

Textliche Festsetzungen

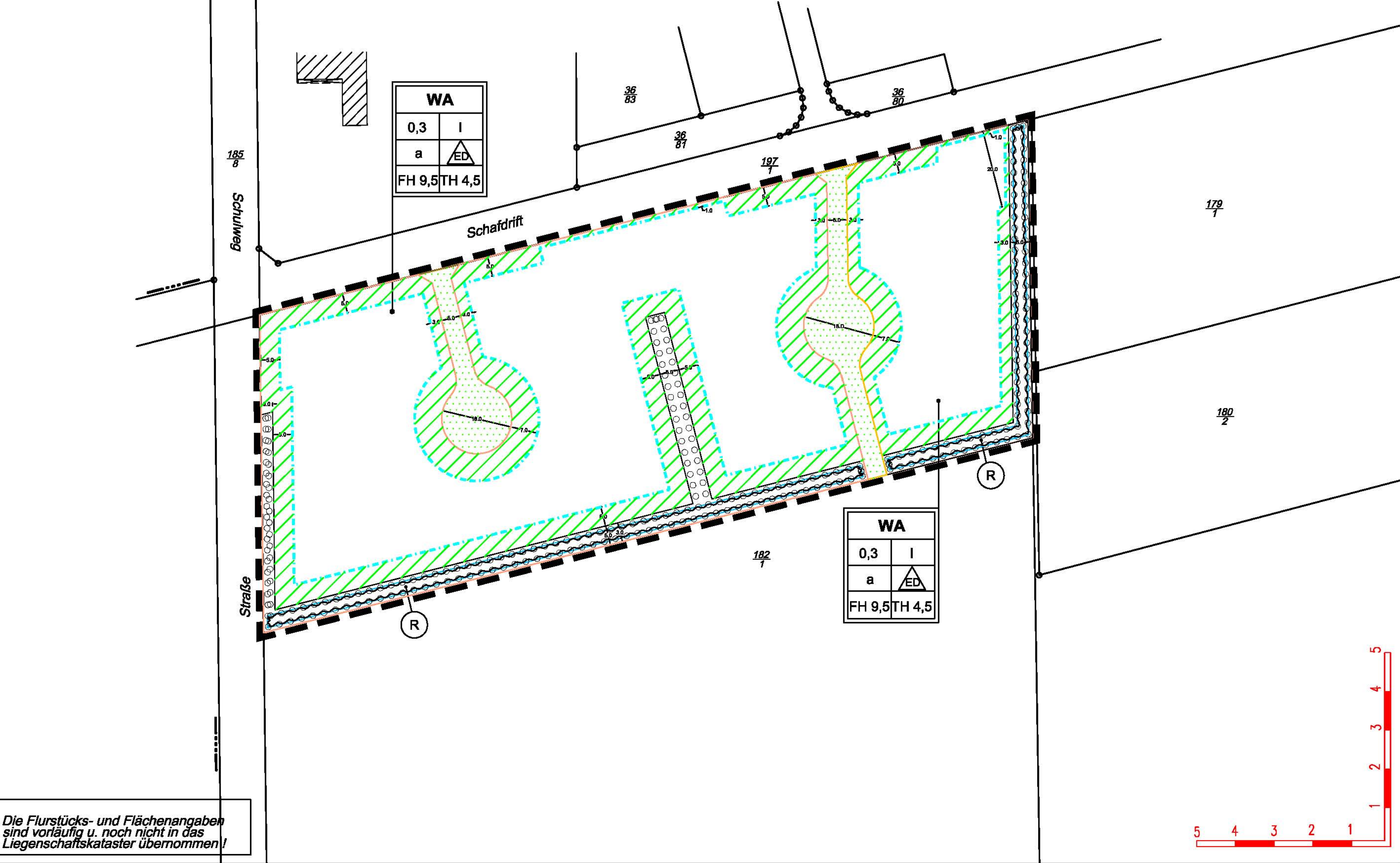
1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Läden mit mehr als 100 m² Verkaufsfläche (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nm. 3, 4 und 5 BauNVO) nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO dürfen die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen die zulässige Grundfläche um bis zu 25 v.H. überschreiten.
- 2.2 Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die zeichnerisch festgesetzten Höhen der Gebäude (Traufhöhe definiert als die gedachte Schnittkante der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut) auf die Höhe der Oberkante der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen jeweils mittig vor dem Grundstück.
- 2.3 Ausnahmen von der Textfestsetzung 2.2 sind zulässig
- an Giebelwänden von Gebäuden mit Krüppelwalmdächern,
 - für Erker und risalitartige Vorbauten,
 - für untergeordnete Gebäudevor- und -rücksprünge.
- An Südwest- bis Südostwänden ist eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe um bis zu 1,5 m zulässig, wenn dies der passiven Solarnutzung dient.
- Ausnahmen sind auch zulässig bei der Traufhöhe des oberen Geschosses von Gebäuden mit Staffelgeschossen, wenn die Traufe des oberen Geschosses um mindestens 1,5 m hinter die Traufe des Erdgeschosses zurücktritt.
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
- 3.1 Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 24 m nicht überschreiten.
- 3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.3 Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet Stellplätze gem. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen zulässig.
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
- 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Einzelhäusern und Doppelhaushälften jeweils nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 5.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten so zu befestigen (z.B. durch Pflasterung mit hohem Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke), daß keine vollständige Versiegelung des Bodens erfolgt.
6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen außerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je 200 m² versiegelter Grundstücksfläche ein Baum und zwei Sträucher heimischer und standortgerechter Laubholzarten anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf den jeweiligen Baugrundstücken innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern je 1,5 m² ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum oder -strauch anzupflanzen. Dabei darf der Abstand zwischen hochstämmigen Laubbäumen 12 m nicht unterschreiten. Die hochstämmigen Bäume sind zu pflegen und zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche unter den Bäumen und Sträuchern ist bei max. zweimaliger Mahd pro Jahr der natürlichen Sukzession zu überlassen, soweit nicht die Unterhaltung als Regenrückhalte- und Versickerungsmulde weitergehende Eingriffe erfordert.
- 6.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind bei den festgesetzten Pflanzmaßnahmen überwiegend folgende Arten zu verwenden: Stieleiche, Linde, Sandbirke, Eberesche, Hainbuche, Feldahorn, Hasel, Schwarzer Holunder, Weißdorn, Schlehe, Hundrose, Brombeere, Himbeere, Johannisbeeren sowie Obstbäume; bei Anpflanzungen gem. Textfestsetzung 6.1 außerdem auch Walnuß, Spitzahorn, Blutbuche und Rotbuche.
7. Entwässerung
- 7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Regenrückhaltung zurückzuhalten und gem. § 136 Abs. 4 Satz 1 NWG zu versickern, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird.
- 7.2 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Regenrückhaltung sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Mulde mit einer Sohlentiefe von 43,1 m ü.N.N. auszubilden und dauerhaft als Rückhalte- und Versickerungsmulde zu erhalten.
8. Widmung der Verkehrsflächen
- 8.1 Die Verkehrsflächen im Plangebiet gelten gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 NStrG als öffentlich gewidmet, sobald die Verkehrsübergabe erfolgt ist.

Örtliche Bauvorschrift:

- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO gilt die nachfolgende örtliche Bauvorschrift im Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes Aschen Nr. 8 "Schafdrift":
1. **Dacheindeckung**
- 1.1 Für die Deckung von Harträdern auf Hauptgebäuden sind nur Dachpfannen in roten und rotbraunen Farbtönen (z.B. RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016) zulässig. Dabei sind stark reflektierende oder hochglänzende Materialien wie glasierte und edelengoblierte Dachpfannen nicht zulässig.
- 1.2 Ausgenommen sind Anlagen zur aktiven oder passiven Gewinnung solarer Strahlungsenergie.
- 1.3 Bei Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen, welche an Hauptgebäude angebaut sind, sowie bei Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen mit mehr als 12 m² Grundfläche sind die Dächer im gestalterischen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptgebäude auszuführen. Dies gilt nicht bei Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen, welche nicht an das jeweilige Hauptgebäude, sondern an ein entsprechendes Nachbargebäude angebaut sind. Die Dächer solcher grenzübergreifender Doppelgebäude bzw. Gebäudegruppen gelten zusammen als Dach eines Hauptgebäudes.
2. **Dachform**
- 2.1 Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 35° - 50° zulässig. Dabei gilt die zulässige Neigung nur für die Hauptdachflächen. Für die Nebendachflächen wie Dächer von Gauen, Krüppelwälden, Erkern gilt eine Mindestneigung von 20°.
- 2.2 Abweichend von Gestaltungsvorschrift 2.1 gilt die Mindestneigung von 20° auch für Hauptdachflächen von Gebäuden mit Staffelgeschossen, wenn die Traufe des oberen Geschosses mindestens 1,5 m hinter die des Erdgeschosses zurücktritt.

Dipl.-Ing. B. Lambers & F.-J. Ostendorf
Öffentlich best. Vermessungsingenieure
Tel.: 05442 / 9802-0, Fax: 05442 / 9802-42
Email: info@vermessungsingenieur.de
Aldorfer Straße 1, 49408 Barnstorf

Gemeinde: Stadt Diepholz
Gemarkung: Aschen
Flur: 12
Maßstab: 1: 1000
GB Nr. 06656-8
Datum: 20.11.2006



Die Flurstücks- und Flächenangaben sind vorläufig u. noch nicht in das Liegenschaftskataster übernommen!

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Diepholz diesen Bebauungsplan Aschen Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nachstehenden/ nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Diepholz, den
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Aschen Nr. 8 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Diepholz, den

Planunterlagen
Kartengrundlage: GB Nr. 6656 - 8
Liegenschaftskarte: Gemarkung Aschen, Flur 12
Maßstab: 1:1.000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.11.2006). 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

.....

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Aschen Nr. 8 wurde ausgearbeitet von
Michael Schwarz, Raum und Umweltplaner, Delmenhorst

Delmenhorst, den

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Aschen Nr. 8 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Aschen Nr. 8 und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Diepholz, den

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Aschen Nr. 8 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Aschen Nr. 8 und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Diepholz, den

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Aschen Nr. 8 und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Diepholz, den

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Aschen Nr. 8 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Diepholz, den

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß für den Bebauungsplan Aschen Nr. 8 ist gemäß § 10 BauGB am im bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Aschen Nr. 8 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Diepholz, den

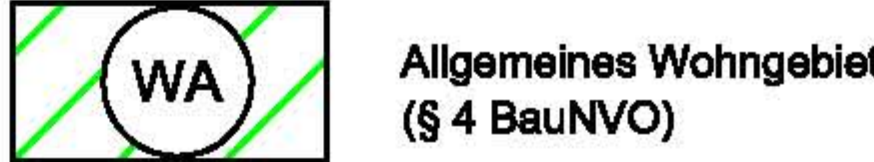
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Aschen Nr. 8 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Diepholz, den

Planzeichenerklärung

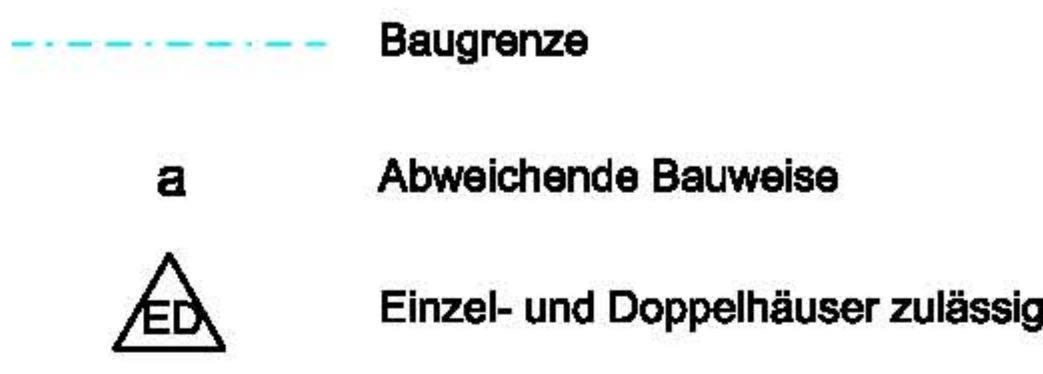
Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



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

0,3	Grundflächenzahl
I	max. Zahl der Vollgeschosse
FH 9,5	max. Firsthöhe in m
TH 4,5	max. Traufhöhe in m

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



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



Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Sonstige Planzeichen



Maßgeblich ist die BauNVO i.d.F.v. 23.01.1990

Übersichtsplan

M. 1.5.000

C:\Daten\arbeit\KSK-IDH\Aschen\DGK5_Aschen_Schafdrift.tif

Stadt Diepholz
Bebauungsplan Aschen Nr. 8
"Südlich Schafdrift"
mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung

Planungsstand: Endfassung Datum: 23.1.2008 Maßstab: 1:1.000 Nord

Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für
Raum- und Umweltplanung
Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst
Telefon 04221 / 444 02 Telefax 444 49
post@michaelschwarz-planer.de