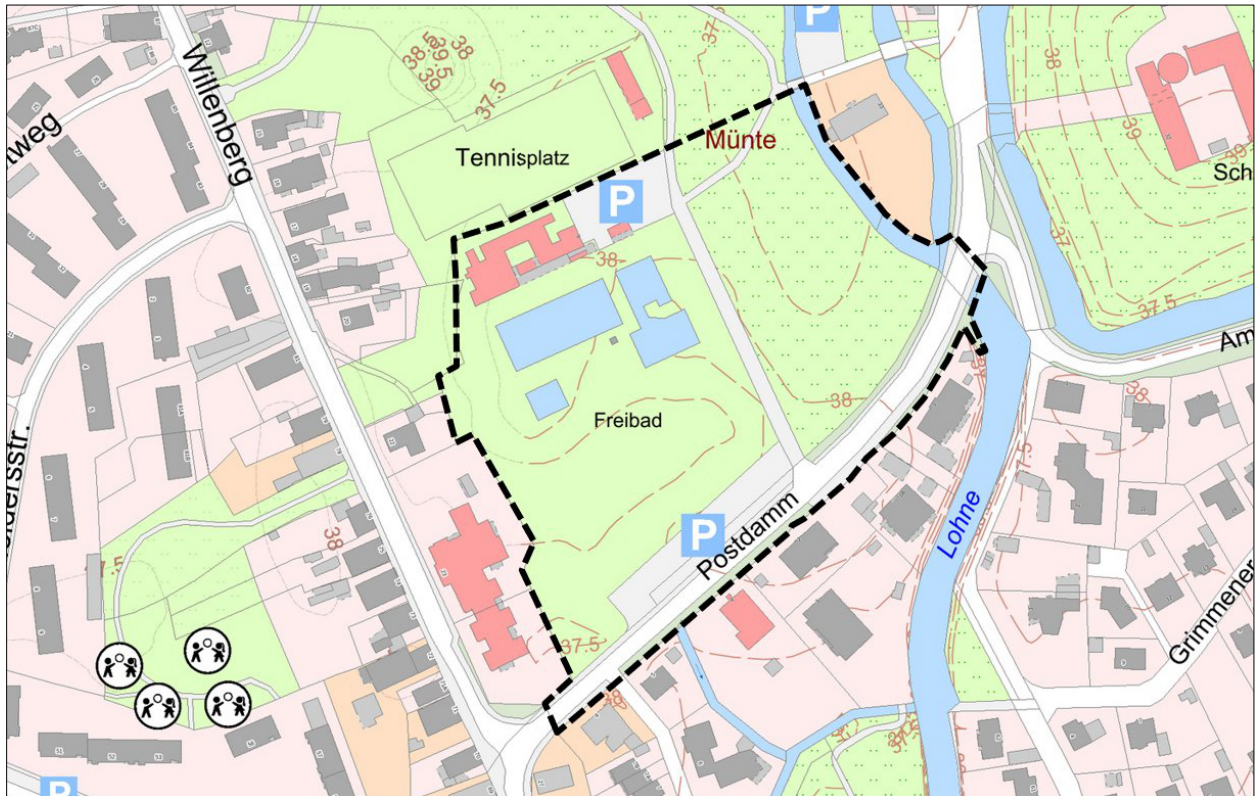


# Übersichtsplan



Kartengrundlage: LGLN 2024

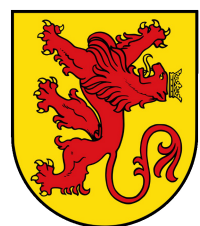
## Bebauungsplan Nr. 84 B

### "Müntepark III"

im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB  
zur 93. Änderung des Flächennutzungsplans

Stadt Diepholz

Landkreis Diepholz



Im Auftrag:



Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg  
Fon: 0441 74 210 / info@p3-plan-partner.de

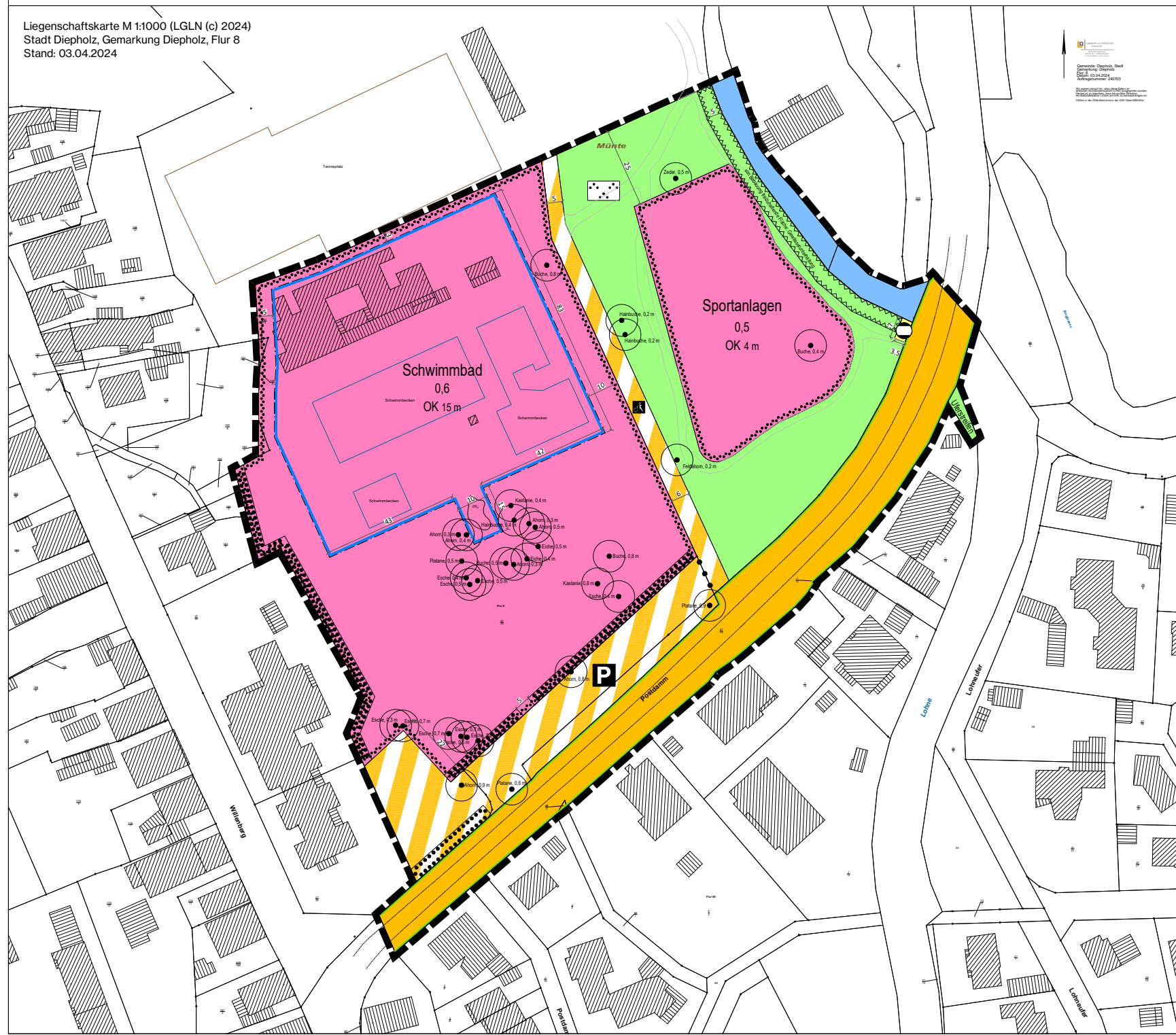
Stand: 01/2026

Entwurf

Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 2024)  
Stadt Diepholz, Gemarkung Diepholz, Flur 8  
Stand: 03.04.2024

nord

**Gemeinde: Diepholz, Stadt**  
**Gemarkung: Diepholz**  
**Flur: 8**  
**Datum: 03.04.2024**  
**Auftragsnummer: 240703**



## Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl

OK 15 m Oberkante, als Höchstmaß

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Baugrenze

## Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



Flächen für Sport- und Spielanlagen  
*Zweckbestimmung siehe Planzeichnung*

## Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Öffentliche Parkfläche

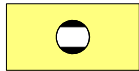


Öffentliche Parkfläche



Rad- und Gehweg

## Flächen für Versorgungsanlagen



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung  
und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen: Gas

## Grünflächen



Öffentliche Grünflächen  
*Zweckbestimmung siehe Planzeichnung*



Parkanlage

## Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserflächen

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



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



Erhaltung: Bäume  
*Art und Stammdurchmesser siehe Planzeichnung*

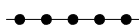
## Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
*Gewässerrandstreifen zur Unterhaltung der Hinterlohne*



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



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

# Textliche Festsetzungen

## § 1 Höhe baulicher Anlagen

Hochbauliche Anlagen innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen „Schwimmbad“ dürfen eine Höhe von maximal 15 m (Gebäudeoberkante OK) aufweisen. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Überschreitungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie z. B. für Schornsteine technisch zwingend erforderlich sind.

Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen „Sportanlagen“ dürfen bauliche Anlagen eine maximale Höhe von 4 m aufweisen. Ballfangzäune dürfen abweichend eine Höhe von bis zu 6 m aufweisen. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Als unterer Bezugspunkt wird eine Höhe von 38,00 m NHN festgesetzt (§ 16 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

## § 2 Bauweise

Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen „Schwimmbad“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind in der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zu errichten; die Gebäudelänge darf mehr als 50,0 Meter betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

## § 3 Grünordnung

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume (Arten siehe Planzeichnung) sowie die innerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gelegenen standortgerechten Laubbäume mit einem Stammumfang von 30 cm und mehr sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode an gleicher Stelle eine artgleiche Ersatzanpflanzung (Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, Drahtballierung Stammumfang 18-20 cm) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

# Nachrichtliche Übernahmen

**Bodenschätze** – Das Plangebiet liegt innerhalb des Erlaubnisfelds „Ossenbeck“ für den Abbau von Kohlenwasserstoffen (Flächenummer 15795). Die Bergbauberechtigungen liegen bei der Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG. (Laufzeit bis zum 30.04.2025).

**Militärische Schutzbereiche / Flugsicherheit** – Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen des Bauschutzbereichs gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des Flugplatzes Diepholz. Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i. V. m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Der Einsatz von Kränen ist daher frühzeitig mit dem Luftfahrtamt der Bundeswehr, Abteilung Referat 1 d, Luftwaffenkaserne Wahn, Postfach 90 61 1 0 / 529, 51127 Köln, LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org, abzustimmen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, können nicht anerkannt werden. Für alle Anlagen mit einer Höhe von mehr als 15 m ist eine gesonderte Abstimmung mit der Bundeswehr erforderlich.

# Hinweise

**Archäologische Bodenfunde** – Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im gesamten Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen und Denkmale der Erdgeschichte gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Diepholz und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbes. die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen

**Altlasten** - Im Plangebiet ist keine Verdachtsfläche bekannt. 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 des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu informieren.

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

**Gewässerunterhaltung** – Parallel zur nachrichtlich übernommenen Gewässerfläche der Hinterlohne wird eine 5 m Fläche, die von Bebauung freizuhaltend ist, zeichnerisch ausgewiesen. Dieser Bereich ist für die Gewässerunterhaltung des Gewässers II. Ordnung erforderlich und entsprechend frei von baulichen Anlagen zu halten, die die Gewässerunterhaltung verhindern oder erschweren. Anpflanzungen sind hier nur zulässig, wenn sie der Gewässerunterhaltung nicht entgegenstehen. Bepflanzungsstandorte sind mit dem Unterhaltungsverband Hunte abzustimmen. Die bestehenden Gehölze genießen Bestandsschutz. Die Auffüllung des Gewässerrandstreifens ist untersagt.

**Artenschutz** – 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. Zulässig sind lediglich schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Sofern im Vorfeld von Baumaßnahmen im Bereich der Parkanlage Hinweise auf ein Einwandern von Amphibien in bestimmte Bereiche vorliegen, ist das Baufeld z. B. mittels Amphibienzäunen abzusichern, um ein Eintreten des Tötungsverbots auszuschließen.

**Kompensationsfläche** – Der von der Planung ausgelöste Eingriff wird dem städtischen Kompensationsflächenpool „Lange Wand III“ zugeordnet. Der Flächenpool ist nicht Teil des Plangebiets und wurde unabhängig dieses Planverfahrens entwickelt und gesichert.

**Informationsgrundlagen** - 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.

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 84 B „Müntepark III“

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Diepholz den Bebauungsplan Nr. 84 B „Müntepark III“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Diepholz, den

SIEGEL

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 B „Müntepark III“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich im Diepholzer Kreisblatt bekannt gemacht.

Diepholz, den

Bürgermeister

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 84 B „Müntepark III“ und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom ..... bis einschließlich zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt Diepholz veröffentlicht und im gleichen Zeitraum im Rathaus der Stadt öffentlich ausgelegt.

Diepholz, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Diepholz hat den Bebauungsplan Nr. 84 B „Müntepark III“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Diepholz, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 84 B „Müntepark III“ ist gemäß § 10 Abs. 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 über die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 84 B „Müntepark III“ ist die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Diepholz, den

Bürgermeister

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000  
Stadt Diepholz, Gemarkung Diepholz, Flur 8  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand 03.04.2024  
Herausgebervermerk:  
  
© 2024, 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 03.04.2024). 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.

Barnstorf, den

Öff. bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Oldenburg, den

Dr. Schneider / Planverfasser

Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

**Planungssicherstellungsgesetz (PlanSIG)** vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist.

**Nds. Bauordnung (NBauO)** vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) geändert worden ist.

**Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG)** vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.11.2025 (Nds. GVBl. Nr. 87) geändert worden ist.

**Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) geändert worden ist.