

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 54A „Steinfelder Straße“
1. Änderung

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 Bebauungsplanes Nr. 54A „Steinfelder Straße“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

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

Diepholz, den

SIEGEL

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am 28.09.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54A „Steinfelder Straße “ beschlossen.

Diepholz, den

Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am 07.12.2015 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54A „Steinfelder Straße“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.12.2015 ortsüblich im Diepholzer Kreisblatt bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 22.12.2015 bis einschließlich 22.01.2016 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Diepholz , den

Unterschrift

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Diepholz hat die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54A „Steinfelder Straße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 03.03.2016 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Diepholz, den

Unterschrift

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54A „Steinfelder Straße “ ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Diepholz, den

Unterschrift

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54A „Steinfelder Straße “ ist

- eine nach § 214 (1) BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften;
- eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 (3) BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Diepholz, den

Unterschrift

Plangrundlage

Karte: ALK – Stadt Diepholz, 2015, Maßstab 1:1000
Stadt Diepholz, Gemarkung Diepholz, Flur 3
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgebervermerk:
© LGLN
© 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 05-2015). 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, den

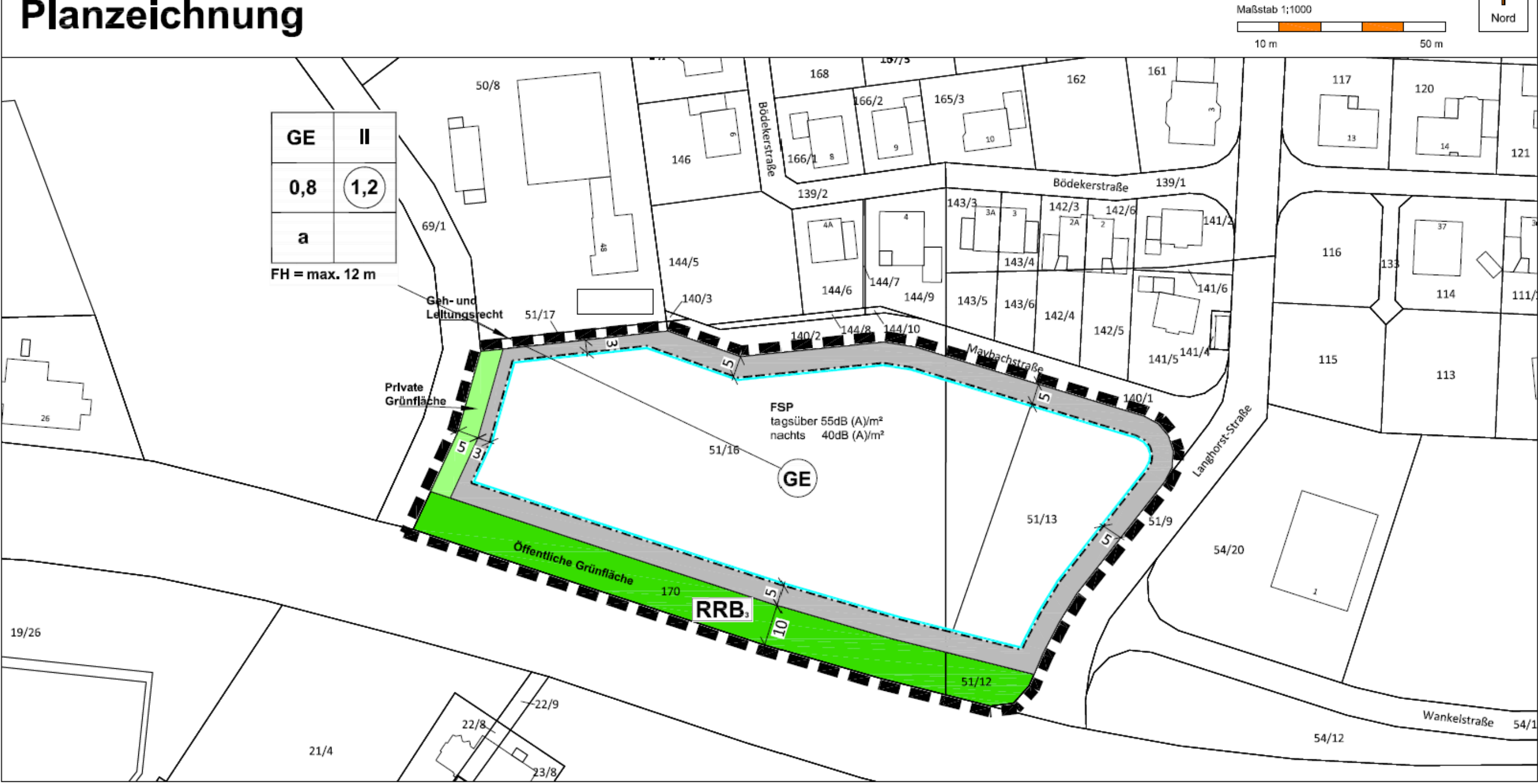
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),
Katasteramt

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210
Oldenburg, den

U. Giesche
Planverfasser

Planzeichnung



Textliche Festsetzungen

- § 1 Nutzungsbeschränkung**
- 1.1 - nicht für den Änderungsbereich zutreffend -
1.2 - nicht für den Änderungsbereich zutreffend -
1.3 Unverändert: Gemäß § 1(5) BauNVO i.V.m § 8(2) BauNVO ist folgende zentrumsrelevante Nutzung in den Gewerbegebieten (GE) nicht zulässig: Lebensmittelhandel.
- § 2 Höhe baulicher Anlagen**
- 2.1 - nicht für den Änderungsbereich zutreffend -
2.2 - nicht für den Änderungsbereich zutreffend -
2.3 Verändert für den Änderungsbereich: Gemäß § 18(1) BauNVO wird die maximale Firsthöhe in allen Gewerbegebieten (GE) auf 12 m begrenzt. Pro Grundstück ist dabei eine Überschreitung der Höhe um 3 m für untergeordnete Gebäudeteile oder Nebenanlagen auf einer Grundfläche von maximal 3 m² zulässig. Zu messen ist jeweils ab der Oberkante der fertigen Straßenhöhe, in der Mitte der Straßenfront und in der Mitte der Gebäude.
- § 3 Anzahl der Wohneinheiten**
- nicht für den Änderungsbereich zutreffend -
- § 4 Abweichende Bauweise**
- Verändert für den Änderungsbereich: Gemäß § 22 (4) BauNVO ist in allen Gewerbegebieten eine abweichende Bauweise (a) möglich. Die Gebäude sind im Sinne einer offenen Bauweise zu errichten. Sie dürfen eine Länge von 50m überschreiten.
- § 5 Garagen und Nebenanlagen**
- Verändert für den Änderungsbereich: - Festsetzung entfällt ganz
- § 6 Überbaubare Grundstücksfläche**
- Verändert für den Änderungsbereich: - Festsetzung entfällt ganz
- § 7 Wasserwirtschaft**
- 7.1 - nicht für den Änderungsbereich zutreffend -
7.2 Verändert für den Änderungsbereich: Gemäß § 9(1), Nr. 20 BauGB ist für die Grundstücke in den Gewerbegebieten (GE) eine Versickerung des anfallenden, unbelasteten Oberflächenwassers von den Dachflächen auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen.
Für die Versickerung nach 7.1. und 7.2 sind geeignete Anlagen (z.B. Muldenversickerung) herzustellen. Auch eine Rückhaltung (Zisterne) und anschließende Versickerung bei geordnetem Überlauf ist möglich. Die Wiederverwendung des zurückgehaltenen Wassers für gärtnerische Zwecke auf dem Grundstück ist nach Möglichkeit zu nutzen. Wegen der geringen Grundwasserflurabstände dürfen jedoch keine Sickerschächte eingebaut und betrieben werden.
7.3 Verändert für den Änderungsbereich: Gemäß § 9(1), Nr. 25 a/b BauGB werden auf der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „RRB3“ folgende Festsetzungen für die Erhaltung von Gewässern getroffen. Die öffentlichen Grünflächen dienen zugleich als Fläche zur Regulierung des Oberflächenwasserabflusses (Regenrückhaltung):
Im RRB₃ im südwestlichen Plangebiet ist ein Stauvolumen von 236 m³ vorzuhalten. Das Becken ist ebenfalls als Staugraben auszubilden. Die Einschnitttiefe liegt im Mittel bei 0,30 m. Für das Becken ist ebenfalls im Bereich an der Langhorst-Straße ein Absetzbecken vorzusehen. Zur ordnungsgemäßen Räumung ist ein Weg zwischen RRB und Straßenentwässerungsgraben (Bundesstraße) vorzusehen.
Die Grünflächen der Regenrückhaltegräben sind mit Landschaftsrasen einschließlich Kräuterbeimischung einzusäen. Eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gemäß § 9.1 ist zulässig. Die Anlage und Unterhaltung der Gehölze hat so zu erfolgen, dass die Regenrückhaltefunktionen sowie die notwendigen Räumfunktionen gewährleistet sind.
Kann das erforderliche Rückhaltevolumen von 69 m³ infolge der Änderung nicht im Bereich der öffentlichen Flächen hergestellt werden, so sind alternativ hierzu Rückstauanlagen auf dem Grundstück herzustellen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W. v. 24.10.2015;
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), zuletzt 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434).

Textliche Festsetzungen

- § 8 Immissionsschutz / Lärmschutz**
- 8.1 - nicht für den Änderungsbereich zutreffend -
8.2 Unverändert: Nutzungsbeschränkung/Immissionsschutz: Die im folgenden angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden auf Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien“ bestimmt. Es handelt sich hier um immissionswirksame Schallleistungspegel. Der „wahre“ Schallleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß DL_z (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein. Gemäß § 1(4) BauNVO i. V. m § 8 (2 und 3) BauNVO sind innerhalb der Gewerbegebiete (GE) nur Betriebe und Einrichtungen zulässig, die einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von
tagsüber 55 dB(A)/m² und
nachts 40 dB(A)/m²
nicht überschreiten. Umverteilungen der flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionsituation eintritt. Durch den Einsatz schallpegelmindernder Hindernisse auf den Ausbreitungswegen können im Einzelfall die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel um das Abschirmmaß erhöht werden; hierfür ist aber ebenfalls der schalltechnische Nachweis erforderlich, dass keine Verschlechterung der Immissionsituation eintritt.
In den Gewerbegebieten (GE) sind nur Betriebe oder Betriebsteile zulässig, die hinsichtlich ihres sonstigen Emissionsverhaltens (Stäube, Gerüche) das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 8.3 - nicht für den Änderungsbereich zutreffend -
- § 9 Grünordnung**
- Bei den im Folgenden genannten Baumpflanzungen sind standortheimische Laubbaumarten als Hochstämme vorzusehen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Exemplare sind in Jahresfrist zu ersetzen.
- 9.1 - nicht für den Änderungsbereich zutreffend -
9.2 Unverändert: Baumpflanzungen öffentliche Grünfläche RRB3: Auf der Grünfläche ist entlang der Steinfelder Straße eine doppelte Reihe von Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen. In der Reihe beträgt der Pflanzabstand maximal 12m. Der Abstand zwischen den Reihen wird mit mindestens 3m festgelegt. Die Reihen sollen gegeneinander mittig versetzt angelegt werden.
9.3 Unverändert: Baumpflanzungen in den Baugebieten (GE): Innerhalb der Baugebiete ist je angefangene 800m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14cm zu pflanzen. Die Verwendung heimischer Obstbaumarten wird dabei empfohlen.
9.4 Unverändert: Bepflanzung der privaten Grünfläche: Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist die 5 m breite private Grünfläche mehrreihig mit Gehölzen zu bepflanzen. In einem Abstand von 1m x 1,5m sind Sträucher (Mindestgröße 0,60m bis 1,00m) und Heister (Mindestgröße 1,75m bis 2,00m) anzupflanzen
9.5 - nicht für den Änderungsbereich zutreffend -
- § 10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
- Unverändert: Gemäß § 9 (1), Nr. 21 BauGB wird auf der bezeichneten Fläche im Bereich der Gasleitung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers ausgesprochen. Auf der bezeichneten Fläche im westlichen Plangebiet wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger ausgesprochen.

Hinweise

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie – Stützpunkt Hannover - 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 - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.

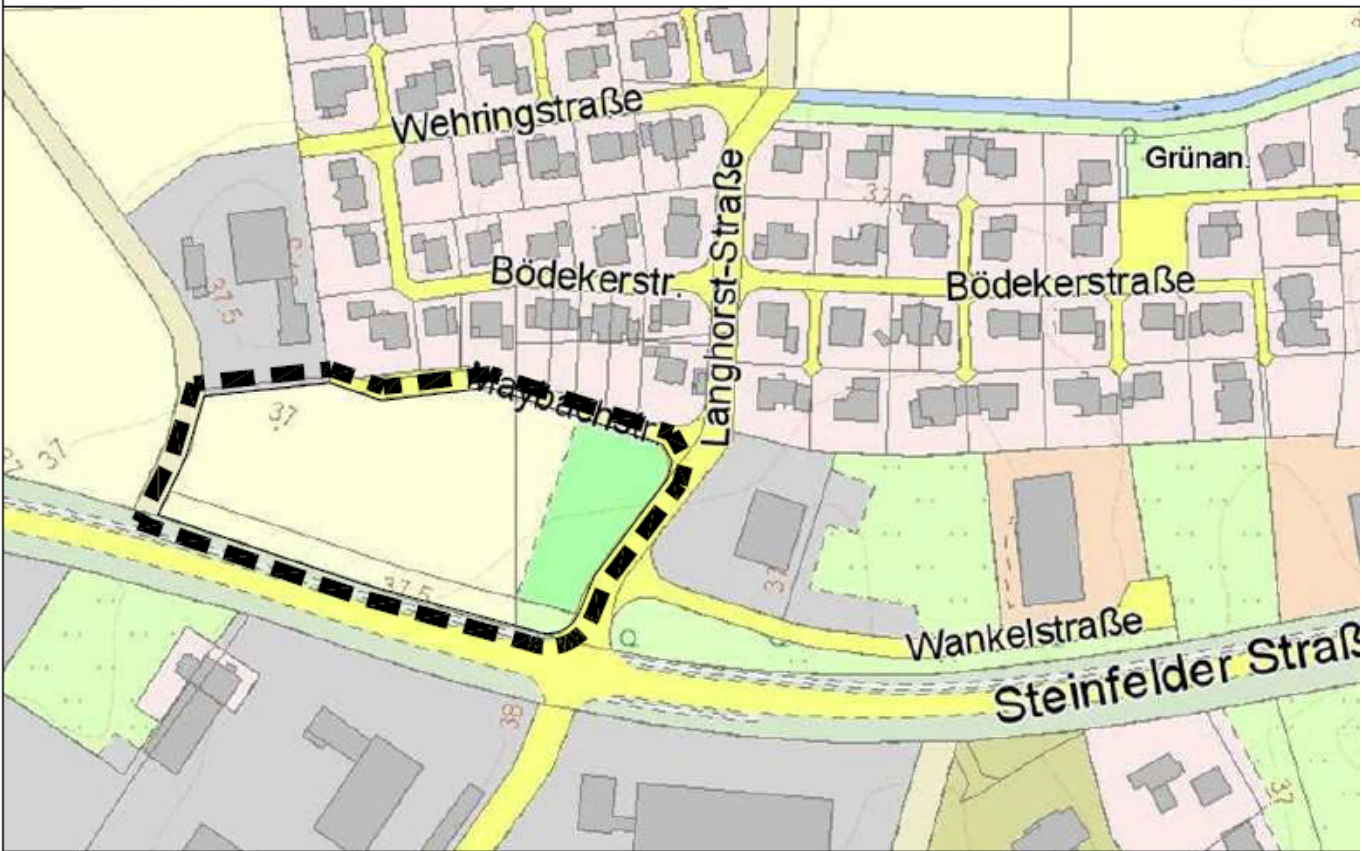
Kampfmittel – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

Informationsgrundlagen - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Diepholz im Rathaus, Fachbereich Räumliche Planung, eingesehen werden.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze**
- 0,8** Grundflächenzahl
1,2 Geschossflächenzahl
II Maximale Zahl der Vollgeschosse
FH Maximale Firsthöhe über Erschließungsstraße
a Abweichende Bauweise
Baugrenze
Nicht überbaubare Fläche
Überbaubare Fläche
- Grünflächen**
- Private Grünfläche
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: **RRB** Regenrückhaltebecken
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Änderungsbereichs
- Außerhalb des Plangebietes**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastende Fläche

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 54A
"Steinfelder Straße II"
1.Änderung

Stadt Diepholz
Landkreis Diepholz

