

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1(3) und des § 10 des Baugesetzbuchs und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Diepholz diesen Bebauungsplan Nr. 6 Aschen „An der Schule“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Diepholz, SIEGEL Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 Aschen „An der Schule“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2(1) BauGB am in den Zeitungen ortsüblich bekannt gemacht.

Diepholz, Stadtdirektor

Planunterlage

Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK): Gemarkung Aschen, Flur 12, Maßstab: 1:1000

Die diesem Plan zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5). Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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.

Diepholz, Stadtdirektor

Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 Aschen „An der Schule“ besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Auch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 3c UVPG nicht erforderlich, weil der in Anlage 1 Nr. 187.2 genannte untere Schwellenwert von 20.000 m² unterschritten wird. Diese Feststellung ist gemäß § 3a, Satz 2 des Gesetzes für die Umweltverträglichkeitsprüfung am bekannt gemacht worden. Die Feststellung ist nicht selbständig anfechtbar.

Diepholz, Stadtdirektor

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33, 26 121 Oldenburg, 0441-74210 Oldenburg,

Verfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

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

Diepholz, Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

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

Diepholz, Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10(3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Diepholz, Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Diepholz, Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Diepholz, Stadtdirektor

1) Nicht zutreffendes bitte streichen



Textliche Festsetzungen

§ 1 Gliederung des Mischgebietes:

- Mischgebiet (MI-1):** Gemäß § 1(4) BauNVO sind im Mischgebiet (MI1) ausschließlich Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke (gemäß § 6(2), Nr. 5 BauNVO) zulässig.
- Mischgebiet (MI-2):** Gemäß § 1(4) BauNVO sind im Mischgebiet (MI2) ausschließlich Geschäfts- und Bürogebäude (gemäß § 6(2), Nr. 2 BauNVO), Einzelhandelsbetriebe (gemäß § 6(2), Nr. 3 BauNVO) sowie sonstige Gewerbebetriebe (gemäß § 6(2), Nr. 4 BauNVO) zulässig. Betriebsbezogenes Wohnen ist ausgeschlossen.
- Mischgebiet (MI-3):** Gemäß § 1(4) BauNVO sind im Mischgebiet (MI3) ausschließlich Geschäfts- und Bürogebäude (gemäß § 6(2), Nr. 2 BauNVO), Einzelhandelsbetriebe (gemäß § 6(2), Nr. 3 BauNVO), Betriebe des Beherbergungsgewerbes (gemäß § 6(2), Nr. 3 BauNVO) sowie sonstige Gewerbebetriebe (gemäß § 6(2), Nr. 4 BauNVO) zulässig. Betriebsbezogenes Wohnen ist zulässig.
- Mischgebiet (MI-4):** Gemäß § 1(4) BauNVO sind im Mischgebiet (MI4) ausschließlich Wohngebäude (gemäß § 6(2), Nr. 1 BauNVO) zulässig.

Ausgeschlossen gemäß § 1(5) BauNVO sind in allen Mischgebieten Gartenbaubetriebe (gemäß § 6(2), Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (gemäß § 6(2), Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (gemäß § 6(2), Nr. 8 BauNVO). Auch ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten gemäß § 6(3) BauNVO sind in allen Baugebieten nicht zulässig.

§ 2 Bauweise: Gemäß § 22 (4) BauNVO ist in allen Mischgebieten nur eine offene Bauweise (o) zulässig.

§ 3 Garagen und Nebenanlagen: Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Carports in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen, privater und öffentlicher Grünflächen nicht zulässig.

§ 4 Begrenzung der Wohneinheiten: Gemäß § 9(1), Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im MI-4 maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. je eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig sind.

§ 5 Höhe baulicher Anlagen: Gemäß § 18(1) BauNVO wird die maximale Firsthöhe der Gebäude in allen Baugebieten begrenzt auf maximal 9,50m. Die Höhe ist zu beziehen auf die Höhe der fertiggestellten Straßenverkehrsfläche in der Mitte des Grundstücks.

§ 6 Grünordnung:

§ 6.1 Gemäß § 9(1), Nr. 25 a BauGB ist je Grundstück in den MI-2 und MI-4 mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14cm zu pflanzen. Die Verwendung heimischer Obstbaumarten wird dabei empfohlen.

§ 6.2 Gemäß § 9(1), Nr. 25 a/b BauGB wird auf der privaten und mit Bindungen zur Anpflanzung belegten Grünfläche folgende Festsetzung für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern getroffen:

Je angefangene 15m entlang der Grundstücksgrenze ist ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist dabei aus der angeführten Pflanzliste (Bäume / Obstbäume) zu wählen. Zusätzlich sind in einem Abstand von 1,5m x 1,5m Sträucher zu setzen (Mindesthöhe beim Pflanzen 0,60cm). Auch hier sind die Pflanzen dauerhaft zu unterhalten und abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Die verbleibende Fläche ist mit Landschaftsrasen einschließlich Kräuterbeimischung einzusäen.

§ 6.3 Gemäß § 9(1), Nr. 25b BauGB sind die festgesetzten Einzelbäume von den jeweiligen Grundstückseigentümern dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Abgänge aufgrund einer Befreiung nach § 31 BauGB oder infolge einer widerrechtlichen Beseitigung sind durch gleichwertige Ersatzpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen zu ersetzen. Des weiteren ist im Abstand von 3m zum Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume jede Versiegelung, Aufschüttung und Abgrabung untersagt.

§ 7 Verkehrsflächen:

Die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Plangebiet gelten gemäß § 9 (6) BauGB i.V. m. § 6(5) NStrG als öffentlich gewidmet, sobald die Verkehrsübergabe erfolgt ist.

Hinweise

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (zuletzt geändert durch Art 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie v. 27.7.2001).
- Die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (zuletzt geändert durch Art 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993)
- Die **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des **Erlaubnisfeldes „Ridderade-West“** der ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Hannover.
- Das eingetragene **Sichtdreieck** im Einmündungsbereich der Planstraße in die Kreisstraße 30 ist oberhalb von 0,80m über den Fahrbahnoberkanten von jeder sichtbehindernden Nutzungsart freizuhalten.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 und 98 NBauO

Für den Beschluss von örtlichen Bauvorschriften liegen städtebauliche und baugestalterische Gründe vor.

§ 1 Geltungsbereich: Der räumliche Geltungsbereich der Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Aschen Nr. 6 „An der Schule“ identisch.

§ 2 Dachformen: Die Gebäude sind mit geeigneten Dächern zu errichten. Dabei darf die Dachneigung nicht weniger als 30° und höchstens 48° betragen. Die Dachflächen von Nebengebäuden sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen sind im gestalterischen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptgebäude auszuführen (zu den Ausnahmen siehe § 4).

§ 3 Dacheindeckung: Für die Eindeckung geeigneter Dächer sind nur Dachziegel oder Betondachsteine in roten bis rotbraunen Farbtönen zugelassen. Reflektierende Dacheindeckungen, wie sie z.B. durch Glasur, Edel- oder Glanz-Engoben entstehen, sind nicht zugelassen. Die Dachflächen von Nebengebäuden sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen sind im gestalterischen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptgebäude auszuführen. Als Grundlage für die rot/braunen Farbtöne gelten in Anlehnung etwa die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016 (zu den Ausnahmen siehe § 4).

§ 4 Ausnahmen: Ausgenommen von den Bestimmungen zu den Dachformen (§ 3) und der Dacheindeckung (§ 3) sind:

- Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebengebäude bis zu jeweils 12m² Grundfläche;
- Garagen und überdachte Stellplätze, für die ein Grasdach vorgesehen wird;
- Untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO.

Wintergärten und Dachflächen, die für Solar Kollektoren genutzt werden, sind von der Vorschrift § 3 ausgenommen.

Planzeichenerklärung

BauNVO 90 / PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl
I Maximale Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
Nicht überbaubare Fläche
Überbaubare Fläche

ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

E nur Einzelhäuser zulässig

o Offene Bauweise

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Trafostation

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: RRB Regenrückhaltebecken
Private Grünfläche

Natur und Landschaft

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

Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen

Nutzungsgrenze

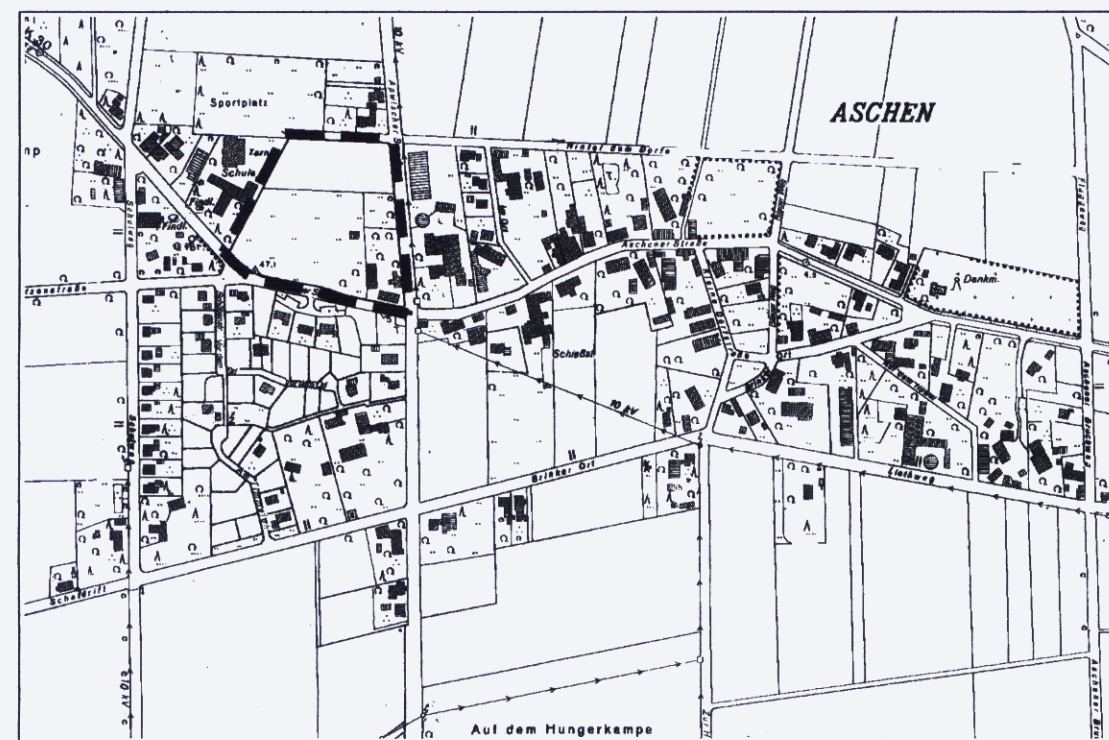
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Übersichtsplan



Bebauungsplan Aschen Nr. 6 "An der Schule"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 56 und 98 NBauO

Stadt Diepholz
Landkreis Diepholz

