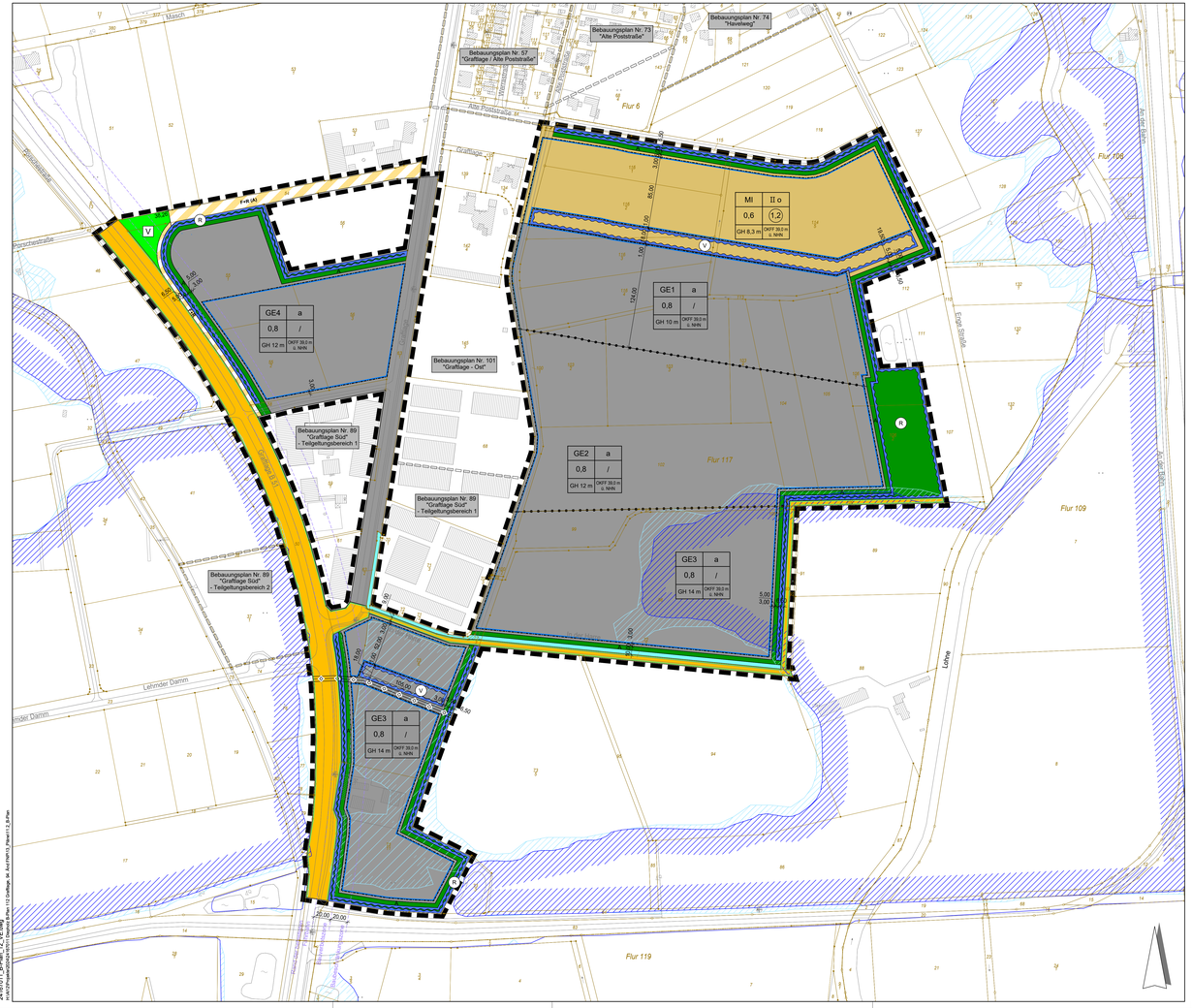
STADT DIEPHOLZ

Bebauungsplan Nr. 112 "Graftlage"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)

Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 — Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GH — Gebäudehöhe in Meter über OKFF - maximal
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse - maximal
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

OKFF — Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über NHN (Normalhöhennull) - maximal
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

F+R — Fuß- und Radweg

F+R (A) — Fuß- und Radweg mit Kennzeichnung (A)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen (öffentlich)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen (privat)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

V — Verkehrsgrün
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A — Kennzeichnung A

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

R — Rückhalteanlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

V — Versickerungsanlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß BauGB, BauNVO)

1. In den "Mischgebieten" (MI) sind
   - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
   - Gartenbaubetriebe,
   - Tankstellen,
   - Vergnügungsstätten (auch ausnahmsweise) nicht zulässig.
   (§ 6 Abs. 2 u. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)
2. In den „Mischgebieten" sind Fremdwerbeanlagen als eigenständige gewerbliche Anlagen nicht zulässig.
   (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO)
3. In den "Gewerbegebieten" (GE) sind
   - Freiflächenphotovoltaikanlagen,
   - Biogasanlagen,
   - Einzelhandelsbetriebe,
   - Schank- und Speisewirtschaften,
   - Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
   (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)
4. In den "Gewerbegebieten" nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
   (§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
5. Die festgesetzte Grundfläche (GRZ) darf in den "Mischgebieten" nicht überschritten werden.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
6. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine Überschreitung von 50,0 m Baukörperlänge allgemein zulässig.
   (§ 22 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
7. Der mit "A" gekennzeichnete Fuß- und Radweg darf von Anliegern der Flurstücke Nr. 51, 52, 53/1 und 53/2 befahren werden.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
8. Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
9. Die privaten Grünflächen mit der Kennzeichnung "A" sind zu den angrenzenden Baugebieten in einer Tiefe von 1 m mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Gehölze sind vom Grundstückseigentümer zu unterhalten und zu pflegen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
10. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Kennzeichnung "A" ist die Errichtung von Einfriedungen zulässig, sofern diese durch die Pflanzungen verdeckt wird und eine Querbarkeit für Kleintiere (mind. 15 cm Bodenabstand) gewährleistet ist.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß NBauO)

1. Werbeanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind an Einfriedungen sowie auf Dachflächen und Schornsteinen unzulässig. Sie dürfen an Gebäuden nur unterhalb der gebauten Traufhöhe angebracht werden. Werbeanlagen in reflektierenden und fluoreszierenden Farben, Blink- oder Wechselwerbung sowie Lauftschrift sind nicht zulässig. Eine Bestrahlung von Werbeanlagen ist nur in indirekter Form zulässig und muss blendfrei ausgeführt werden.
   (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

HINWEISE , KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften und außerstaatlichen Regelwerke (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Diepholz im Rathaus, Fachdienst Bauen, eingesehen werden.
2. Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Vertraglichkeit entbindet nicht von der auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Die Baufeldfreimachung sollte außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchgeführt werden. Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, lässt sich im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung überprüfen, ob Brutgelege oder Nestlinge betroffen sind. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Brut und auch die Aufzucht abgeschlossen sind.
   Fällungen / Rodungen: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Fällungen / Rodungen von Gehölzen oder Hecken auf die gesetzlich zulässigen Zeiten (01.10 - 28.02) zu beschränken. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der UNB zwingend erforderlich. Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhenmesser von 30 cm, die vom Eingriff betroffen sind, sind vor dem Entfernen auf Höhlen und Spalten (mögliche Bruthabitate / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Die UNB ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen und Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.
   Freimachung Baufeld: Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufeldes ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01.03 bis 31.07) also in der Zeit vom 01.08 bis 28.02 vorgenommen werden. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01.03 bis 31.07 abgeschoben werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalbehörde des Landkreises gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die 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 die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
4. Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeistelle, das Ordnungsamt der Stadt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.
5. Innerhalb des Abstandes von 20,0 m zum befestigten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der B 51 (Bauverbotszone § 9 Abs. 1 FStrG) sind Garagen, überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden sowie Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs nicht zulässig.
6. Innerhalb des Abstandes von 20,0 bis 40,0 m zum befestigten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der B 51 (Baubeschränkungszone § 9 Abs. 2 FStrG) dürfen bauliche Anlagen nicht ohne Zustimmung des Straßenbaulastträgers errichtet werden.
7. Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Der Verlauf von Leitungen ist vor Beginn der Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.
8. Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes gem. § 76 WHG. Es gelten die gesetzlichen Regelungen des § 78 WHG.
9. Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines „Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten" gem. § 78b WHG.
10. Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Abs. 2 LuftVG und des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 2a LuftVG des Flugplatzes Diepholz. Zudem befindet sich das Plangebiet unmittelbar im Endanflug des Anfluges 26.

Gebäude Katasterbestand

benachbarte Bebauungspläne

Flurstücksgrenze (vermarkt / unvermarkt)

Flurgrenze

20,00 — Bauverbotszone 20 m gemäß § 9 Abs. 1 FStrG

40,00 — Baubeschränkungszone 40 m gemäß § 9 Abs. 2 FStrG

unterirdische Gasleitung inkl. 3 m Schutzstreifen

Überschwemmungsgebiete

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 i.V.m § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576) in den jeweils aktuell gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Diepholz diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

Diepholz, den .....

.....
(Bürgermeister)

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1.000

© GeoBasis-DE/LGLN (2024)

Die Planunterlage (AZ: 048-L4-123/2024) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.11.2024). 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 .....

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Sulingen -

Im Auftrage

.....
(Unterschrift) Siegel

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 112 "Graftlage" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Diepholz, den .....

.....
(Bürgermeister)

VERÖFFENTLICHUNG (1) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung wurden im Internet veröffentlicht und haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

Diepholz, den .....

.....
(Bürgermeister)

ERNEUTE VERÖFFENTLICHUNG (2) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten / ergänzten Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses geänderten / ergänzten Bebauungsplanes und der Begründung wurden im Internet veröffentlicht und haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

Diepholz, den .....

.....
(Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS gemäß § 10 BauGB

Der Rat der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am ..... nach Prüfung der Bedenken und Anregungen diesen Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB, sowie die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Diepholz, den .....

.....
(Bürgermeister)

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gemäß § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Dieser Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Diepholz, den .....

.....
(Bürgermeister)

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1-3 BauGB, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes gemäß § 214 Abs. 2 BauGB sowie Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

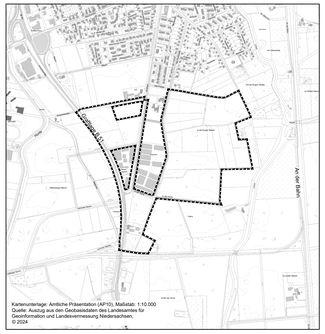
Diepholz, den .....

.....
(Bürgermeister)

Stadt Diepholz

Bebauungsplan Nr. 112 "Graftlage"

Vorentwurf **M. 1:2.000**



Kartenunterlage: Amtliche Präsentation (AP10), Maßstab: 1:10.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen.
© 2024

Beratung • Planung • Bauleitung
Am Tie 1
49088 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Telefon: (0541) 1819 - 0
Telefax: (0541) 1819 - 111
Internet: www.pbh.org
pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 24 167.011
Osnabrück, 07.11.2025

24167011_B-Plan_12_VE.dwg
K:\STPlanung\DGN\24167011\Bebauungsplan 112 Graftlage, der Aufstellung_Raum 11_B-Plan