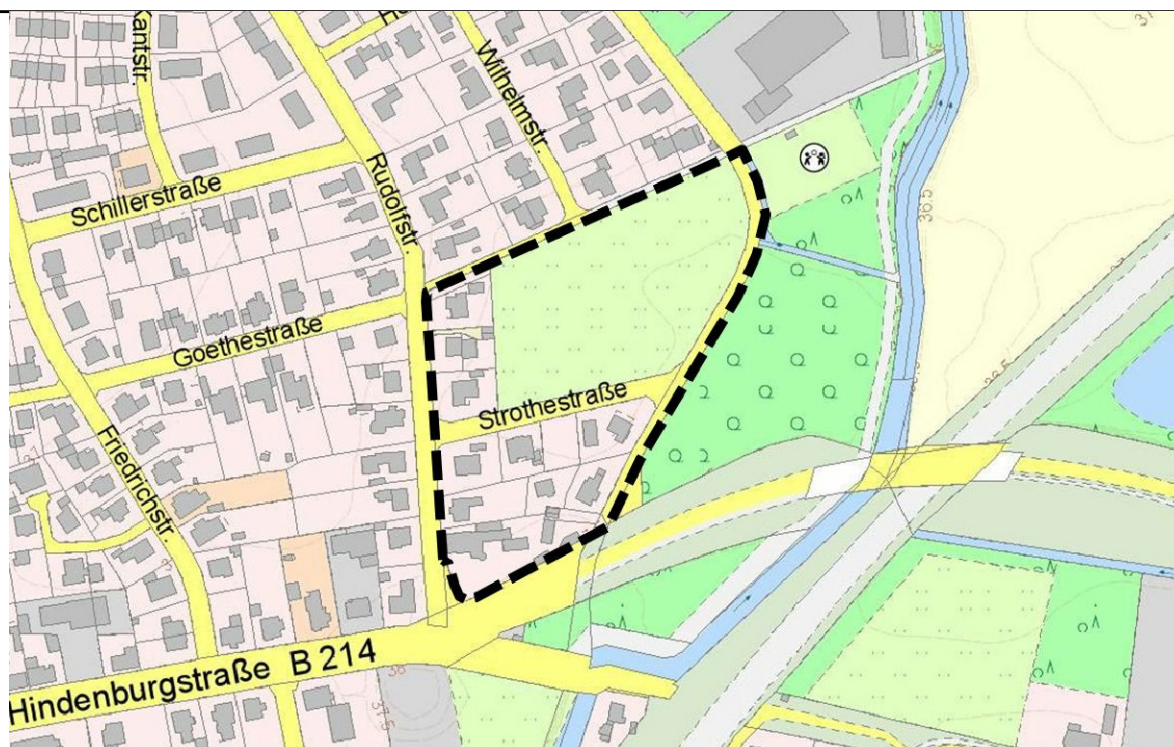


# Übersichtsplan

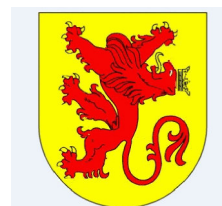


## Bebauungsplan Nr. 9

"Rudolfstraße - Strothestraße"

### 1. Änderung

**Stadt Diepholz**  
**Landkreis Diepholz**



Satzungsbeschluss 12/2015

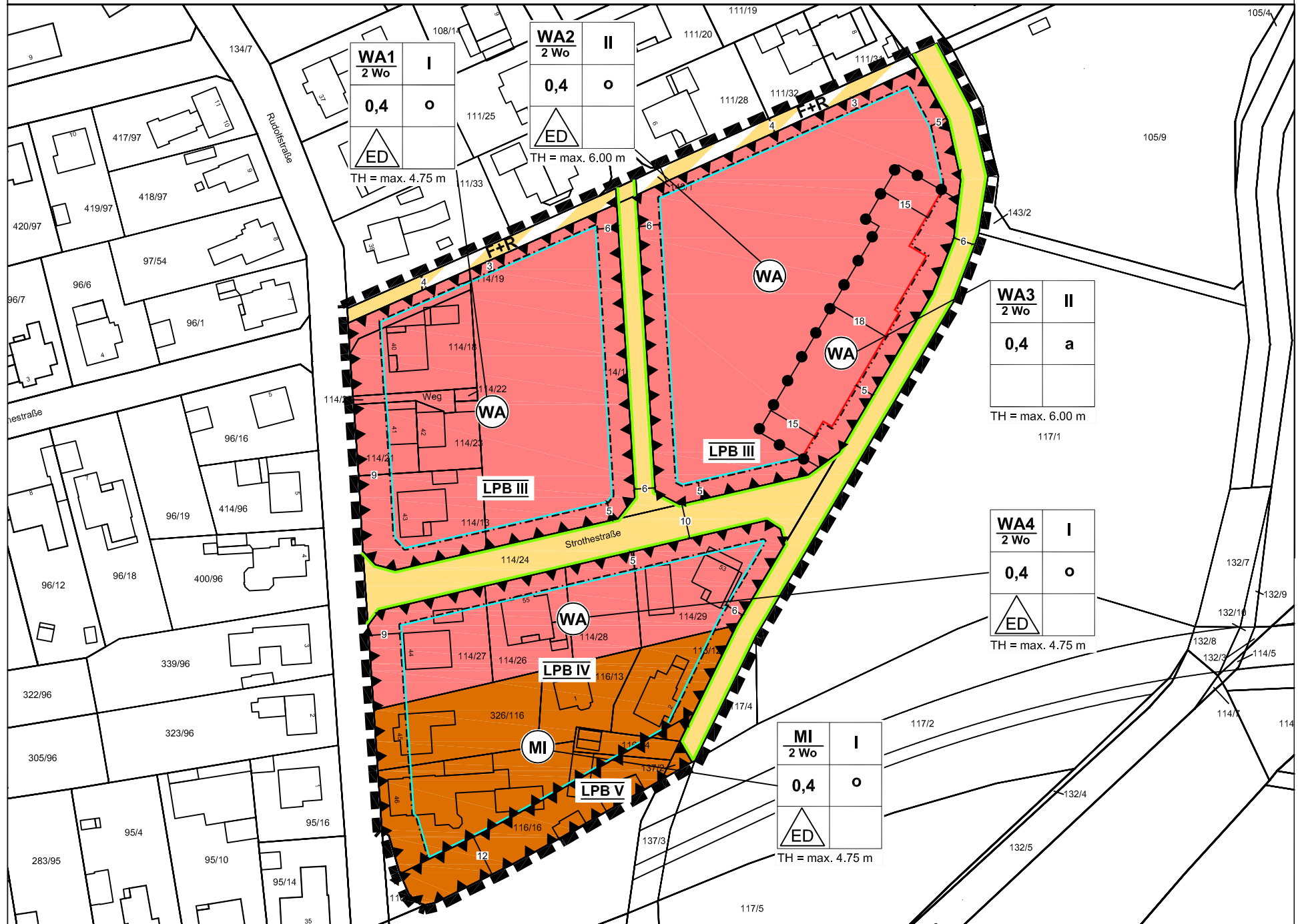
Im Auftrag erstellt durch:



Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg  
Fon: 0441 74 210 Fax 0441 74 211

# Planzeichnung

Maßstab 1:1000  
10 m 50 m



# Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV 1990

## Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet  
gemäß § 4 BauNVO

siehe Textliche Festsetzung Nrn. 1-5



Mischgebiet  
gemäß § 6 BauNVO

siehe Textliche Festsetzung Nrn. 1-5

**2 Wo**

Maximale Zahl der Wohnungen je  
Wohngebäude, ausgenommen Hausgruppen

## Maß der baulichen Nutzung

**0,4**

Grundflächenzahl

**I**

Maximale Zahl der Vollgeschosse

**TH**

Maximale Traufhöhe über Gehweg

siehe Textliche Festsetzung Nr. 2

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**o**

Offene Bauweise

**a**

Abweichende Bauweise

siehe Textliche Festsetzung Nr. 4

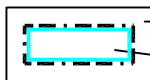


Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

siehe Textliche Festsetzung Nr. 3



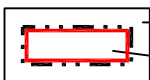
Nicht überbaubare Fläche

Überbaubare Fläche



Baulinie

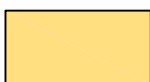
siehe Textliche Festsetzung Nr. 4



Nicht überbaubare Fläche

Überbaubare Fläche

## Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
*Fuß- und Radweg*

### Sonstige Planzeichen



Nutzungsgrenze

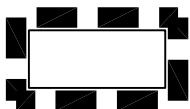


Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und  
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen  
Umwelteinwirkungen (Lärmpegelbereiche) siehe Textliche Festsetzung Nr. 4

LPB III

Lärmpegelbereich III

siehe Textliche Festsetzung Nr. 4



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

# Textliche Festsetzungen

## 1 Art der baulichen Nutzung

### 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 - 4) sind nicht zulässig (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO):

- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 (2) Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 (2) Nr. 3 BauNVO)

Alle nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden für die Gebiete WA 1 – 3 ausgeschlossen, im Gebiet WA4 sind Ausnahmen ausschließlich für nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

### 1.2 Mischgebiet (MI)

In dem Mischgebiet (MI) ist die Einrichtung von Tankstellen nicht zulässig (§ 6 (2) Nr. 7 BauNVO).

## 2 Höhe baulicher Anlagen

Der untere Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen (TH) ist die Fahrbahnoberkante in der Fahrbahnmitte der zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks herangezogenen öffentlichen Verkehrsfläche. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen. Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO).

## 3 Nebenanlagen, Carports, Garagen

Die Errichtung von Nebenanlagen, Carports und Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Entlang der Baulinie gelten zudem die in der textlichen Festsetzung Nr. 4.3 getroffenen Festsetzungen.

## 4 Immissionsschutz

Aus Gründen des Schutzes vor schädlichen Einwirkungen durch Verkehrslärm werden nachfolgende Festsetzungen getroffen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB):

### 4.1 Lärmpegelbereiche

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

- In den gekennzeichneten Bereichen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 für Wohn- bzw. Büroräume einhalten.
- Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen.
- Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) sind im Mischgebiet in Richtung Norden und in den Allgemeinen Wohngebieten in Richtung Westen anzuordnen. Andernfalls ist durch geeignete Schallschirme im Nahfeld der Terrassen die Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV nachzuweisen oder eine Kompensation in Form von Wintergärten oder verglaster Loggien vorzusehen.
- Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

# Textliche Festsetzungen

## 4.2 Lärmindernde Bauweise

- Entlang der zeichnerisch festgesetzten Baulinie wird eine abweichende Bauweise ausgewiesen (WA3). Hauptgebäude sind als Einzelhäuser, Doppelhäuser und / oder Hausgruppen herzustellen. Die Gebäude sind durch Nebenanlagen, Carports und Garagen (siehe Nr. 4.3) und / oder ggf. eine Lärmschutzmauer (siehe Nr. 4.4) lückenlos zu verbinden, sodass die Zwischenräume schallmindernd bis zu einer Höhe von mindestens 2,5m geschlossen werden.

## 4.3 Lärminderung durch Nebenanlagen, Carports und Garagen

- Wo eine Baulinie festgesetzt ist, sind Nebenanlagen, Carports und Garagen an dieser auszurichten. Ihre Bauteile, die der Herstellung des Schallschutzes gemäß Nr. 4.2 dienen, sind so auszuführen, dass sie ein Schalldämmmaß von 32dB aufweisen. Sie sind gemäß Nr. 4.2 lückenlos an die angrenzende Bebauung anzuschließen.
- Ausnahmsweise ist ein Zurückspringen der Nebenanlagen, Carports und Garagen von bis zu 1,50 Metern von der Baulinie zulässig, soweit die Herstellung des Schallschutzes gemäß Nr. 4.2. gewährleistet bleibt.
- Werden auf benachbarten Grundstücken aneinandergrenzende Carports oder Garagen errichtet, kann bei verspringender Baulinie die dem Straßenraum näher gelegene Baulinie als Bauflucht herangezogen werden. Die Abweichung von der verspringenden Baulinie darf 3,5m nicht überschreiten. Die Herstellung des Schallschutzes gemäß Nr. 4.2. muss gewährleistet sein.

## 4.4 Lärmschutzmauer

- Zwischenräume zwischen Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen entlang der Baulinie sind aus Gründen des Immissionsschutzes durch eine 2,50m hohe Mauer gemäß Nr. 4.2 zu schließen.
- Die Mauer ist mit einem Schalldämmwert von 32dB auszubilden. Der Einbau von Türen ist zulässig, sofern diese den Schalldämmwert nicht mindern.
- Soweit entlang der Baulinie zwischen zwei Gebäuden keine Nebenanlagen, Carports oder Garagen gemäß 4.3 errichtet werden, ist die Lärmschutzmauer in Verlängerung der Baulinie zu errichten, die die Gebäude auf kürzestem Wege miteinander verbindet.

## 5 Oberflächenentwässerung

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das infolge der eigenen Versiegelung anfallende, unbelastete Oberflächenwasser auf den jeweils eigenen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern ist. Hierzu sind auf den Grundstücken Mulden mit einer Tiefe von 0,4m bis 0,5m bei einer Sohlenlage von mindestens 36,60m NN oder höher mit nachweislich ausreichendem Rückhaltevolumen anzulegen. Gegebenenfalls hierfür erforderliche Geländeaufhöhungen sind bis zu einer Höhe von 37,20m NN zulässig.

# Örtliche Bauvorschriften

## 1 Dachformen und –eindeckungen

### 1.1 Dachformen

Die Dächer von Hauptgebäuden sind geneigt zu errichten. Die Dachneigung muss hierbei mindestens 22° betragen. Untergeordnete Gebäudeteile gem. § 5 (3, 4) NBauO, sowie Dächer und Dachteilflächen, die zu mehr als 80% begrünt sind, sind von dieser Vorgabe ausgenommen (§ 84 NBauO (3) Nr. 1).

### 1.2 Dacheindeckungen

Als Dachmaterial für Dächer mit einer Neigung von 10° und steiler sind ausschließlich nicht glänzende sowie matt engobierte Dachziegel und/oder Dachsteine mit Farbtönen rot bis rotbraun oder dunkelgrau (entsprechend den RAL-Tönen 2001, 3000-3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 3032, 7005, 7010-7012, 7015, 7016, 7021, 7021, 7024, 7026, 7037, 7039, 7043, 7046, 9004, 9011) zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile gem. § 5 (3, 4) NBauO sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. (§ 84 NBauO (3) Nr. 1).

## 2 Fassaden

Fassadenverkleidungen aus Metall oder Kunststoff sind unzulässig.

## 3 Einfriedungen

Die Einfriedungen der Grundstücke sind im Abstand von bis zu 5m zu benachbarten Grundstücken nur zulässig als

- lebende Hecken oder Hecken in Verbindung mit Drahtgeflechtzäunen, soweit diese durch die lebenden Hecken verdeckt werden;
- Metall- und Holzzäune mit senkrechten Latten oder Stäben;
- Mauern aus Sichtmauerwerk / verputztem Mauerwerk / Natursteinmauern.

Die Höhe dieser Einfriedungen darf maximal 1,0m über Oberkante der nächstgelegenen Straßenachse betragen, bei lebenden Hecken maximal 1,5m. An Terrassengrenzen ist eine Höhe von 2,25m und eine schalldämmende Bauweise bis maximal 5,0m Länge zulässig.

# Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479) sowie Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548);

**Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509);

**Nds. Bauordnung** (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46); letzte berücksichtigte Änderung: § 4 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206);

**Nds. Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), § 169 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434);

## Hinweise

**Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlean-sammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

**Altablagerungen** – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnis-stand keine Verdachtsfläche vorhanden. 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 der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

Die der Planung zugrunde liegenden **Vorschriften** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Diepholz (Bauamt) eingesehen werden.

Mit **Inkrafttreten** der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Rudolfstraße / Strothestraße“ treten die bislang rechtskräftigen Bestimmungen des Bebauungsplans im Geltungsbereich **außer Kraft**.

# Verfahrensvermerke

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Rudolfstraße-Strothestraße“

---

### Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Diepholz diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Rudolfstraße-Strothestraße“ bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Diepholz, den

Gez. Dr. Thomas Schulze/Bürgermeister

SIEGEL

---

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am 13.04.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Rudolfstraße-Strothestraße“ beschlossen.

Diepholz, den

Gez. i. A. ....

---

### Vereinfachtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am 27.07.2015 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Rudolfstraße-Strothestraße“ und der Begründung zugestimmt und seiner öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.

Gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde eine öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Rudolfstraße-Strothestraße“ mit der Begründung hat vom 06.08.2015 bis 07.09.2015 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Diepholz, den

Gez. i. A. ....

---

### Erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am 05.10.2015 dem überarbeiteten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Rudolfstraße-Strothestraße“ und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 16.10.2015 bis 30.10.2015 gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Diepholz, den

Gez. i. A. ....

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Diepholz hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Rudolfstraße-Strothestraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 10.12.2015 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Diepholz, den

Gez. i. A. ....

---

## Inkrafttreten

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Rudolfstraße-Strothestraße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Diepholz, den

i. A. ....

---

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Rudolfstraße-Strothestraße“ ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Diepholz, den

i. A. ....

---

## Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000

Stadt Diepholz, Gemarkung Heede, Flur 3 Stand: 18.07.2013

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Herausgebervermerk:



© 2013, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.07.2013). 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 .....

Dipl. Ing. Berthold Lambers,

Dipl. Ing. Franz-Josef Ostendorf - Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Aldorfer Straße 1, 49406 Barnstorf

Gez. Unterschrift

---

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

Oldenburg, den 21.12.2015

Gez. Planverfasser