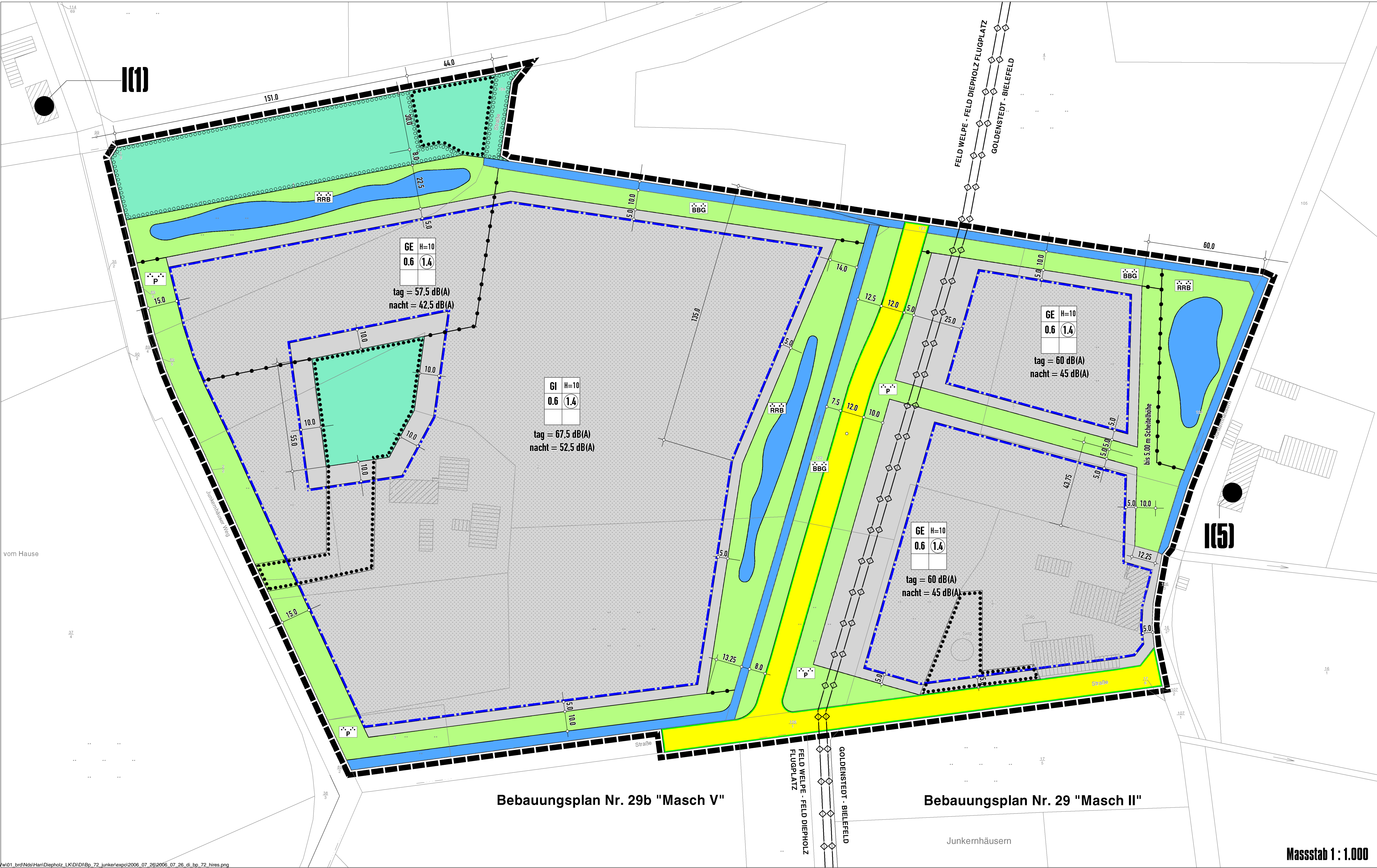


STADT DIEPHOLZ - BEBAUUNGSPLAN NR. 72 "JUNKERNHÄUSER"

TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



N:\Vw01_brd\Ndr\Hr\Diepholz_LKD\ID\Bp_72_junker\exp02006_07_26\006_07_26_d_bp_72_hires.png

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEI B

0.0 Fassung der Baunutzungsverordnung

Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen basieren auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486).

1.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 u. 2 sowie § 31 Abs. 1 BauGB)

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

1.1.1 Baugebiete GE - GI (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

- (1) Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an Endverbraucher mit folgenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen sind nicht zulässig:
- Lebensmittel, Getränke
 - Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswaren Teppich (ohne Teppichboden)
 - Blumen

- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas, Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren
- Büroorganisationen
- Kunst, Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung (außer Berufsbekleidung), Lederwaren, Schuhe Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel

- (3) Abweichend von der Regelung unter (1) sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen als Randsortimente bis zu 10 % der Verkaufsfäche zulässig.
- (4) Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zu und ihm in der Grösse der Grundfläche und Baumaasse untergeordnet sind zulässig.

1.2 Höhenbegrenzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die festgesetzten max. Gebäudehöhen dürfen zu 10 % der überbauten Fläche überschritten werden, wenn dieses betriebstechnisch erforderlich ist (z.B. Schornstein, Fahrstuhlschacht, Lüftungsanlagen u.ä.) und zu 30 % der überbauten Fläche wenn dieses für die Dachkonstruktion erforderlich ist.

Gemessen wird von der jeweils nächstgelegenen Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche.

1.3 Bepflanzung

1.3.1 Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- (1) In den Baugebieten ist je angefangene 500 qm Baugrundstück mindestens ein Laubbaum zu pflanzen sowie 5 qm flächenartige Strauchpflanzung anzulegen.

Abweichungen sind zulässig, wenn die Entfernung zur Grundstücksgrenze nicht mehr als 3,0 m und die Entfernung zwischen einzelnen Grünelementen nicht mehr als 5,0 m betragen.

Für ebenerdige Stellplatzanlagen sind je angefangene 5 Stellplätze ein Laubbaum und 12,0 qm flächenhafte Pflanzung vorzunehmen. Die Realisierung der Anpflanzungen ist im Zusammenhang mit der Erstbebauung vorzunehmen.

- (2) Je 200 qm private Grünfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen sowie 50 qm flächenartige Strauchpflanzung anzulegen.

Die zu den Verkehrsflächen gelegenen Grünflächen dürfen je Grundstück für Zu- und Abfahrten und für Erschliessungstras-

sen in einer Breite von 20,0 m unterbrochen werden. Ausnahmen können für die Herstellung verkehrstechnisch erforderlicher Aufmündungsraden zugelassen werden.

Sonstige Grünflächen dürfen für Zu- und Abfahrten unterbrochen werden, wenn ein Flächenausgleich im räumlichen Zusammenhang mit der Grünfläche vorgenommen wird.

1.3.2 Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Anpflanzungen nach Ziffer 1.3.1 sind dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls mit Nachpflanzungen aufzufüllen.

1.3.3 Pflanzenauswahl

Es sind standortgerechte und im Naturraum heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Bepflanzung ist in Anlehnung an die unter Hinweise aufgeführte Pflanzliste vorzunehmen.

Für Laubbaumanpflanzungen sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm - gemessen einen Meter über Geländeoberkante - zu verwenden.

In den Saumgehözen sind hochwachsende Sträucher (min 2,0 m) zu verwenden.

Die den in der Planzeichnung gekennzeichneten Gasleitungen zugeordneten Schutzstreifen von 5 m sind von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelnden Pflanzenwuchs freizuhalten.

1.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie Grundstückszu- und abfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 u. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Flächen innerhalb der dargestellten Sichtdreiecke sind von Nebenanlagen, Garagen, Carports (=offene Garagen), Stellplätzen sowie von Grundstückszu- und abfahrten freizuhalten. (siehe auch Hinweis Ziff. 2.1)

1.5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Innerhalb der Flächen für Aufschüttungen ist eine Schutzanlage mit einer Schutthöhe von 5,0 m zulässig.

- (2) Im Nahbereich von 50 m zu diesen Anlagen errichteten Gebäuden gilt, wenn freie Schallausbreitung zu den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Immissionsorten (I1) und (I5) gegeben ist, für Wandöffnungen oberhalb 4,0 m Höhe:

Bei von Räumen mit Schallpegel >= 55 dB tags und >= 45 dB nachts sind Wandöffnungen nur als nicht zu öffnende Fenster mit einem Schalldämmmass von 30 dB zulässig.

Dach- und Lüfteröffnungen sind schalldämmend auszuführen. Das Mass der Schalldämmung beträgt 30 dB.

Türen sind ausschliesslich als notwendige Fluchttüren mit Schalldämmmass von >= 30 dB zulässig.

- (4) Die Berechnung der flächenbezogenen Schalleistungspegel wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissionszume Immissionsort durchgeführt. Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel dürfen bei konkreten Einzelvorhaben um den Schirmwert, der durch abschirmende Massnahmen auf dem Ausbreitungsweg erreicht wird, erhöht werden.

Die durch Planeintrag gekennzeichneten Gebiete FSP (flächenbezogenen Schalleistungspegel) sind schalltechnisch nur eingeschränkt nutzbar. Die als Höchstwerte festgesetzten Tages- und Nachtwerte dürfen nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

- (3) Die durch Planeintrag gekennzeichneten Gebiete FSP (flächenbezogenen Schalleistungspegel) sind schalltechnisch nur eingeschränkt nutzbar. Die als Höchstwerte festgesetzten Tages- und Nachtwerte dürfen nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Diepholz diesen Bebauungsplan Nr. 72 "Junkernhäuser" - OT Diepholz, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERK

Kartengrundlage: ALK Flur Maszstab 1 : 1000
Vervielfältigungserlaubnis für die Stadt Diepholz erteilt durch

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zubildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Junkernhäuser" OT Diepholz beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäss § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäss § 3 abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am _____ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs.2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung nach § 10 BauGB und die Begründung nach § 9 (b) BauGB beschlossen.

ANZEIGE

Der Bebauungsplan ist gemäss § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am _____ angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäss § 11 Abs. 3 BauGB mit Massgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

BEITRETENDER BESCHLUSS

Der Rat der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am _____ den in der Genehmigungsverfügung vom _____ aufgeführten Auflagen/ Massgaben/ Ausnahmen beigegeben. Der Bebauungsplan hat zu vor wegen der Auflagen/ Massgaben vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

am _____

AZ.: _____

Diepholz, den _____

(L.S.) _____ (Bürgermeister)

(L.S.) _____ (Stadtdirektor)

Diepholz, den _____

Diepholz, den _____

(L.S.) _____ (Stadtdirektor)

Diepholz, den _____

(L.S.) _____ (Stadtdirektor)

Diepholz, den _____

(L.S.) _____ (Stadtdirektor)

Diepholz, den _____

(L.S.) _____ (Landkreis Diepholz)

Diepholz, den _____

(L.S.) _____ (Stadtdirektor)



STADT DIEPHOLZ

LANDKREIS DIEPHOLZ - REGIERUNGSBEZIRK HANNOVER

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §1-11 BauNVO)	GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)
GE Gewerbegebiet (§9 BauNVO)	BGG Bachbegleitgrün - öffentlich
GI Industriegebiet (§9 BauNVO)	RRB Regenrückhaltung - öffentlich
	P Grünflächen - privat
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)	WASSERFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)
H=10.00 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über OK der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche	G Graben
0.6 Grundflächenzahl - GRZ	B Regenrückhaltebecken
1.4 Geschossflächenzahl - GFZ	FLÄCHEN FÜR WALD (§9 Abs. 1 Nr.18 und Abs. 6 BauGB)
BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)	FLÄCHEN FÜR WALD (§9 Abs. 1 Nr.18 und Abs. 6 BauGB)
B Baugrenzen	F Flächen für Wald
VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)	NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
S Straßenverkehrsfläche	A Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
B Straßenbegrenzungslinie	E Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
HAUPTVERSORGSLEITUNGEN (§9 Abs. 1 Nr.13 und Abs. 6 BauGB)	SONSTIGE FESTSETZUNGEN
G unterirdische Gasleitung	G Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
FLÄCHEN FÜR SCHALLSCHUTZ (§9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)	nacht = 50 dB Einschränkung der Lärmemissionen tag = 60 dB
A Aufschüttungsfläche	N Nutzungsgrenze
	HINWEISE
	G Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne
	I Immissionsstandorte

2.0 HINWEISE	2.4 Bauhöhe
2.1 Sichtdreiecke (§ 31 Abs. 2 Nds. Straßengesetz)	Die entsprechend der textlichen Festsetzung 1.2 ausnahmsweise zulässige Überschreitung der festgesetzten Bauhöhe (10 m über Grund) ist mit der Wehrbereichsverwaltung II, Hans-Böckler-Allee 16, 30173 Hannover abzustimmen.
(1) Die Flächen innerhalb der gekennzeichneten Sichtdreiecke sind im Bereich zwischen 0,8 bis 2,5 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, von allen Sichtbehinderungen freizuhalten.	
(2) Ausnahmsweise dürfen Stämme von Laubbäumen innerhalb des gekennzeichneten Sichtdreiecks in einem solchen Abstand zueinander stehen, daß eine ausreichende Sicht in die jeweilige Straße gegeben ist.	
2.2 Erdgas-Leitung Nr. 04 Goldenstedt-Bielefeld	3.0 Pflanzliste
Zur Erdgas-Leitung Nr. 04 Goldenstedt-Bielefeld gehört ein 5 m breiter dringlich gesicherter Schutzstreifen.	1. Bäume I. Ordnung
2.3 Archaische Denkmalpflege	acer plantanoides Spitzahorn
Gemäß § 13 NDSchG hat der Träger von Baumaßnahmen bei Oberbodenabtrag in den Straßenstrassen, den Regenrückhaltebecken sowie beim Kanalbaubau den Beginn von Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher bei der Bezirksregierung Hannover - Dezernat 406, Postfach 203, 30002 Hannover, anzuzeigen.	acer pseudoplatanus Bergahorn
Die Unterfassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.	fagus sylvatica Buche
	fraxinus exelsior Esche
	quercus robur Stieleiche
	tilia platyphyllos Sommerlinde
	2. Bäume II. Ordnung
	acer campestre Feldahorn
	carpinus betulus Hainbuche
	sorbus aucuparia Eberesche
	prunus avium Vogelkirsche
	heimische Obstbäume
	3. Sträucher
	corylus avellana Haselnuss
	cornus sanguinea Hartnagel
	crataegus monogyna Weissdorn
	(nicht geeignet in Bereichen mit gewerblicher Obstanbau)
	rhamnus frugula Faulbaum
	salix caprea Salweide
	ilex aquifolium Stechpalme
	sambucus nigra Schw. Holunder
	sambucus racemosa Traubenholunder
	vitiburnum opulus Gemeinehulder



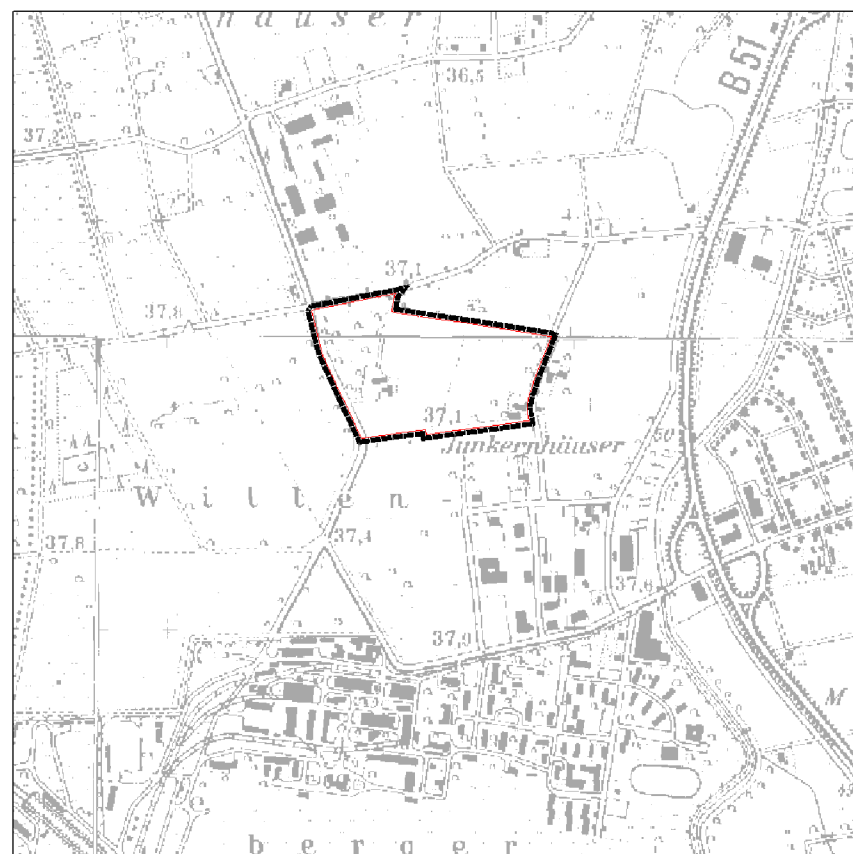
STADT DIEPHOLZ

REGIERUNGSBEZIRK HANNOVER - LANDKREIS DIEPHOLZ

STADTTEIL DIEPHOLZ

B-PLAN NR. 72

"JUNKERNHÄUSER"



VERÖFFENTLICHUNG

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäss § 12 BauGB am _____ im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit am _____ in Kraft.

FORM- UND VERFAHRENSFEHLER

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

Diepholz, den _____

Diepholz, den _____

(L.S.) _____ (Stadtdirektor)

(L.S.) _____ (Stadtdirektor)

PLANVERFASSER _____ **DATUM** _____ **GEZ.** _____ **GEPR.** _____ **V-STAND** _____

PLANUNGSGEMEINSCHAFT P&R **HANNOVER, DEN** _____ **10/2005** **GE** **P** **3.2-2**

P&R **PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU**

HANNOVER **OLBERSSTRASSE 2** **30119 HANNOVER** **0 10 20 40 60** **TEL. 0511 - 83 58 00** **FAX 0511 - 838 01 68**