A-138) einzuhalten.

12. Begrünung von Dächern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO mit einer Neigung von bis zu 15 Grad und einer Größe von >10 m² zu mindestens mit einem Anteil von 80 % der jeweiligen Dachfläche, mit einer belebten Substratschicht von mind. 6 cm extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für Dachaufbauten, Wintergärten sowie Dachterrassen von Staffelgeschossen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO

§ 1 Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 der Stadt Diepholz.

§ 2 Dachmaterial
Als Material für die Dacheindeckung für Dächer mit einer Neigung von 15 Grad und mehr sind nur Tondachpfannen oder Betondachsteine in Naturrot bis Braun bzw. Anthrazit entsprechend der RAL-Farbtöne 2001, 3004, 3009, 3011, 3013, 3016, 3032, 7005, 7010, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026, 7043 gemäß dem Farbregister RAL 840-HR (seidenmatt) zulässig. Zwischentöne zu den genannten Farbtönen sind ebenfalls zulässig.
Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen (Solarthermie bzw. Photovoltaik) sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt. (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

§ 3 Fassadengestaltung
Als Hauptmaterial für Außenwände sind Holz, Ziegel und Putz zulässig. Ausgenommen hiervon sind Glasanbauten in Form von z.B. Wintergärten. Für bis zu 25% der Wandfläche jeder Fassadenseite sind auch andere Materialien zulässig. Die Begrünung von Fassaden mit Pflanzen bleiben unberührt. (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

§ 4 Einfriedungen
Einfriedungen dürfen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur als lebende Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen hergestellt werden. In Verbindung mit der Hecke dürfen auf der Gartenseite durchsichtige Zäune in max. gleicher Höhe hergestellt werden. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,5 m betragen. Zuwegungen und Zufahrten dürfen mit Toren mit max. 1,5 m Höhe versehen werden. Gemessen wird jeweils von der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße. In Verbindung mit Toren sind Zaun- oder Mauerelemente von max. 4 m Länge in Summe zulässig.
Zäune entlang von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe textliche Festsetzung Nr. 8 und Planzeichnung) dürfen nur auf der Gartenseite hergestellt werden. (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

§ 5 Standplätze für Abfallbehälter, sonstige technische Anlagen
Die Aufbewahrung der Müllbehälter oder die Errichtung sonstiger technischer Anlagen (z.B. Wärmepumpen, Klimaaggregate) ist in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben. (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO)

§ 6 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine flächige Gestaltung mit toten Materialien, wie z.B. Kies, Schotter etc. sowie jegliche Form der Versiegelung, auch durch Rasengittersteine, Fugenpflaster etc. ist nicht zulässig. Die Anlage von Wegen und Zufahrten ist davon nicht betroffen. (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

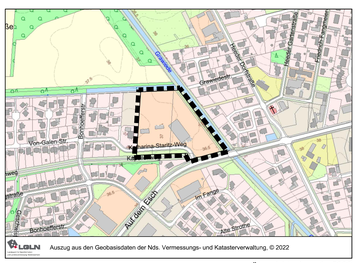
§ 7 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die §§ 1 -8 der örtlichen Bauvorschriften verstößt. (gem. § 80 Abs. 3NBauO)

Stadt Diepholz

Bebauungsplan Heede Nr. 107

"Kapellenweg V"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan kontor städtebau
Bloher Landstraße 48 26129 Oldenburg
Telefon 0179 7387072
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Entwurf zum Satzungsbeschluss 17.09.2024	