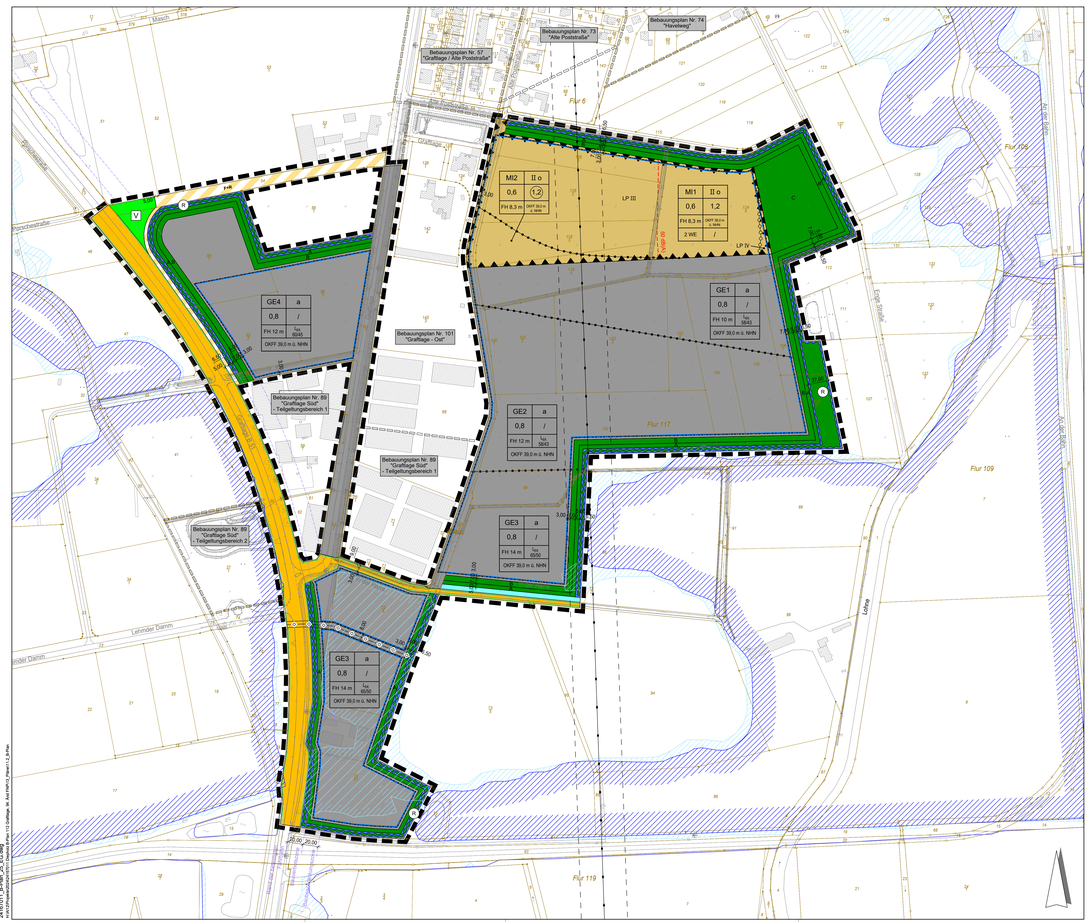
STADT DIEPHOLZ

Bebauungsplan Nr. 112
"Graftlage"



24167011_B-Plan_25_EE.dwg
P:\Projekte\24167011 Stadt Diepholz\24167011 B-Plan 112 Graftlage\04_Bau\Aufträge_Pläne\11 B-Pläne

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

- (1,2) — Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,6 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- FH — Firsthöhe 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

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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 — Unterhaltungsfläche
- B — Sichtschutzwall
- C — Mitarbeiterpark

Wasserflächen und 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)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109
- LP III — Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1
- L_{EK} — Emissionskontingent der Teilfläche für Lärm in dB(A) tags/nachts (gemäß DIN 45691)

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. Im MI2 sind Wohnnutzungen allgemein und ausnahmsweise nicht zulässig.
   (§ 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
4. 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 BauNVO)
5. 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)
6. Die festgesetzte Grundfläche (GRZ) darf in den "Mischgebieten" nicht überschritten werden.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
7. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO ist in den "Gewerbegebieten" (GE) eine Überschreitung von 50,0 m Baugrenzlänge zulässig.
   (§ 22 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
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 festgesetzten privaten Grünflächen dürfen zur Herstellung von Wegen zur Unterhaltung der festgesetzten „Flächen für die Wasserwirtschaft" sowie von Rettungswegen in Summe auf einer Länge von 30,0 m unterbrochen werden.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
10. Die festgesetzten „Flächen für Wasserwirtschaft" dürfen zur Herstellung von Wegen zur Unterhaltung der festgesetzten „Flächen für die Wasserwirtschaft" sowie von Rettungswegen in Summe auf einer Länge von 30,0 m unterbrochen werden.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
11. Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:
    GE 1: L_{EK} < 58 dB(A) / 43 dB(A) pro qm tags / nachts
    GE 2: L_{EK} < 58 dB(A) / 43 dB(A) pro qm tags / nachts
    GE 3: L_{EK} < 65 dB(A) / 50 dB(A) pro qm tags / nachts
    GE 4: L_{EK} < 65 dB(A) / 45 dB(A) pro qm tags / nachts

    Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.
    Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionswert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgröße).
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
12. Vorkehrungen zum Schutz vor Schalleinwirkungen
    12.1. Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen innerhalb der Baugrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu berücksichtigen:
    12.1.1. In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen müssen als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den gemäß DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen (u.a. Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer) die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß ($R'_{w,res}$) gemäß den ermittelten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden:

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB(A)		
		Büroräume	Wohn- und Schlafräume	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
III	61 - 65	30	35	40
IV	66 - 70	35	40	45

    12.1.2. Vorsorglich sind in den "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern schallabstrahlende Lüftungen vorzusehen. Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass es nachts zu keinen Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 kommt.
    12.1.3. Außenwohnbereiche sind in den Überschreitungsbereichen der 16. BImSchV am Tag nicht zulässig (östlich der 50 dB(A)-Linie). Außenwohnbereiche sind nur auf den zur nächstgelegenen Verkehrsstraße abgelegenen Gebäudeabschnitten oder bei Neubau nur dort zu errichten. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in den Außenwohnbereichen aufgrund der konkreten Bebauungssituation oder aufgrund von Schutzmaßnahmen verkehrsbedingte Beurteilungspegel < 65 dB (A) vorliegen.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
13. Die privaten Grünflächen mit der Kennzeichnung "A" sind zu den angrenzenden festgesetzten Baugebieten bzw. den mit "A" gekennzeichneten privaten Grünflächen in einer Tiefe von 1 m mit Hainbuchen (Carpinus betulus) zu bepflanzen. Je laufendem Meter sind drei bis vier Gehölze in folgender Qualität anzupflanzen: 2 - 3 x verpflanzte Jungpflanzen in einer Größe von 80 - 120cm. 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. Die vorhandenen 4 m sind mit einer regionalen Raseninsaat zu versehen. Die Raseninsatz ist extensiv zu unterhalten. Die private Grünfläche ist vom Grundstückseigentümer zu unterhalten und zu pflegen.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
14. 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. Zudem ist eine Befahrung zu Unterhaltungszwecken (mit wasserdurchlässiger Befestigung) zulässig.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
15. Die privaten Grünflächen mit der Kennzeichnung "B" sind als begrünter Sichtschutzwall anzulegen. Die Anpflanzungen haben in folgender Qualität zu erfolgen: 2 - 3 x verpflanzte Jungpflanzen. 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.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
16. Die private Grünfläche mit der Kennzeichnung "C" ist mit einer regionalen Raseninsaat zu versehen. Die Raseinfläche ist extensiv zu unterhalten. Gehölzanpflanzungen sind in folgender Qualität zulässig: 2 - 3 x verpflanzte Jungpflanzen in einer Größe von 80 - 120cm. 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.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß BauGB, BauNVO)

17. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" ist mit einer regionalen Raseninsaat zu versehen. Die Raseinfläche ist extensiv zu unterhalten. Gehölzanpflanzungen sind in folgender Qualität zulässig: 2 - 3 x verpflanzte Jungpflanzen in einer Größe von 80 - 120cm. 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.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
18. Die mit "Flächen für die Wasserwirtschaft" überlagerten privaten Grünflächen sind von Bebauung freizuhalten. Sie sind wasserwirtschaftliche Funktion gewährleistet bleibt, sind Anpflanzungs- und Gestaltungsmaßnahmen zulässig.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß NBauO)

1. Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO gelten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.
2. 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 Beströhung von Werbeanlagen ist nur in indirekter Form zulässig und muss blendfrei ausgeführt werden.
   (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)
3. Zuwiderhandlungen gegen diese örtlichen Bauvorschriften kann gemäß § 80 NBauO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Gebäude Katasterbestand
- benachbarte Bebauungspläne
- Flurstückgrenze (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. 4 m Schutzstreifen
- Richtfunkverbindung inkl. Schutzbereich
- Überschwemmungsgebiete
- Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten
- 50 dB(A) — Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Schallräumen - zwischen Verkehrsflächen und Grenzlinie (50 dB(A))

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung;
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010, durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2020 (Nds. GVBl. 2020 Nr. 3) geändert, in der zuletzt geänderten Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung;
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert, in der zuletzt geänderten Fassung;
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072 -), durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) geändert, in der zuletzt geänderten Fassung.

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 Auftrag

.....
(Unterschrift)

Siegel

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften und außerstatistischen Regelwerke (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Diepholz in der Abteilung Bauen, eingesehen werden.
2. Die einschlägigen Bestimmungen der § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sowie des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Die Baufeldfreimachung sowie der Gebäudeabriss 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 Brusthöhendurchmesser von 30 cm, die von Eingriff betroffen sind, sowie zum Abriss vorgesehene Gebäude, sind vor dem Entfernen auf Höhlen und Spalten bzw. mögliche Brutnachtale / 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 Schernsaen 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. Eine Kontrolle von Bäumen auf Fledermausquartiere muss ganzjährig vor Fällungen erfolgen. Da keine Habitatbaumkartierung vorgenommen wurde, kann das Vorhandensein von Fledermausquartieren nicht ausgeschlossen werden. Daher können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Gehölzentfernungsmaßnahmen nur ausgeschlossen werden, wenn die Fällungen von einem Fachgutachter begleitet werden. Sollten Fledermausquartiere vorgefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen. Ein Quartierverlust ist im Verhältnis von 1:5 auszugleichen. Sofern Quartiere vorhanden sind, bedarf der Verlust eines Quartiers einer CEF-Maßnahme.
3. Für die Beleuchtung von Fassaden, Außenanlagen sowie von privaten und öffentlichen Stellplatzanlagen und für Straßenraumbeleuchtungen sind Leuchtmittel mit einem engen Spektrabereich (570 bis 630 Nanometer) vorzusehen, um ein Anlocken von nachtaktiven Arten aus der Umgebung zu vermeiden. Beleuchtungen sind durch geschlossene Gehäuse zu unterbinden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Die Beleuchtung der Außenanlagen sollte auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege begrenzt werden. Um Beeinträchtigungen für lichtempfindliche Fledermausarten während ihrer Transferflüge zu vermeiden, ist auf eine Beleuchtung der im Osten an das Plangebiet angrenzenden Flächen und Gehölzstrukturen zu verzichten. Dadurch bleibt diese Achse als Dunkelkorridor erhalten, der als Flugroute für Fledermäuse dienen könnte.
4. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesansammlungen, 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 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 die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
5. Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenabwürfe/Blindgänger 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.
6. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (bzw. schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.
7. 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.
   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.
8. Im Planbereich finden sich Leitungen der Telekom Deutschland GmbH.
   Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://easenavigatiefabel.telekom.de oder per E-Mail: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
9. Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Der Verlauf von Leitungen ist vor Beginn der Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.
10. Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines „Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten" gem. § 78b WHG. Bei Vorhaben sind ggf. geeignete Vorsorgemaßnahmen zu berücksichtigen.
11. 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 Einflug des Anflugs 28.
   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, Luftverkehrsaxeme Wahn, Postfach 90 61 10 / 529, 51127 Köln, LuftAbw1dBauschutz@Bundeswehr.org, abzustimmen. Bescherden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Immissionen wie Flugärm etc. beziehen, können nicht anerkannt werden.
   Die Aufstellung von Baulifthilfsmitteln wie Kräne oder vergleichbare Gerätschaften, als temporäre Luftfahrthindernisse innerhalb eines Bauschutzbereichs militärischer Flugplätze in Deutschland, ist rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vor geplanter Aufstellung) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.
12. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
13. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
14. Der von der Planung ausgelöste Eingriff (berechnet nach dem Osnabrücker Modell, 2025) wird folgenden Flächen zugeordnet: Flurstück Nr. 13/21, 132/2 und 132/3 in der Flur 117, Gemarkung Diepholz; Flurstück Nr. 28/1 und 28/2 in der Flur 118, Gemarkung Diepholz, Flurstück Nr. 96, 104, 106/2, 57, 102, 107 und 111 in der Flur 117, Gemarkung Diepholz sowie Flurstück Nr. 5 in der Flur 119, Gemarkung Diepholz. Die für den Ausgleich erforderlichen CEF-Maßnahmen sind auf dem Flurstück Nr. 5 in der Flur 119, Gemarkung Diepholz verortet. Die Flächen sind mit Teil des Plangebiets und werden unabhängig von diesem Planverfahren gesichert. Die CEF-Maßnahmenflächen müssen vor der Umsetzung des Bebauungsplanes wirksam sein. Sofern zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen eine 3-schürige Mahd zur Aushagerung notwendig ist, muss diese vor der Herstellung der CEF-Maßnahmen erfolgen. Sobald die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt, ist das Bewirtschaftungsverbot vom 01.03. bis zum 01.07. einzuhalten sowie eine 1- bis 2-schürige Mahd durchzuführen.

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 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 seine 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

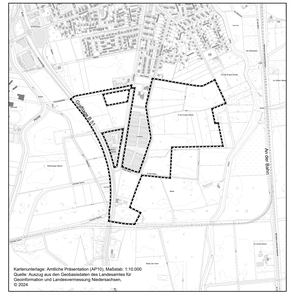
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1-3 BauGB, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes gemäß § 214 Abs. 2 BauGB sowie Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß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

Diepholz, den .....

.....
(Bürgermeister)

Stadt Diepholz
Bebauungsplan Nr. 112 "Graftlage"

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 7
49088 Osnabrück

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org

pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 24 167 011
Osnabrück, 02.09.2026