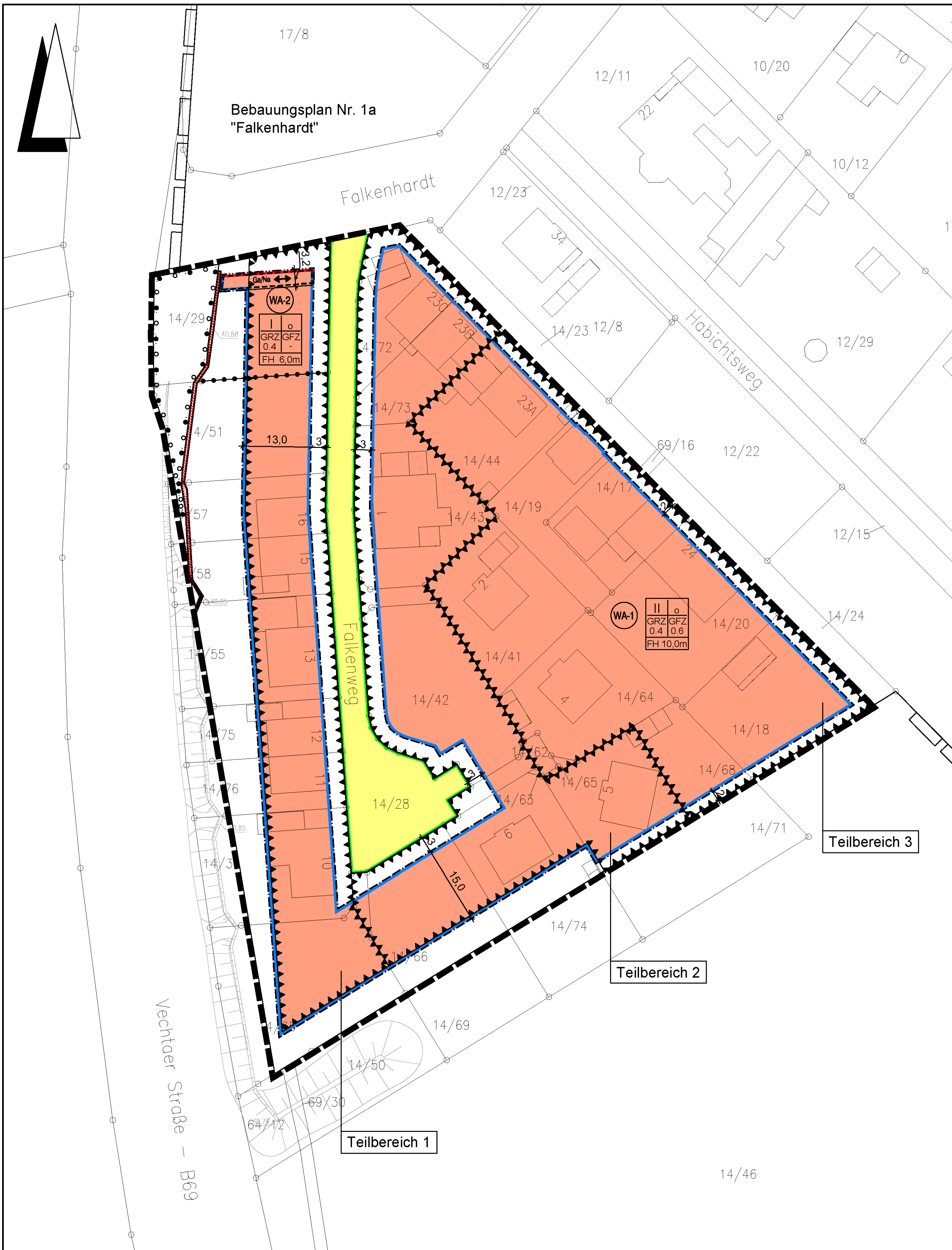




STADT DIEPHOLZ

BEBAUUNGSPLAN ASCHEN NR. 1a

"Falkenhardt" 1. Änderung



Planzeichenerklärung	
Gemäß Planzeichenvorschrift 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.	
I. Bestandsangaben	
----- Gemarkungsgrenze	
----- Flurgrenze	
----- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß	
55 Höhenlinien mit Höhenangaben über HN	
12/3 Flurstücksnummer	
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.	
II. Festsetzungen des Bebauungsplanes	
1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO nicht überbaubarer Bereich	20 Wohngebäude mit Hausnummern
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)	
I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Hochmaß)	
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO	
GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO	
FH maximale zulässige Firsthöhe	
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO	
Baugrenze Baulinie	
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	
15. Sonstige Planzeichen	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)	
GaNa Garagen / Nebenanlagen	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)	
Lärmschutzanlage (Wall-/Wandkombination)	
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	
Teilbereich 1 - 3 i. V. m. Nr. 1.3 b und c der textlichen Festsetzungen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)	
Planzeichen ergänzend zur Planzeichenvorschrift	
Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung	

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).

1.2 Gebäudehöhen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO

Im WA-1-Gebiet:
Die maximale Firsthöhe, gemessen vom Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht dazu verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse) bis zur Oberkante des Daches, darf 10,00 m nicht überschreiten.

Im WA-2-Gebiet:
Die maximale Firsthöhe, gemessen vom Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht dazu verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse) bis zur Oberkante des Daches, darf 6,00 m nicht überschreiten.

1.3 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

a) Innerhalb der GaNa-Fläche ist eine Garage oder Nebenanlage mit Satteldach und geschlossener Außenwandfläche auf der nördlichen Seite zu errichten. Zwischen Garage oder Nebenanlage und der vorhandenen Lärmschutzanlage ist maximal ein Abstand von 1,50 m zulässig.

Die Bebauung ist mit einer Firsthöhe von mindestens 4,50 m (First mit Verlauf von Osten nach Westen), gemessen vom Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht dazu verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse), zu errichten.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist diese Lärmschutzmaßnahme vor Bezug der Wohnungen in dem/den Hauptgebäude/n auf diesem Grundstück zu errichten.

b) Innerhalb der festgesetzten Flächen sind passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor den von der Bundesstraße B 69 „Vechter Straße“ und der Ortsumgehung Diepholz (B 51/B 214) ausgehenden Schallimmissionen zu treffen.

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Tabelle B) einzustufen.

	Geschoss	Teilbereiche		
		TB 1	TB 2	TB 3
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Fassaden zur Straßenachse der B 69 *)	EG LPB IV	OG LPB III	OG LPB III
	Seitenfassaden *)	EG LPB III	OG LPB IV	OG LPB III
	Rückseiten der Gebäude *)	EG OG	LPB II	-

*) Erläuterung/Definition:	
Fassaden zur Straßenachse	Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Straßenachse der B 69 bilden
Seitenfassaden	Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Straßenachse bilden
Rückseiten der Gebäude	Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Straßenachse bilden

c) Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in allen Teilbereichen aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. In den Teilbereichen 2 und 3 besteht abweichend eine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster („Rückseiten der Gebäude“ - gemäß obiger Definition). Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

1.5 Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu ergänzen. Zum Schutz der zu erhaltenden Gehölzstrukturen während der Bauzeit ist die DIN 18920 anzuwenden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO

2.1 Dachausbildung

Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer zulässig. Innerhalb des WA-1-Gebiets muss die Dachneigung mindestens 35° und maximal 50° betragen. Innerhalb des WA-2-Gebiets muss die Dachneigung maximal 35° betragen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Überplanung des Bebauungsplans Aschen Nr. 1a „Falkenhardt“

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Aschen Nr. 1a „Falkenhardt“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Aschen Nr. 1a (Ursprungsplan) teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Aschen Nr. 1a werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans für die überplanten Flächen unwirksam.

3.2 Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt Diepholz 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.

3.3 Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet wird von der Bundesstraße B 69 „Vechter Straße“ im Westen und der Ortsumgehung Diepholz (B 51/B 214) im Süden beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Bau- und Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3.4 DIN-Vorschriften

In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Bauamt der Stadt Diepholz (Rathausmarkt 1, 49356 Diepholz) während der Öffnungszeiten vollständig zur Einsicht bereit gehalten.

3.5 Artenschutz

Gehölzarbeiten sind zwischen Anfang November und Ende Februar durchzuführen. Vor den Fallarbeiten muss eine Höhlenbaumkartierung sowie Kontrolle ggf. vorhandener Baumhöhlen auf Fledermäuse erfolgen. Sollten dabei Fledermäuse gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. I.d.R. sollte mit der Fällung gewartet werden, bis die Tiere das Quartier verlassen haben. Alternativ musste unter Beisein eines Fledermaussachverständigen die Fällung derart durchgeführt werden, dass Verletzungen oder Tötungen von Fledermäusen ausgeschlossen werden können.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Diepholz diesen Bebauungsplan Aschen Nr. 1a "Falkenhardt", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Diepholz, den Stadt Diepholz
(Siegel) Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Diepholz, den Stadt Diepholz

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2015 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4). 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
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Sulingen - (SIEGEL)

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 13(2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentliche Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

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

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Diepholz, den Stadt Diepholz

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Diepholz hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Diepholz, den Stadt Diepholz

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Aschen Nr. 1a "Falkenhardt", 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Diepholz, den Stadt Diepholz

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Diepholz, den Stadt Diepholz

Übersichtskarte ohne Maßstab © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung	IPW INGENIEURPLANUNG und KATASTER Helm-Code-Str. 2a • 49154 Verden Tel. 05407/7895-0 • Fax 05407/7895-88	bearbeitet	2015-05	Ri
		gezeichnet	2015-05	Hd
		geprüft		
		freigegeben		

Wallenhorst, 2015-09-15

Plan-Nummer: H:\BEAUPLAN\213041\PLAN\Up_Ausplan_01.dwg(B-Plan) - (1-1-B)

STADT DIEPHOLZ

BEBAUUNGSPLAN ASCHEN NR. 1a

"Falkenhardt" 1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften Verfahren gem. § 13a BauGB

Vorlage zum Satzungsbeschluss	Maßstab 1 : 500	Unterlage : 1 Blatt Nr. : 1(1)
-------------------------------	-----------------	-----------------------------------

Letzte Redaktur: 2015-09-15 Letzte Speicherung: 2015-09-15