

Verfahrensvermerke

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68A „Landriede II“

Präambel

Aufgrund des § 1(3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 56(2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Diepholz diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68A „Landriede II“ 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 Dr. Thomas Schulze/Bürgermeister

SIEGEL

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am 24.06.2013 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68A „Landriede II“ beschlossen.

Diepholz, den i. A.

Vereinfachtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am 24.06.2013 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68A „Landriede II“ 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 06.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68A „Landriede II“ mit der Begründung hat vom 15.07.2013 bis 15.08.2013 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Diepholz, den i. A.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Diepholz hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68A „Landriede II“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Diepholz, den i. A.

Inkrafttreten

Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68A „Landriede II“ 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68A „Landriede II“ 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

Unterschrift

Planverfasser

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

Textliche Festsetzungen

§ 1 Sonstiges Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel gemäß § 11 BauNVO

§ 1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Lebensmitteleinzelhandel“ sind ausschließlich **Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe** zulässig.

§ 1.2 Die zulässige Verkaufsfläche je Grundstück bemisst sich proportional zum Anteil der jeweiligen Grundstücksfläche an der Gesamtfläche des Plangebiets. Insgesamt ist im Plangebiet eine **Gesamtverkaufsfläche von max. 1.100 m²** zulässig.

§ 1.3 **Zentrenrelevante Sortimente** dürfen als Randsortimente insgesamt auf maximal fünf Prozent der Verkaufsfläche geführt werden.

Als zentrenrelevante Hauptsortimente werden folgende definiert:

- Elektronikartikel
- Textilien und Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Schreibwaren
- Handwerkerbedarf
- Haushaltsgeräte

§ 2 Traufhöhe gemäß § 16 (4) BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO

Die Traufhöhe der Hauptgebäude muss mindestens 4,5 m betragen. Bezugspunkt ist das Fahrbahnniveau der angrenzenden *Bremer Straße*. Ausnahmen für untergeordnete Baukörper sind zulässig.

§ 3 Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen in Form von Gebäuden (gemäß § 14 BauNVO) sowie Garagen und Carports (gemäß § 12 BauNVO) dürfen **nur innerhalb der überbaubaren Flächen** errichtet werden.

§ 4 Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

Im Sonstigen Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise (a) möglich. Die Gebäude sind im Sinne einer offenen Bauweise zu errichten. Sie dürfen eine Länge von 50m überschreiten. Die maximale Länge darf 75m betragen.

§ 5 Stellplatzanlagen im Sonstigen Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“

Stellplatzanlagen im Sonstigen Sondergebiet sind nach folgender Maßgabe zu **begrünen**: Pro sieben Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum / Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm innerhalb des Plangebiets zu pflanzen.

Mindestens 25 % der anzupflanzenden Bäume sind in eigenen Pflanzbeeten im Bereich der Stellplätze vorzusehen. Die Bäume sind mit einem Pfahldreieck gegen Windwurf und seitliches Anfahren zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

§ 6 Pflanzgebot auf privater Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

§ 6.1 Auf der privaten Grünfläche sind **alle zehn Meter ein einheimischer Laubbaum / Obstbaum** als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Pfahldreieck gegen Windwurf zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

§ 6.2 Die Errichtung einer Lärmschutzwand sowie die Herstellung eines Fußweges als Verbindung zwischen dem Sonstigen Sondergebiet und dem südlich angrenzenden Wohngebiet sind innerhalb der privaten Grünfläche zulässig.

§ 7 Immissionsschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

§ 7.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen sind Stellplatzflächen in Abgrenzung zum allgemeinen Wohngebiet an der Straße *Im Fange* durch eine nicht transparente Lärmschutzwand mit einem Mindestschalldämmmaß von R_w > 24 dB in Höhe von 2 m abzuschirmen, soweit dies nicht bereits durch Baukörper in gleicher Weise schalltechnisch wirksam erfolgt.

§ 7.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen ist die LKW-Anlieferzone **baulich zu umschließen**. Die Umschließung muss ein Mindestschalldämmmaß von R_w > 24 dB erfüllen.

§ 8 Oberflächenentwässerung der Grundstücke gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

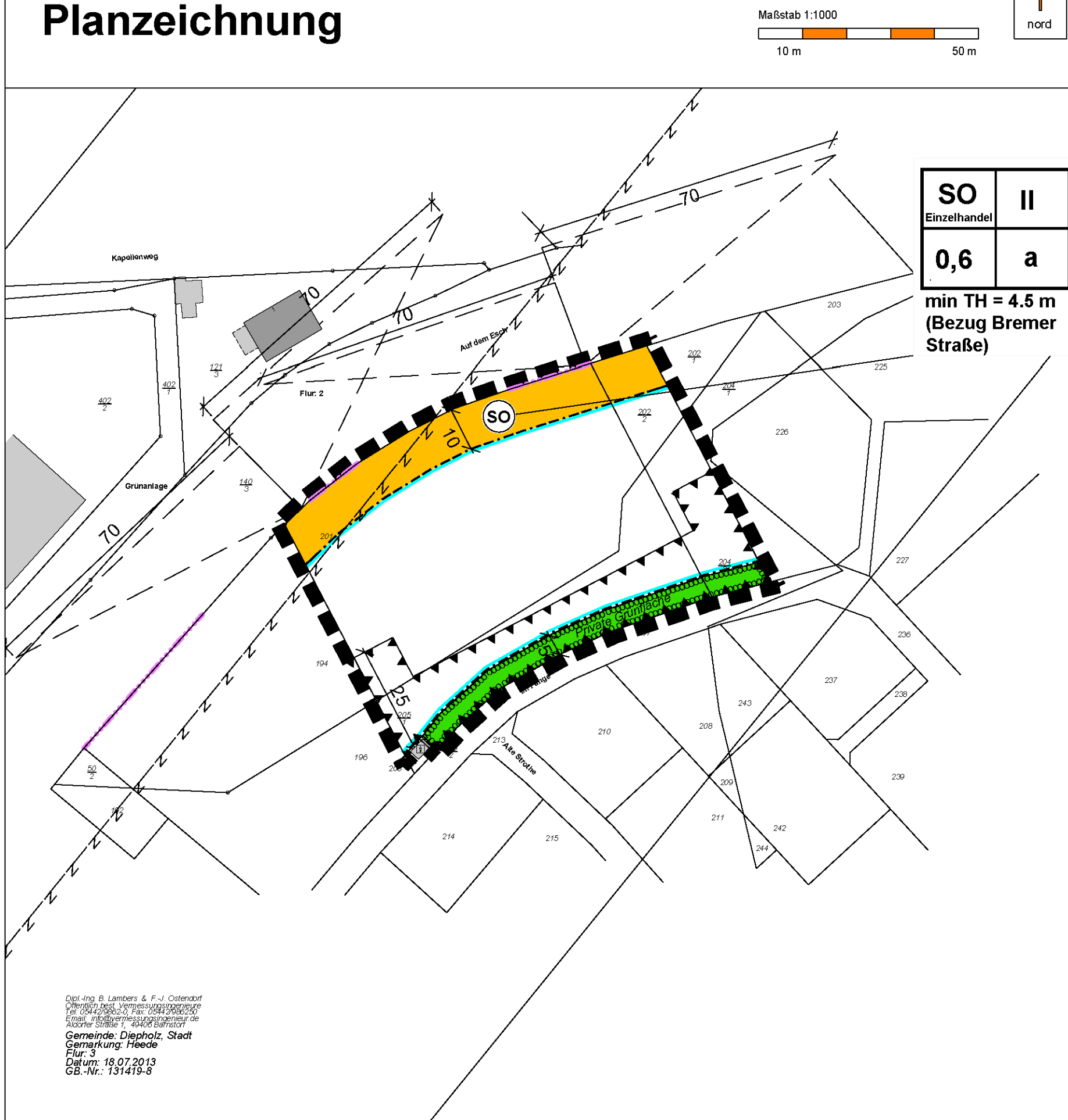
§ 8.1 Für das Sonstige Sondergebiet wird vorgeschrieben, dass die maximal zulässige Anschlussfläche an das zentrale Regenrückhaltebecken 36 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten darf. Das infolge der Versiegelung anfallende unbelastete Oberflächenwasser von mindestens 64 % der Grundstücksfläche ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Für die Versickerung sind spezielle Anlagen entsprechend dem maßgebenden technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung für Wasserversorgung, Abwasser und Abfall (DWA) herzustellen. Aufgrund der vorherrschenden Untergrundbeschaffenheit muss die „Muldenversickerung“ zur Anwendung kommen. Die Sohlenlagen der Versickerungsmulden müssen die Mindesthöhe von 36,70 m über NN einhalten.

§ 8.2 Zur Sicherstellung eines weitreichenden Hochwasserschutzes sowie einer ausreichenden Versickerung von Oberflächenwasser wird bestimmt, dass die **Geländehöhe** innerhalb des Plangebietes bei mindestens 37,10 m über NN liegen muss.

Nachrichtliche Übernahmen

1. **Bauschutzbereich:** Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Diepholz. Die Höhenbegrenzungen und sonstigen Auflagen des angeordneten Bauschutzbereiches sind zu beachten. Das Aufstellen von Baukränen ist zu gegebener Zeit bei der Wehrbereichsverwaltung Nord – Militärische Luftfahrtbehörde, Postfach 163, 30001 Hannover – zu beantragen.
2. **Erlaubnisfeld:** Das Plangebiet liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes Ridderade-West der ExxonMobil Production Deutschland GmbH und hier im Teilgebiet Diepholz. Es handelt sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zum Aufsuchen von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

Planzeichnung



Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Diepholz unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden.
- Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gekennzeichneten **Sichtdreiecke** zur Straße *Auf dem Esch / Bremer Straße* sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen sowie von Bewuchs freizuhalten. Ausgenommen sind hochstämmige Einzelbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2,50 m über Straßenoberkante.
- Mit **Inkrafttreten** dieser Änderung wird der bisher rechtsgültige Bebauungsplan Nr.68A „Landriede“ 1. Änderung in dem entsprechenden Teilbereich aufgehoben.

Rechtsgrundlagen

1. Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W.v. 21.06.2013;
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479) sowie Änderung durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548);
3. Die **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);
4. Die **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der jeweils gültigen Fassung

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV 1990

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Lebensmitteleinzelhandel siehe textliche Festsetzung § 1

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl
II Maximale Zahl der Vollgeschosse
a Abweichende Bauweise siehe textliche Festsetzung § 4
min TH Mindesttraufhöhe siehe textliche Festsetzung § 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

--- Baugrenze
--- Nicht überbaubare Fläche
--- Überbaubare Fläche

Natur und Landschaft

--- Private Grünfläche
--- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textliche Festsetzung § 6

Sonstige Planzeichen

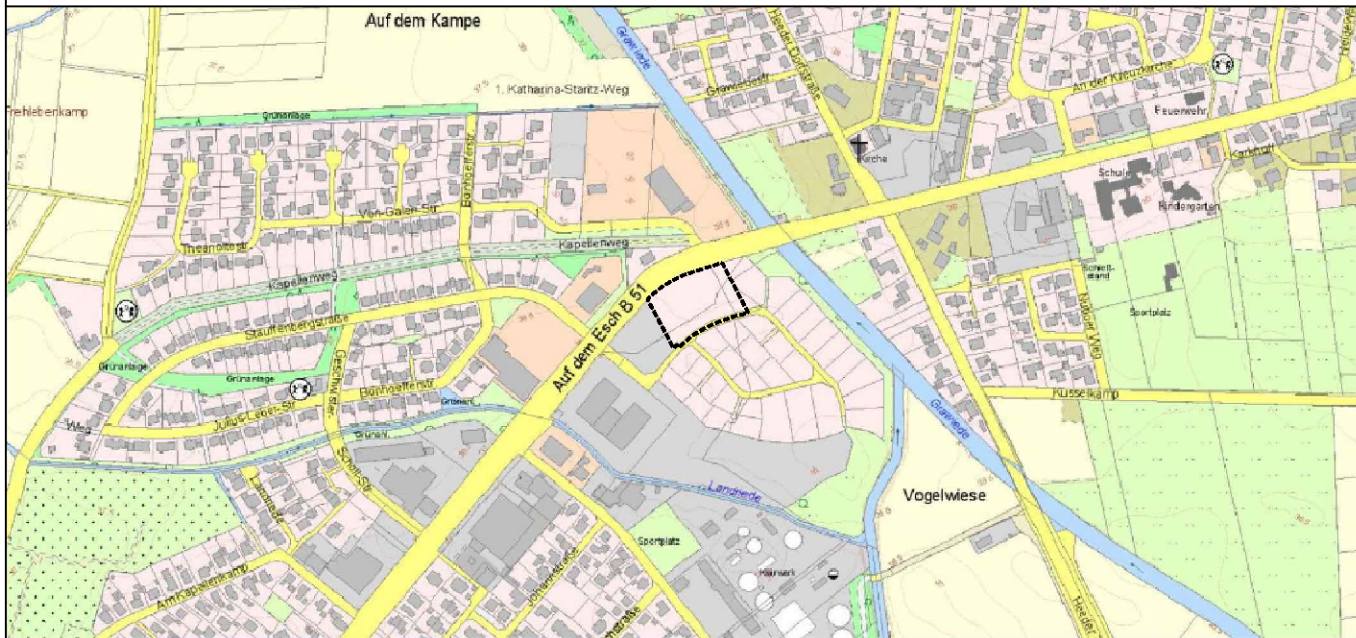
--- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen siehe textliche Festsetzung § 6

--- Sichtdreieck siehe Hinweise

--- Richtfunkstrecke (Schutzstreifen mit 100m beidseitig, Bauhöhenbeschränkung)

--- Grenze des Geltungsbereichs

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 68A

"Landriede II"

2. Änderung

Stadt Diepholz
Landkreis Diepholz



Stand Satzungsbeschluss 19.12.2013



Offener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fax 0441 74 200 Fax 0441 74 201

Urschrift