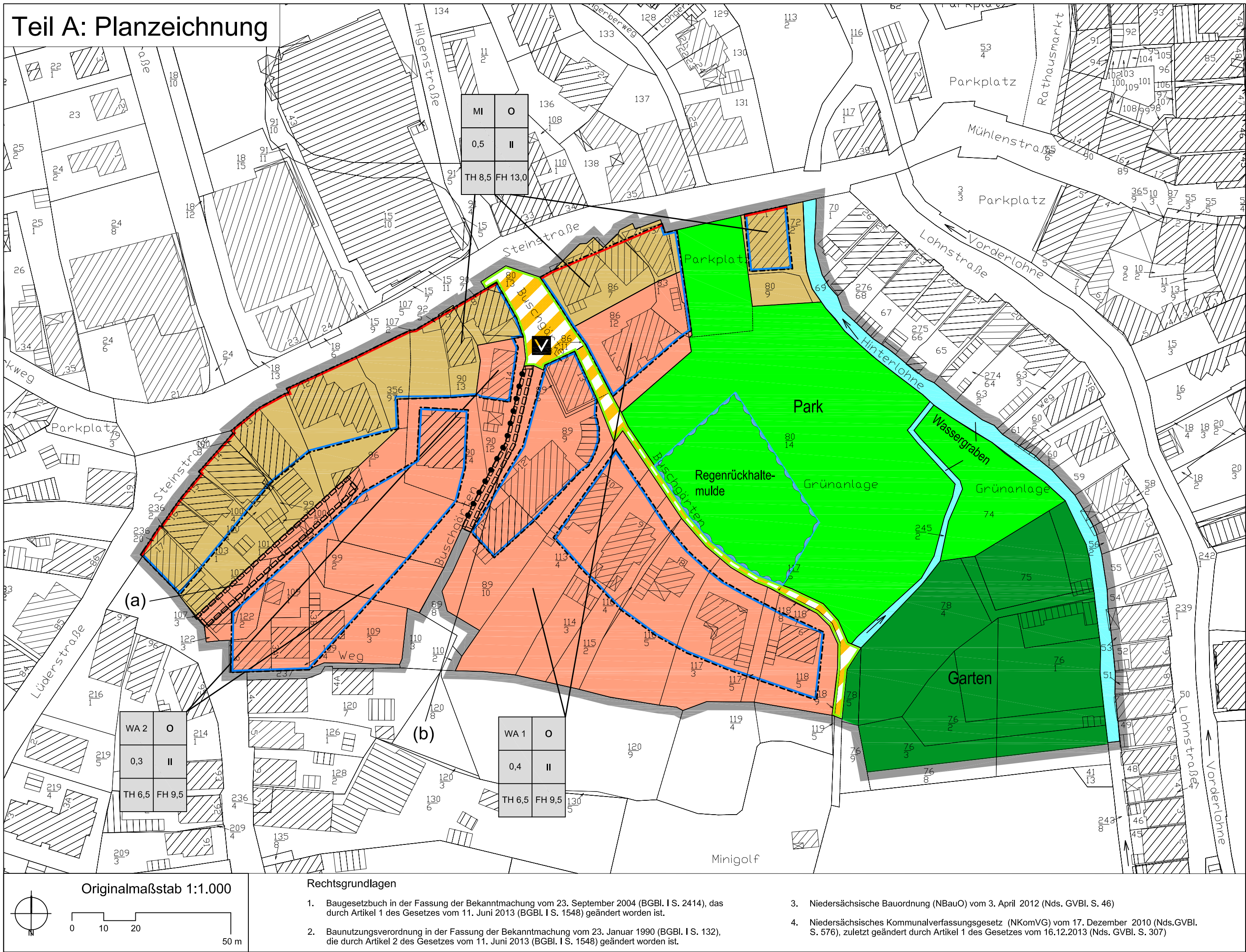


Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

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

WA 1 Allgemeines Wohngebiet mit laufender Nummer (§ 4 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

O, 4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 6,5 maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt

FH 9,5 maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt
- 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)**

O offene Bauweise

Boulinie

Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

V Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie
- 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Grün Private Grünfläche mit textlich definierter Zweckbestimmung

Park Öffentliche Grünfläche mit textlich definierter Zweckbestimmung
- 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Wassergraben Öffentliche Wasserfläche mit textlich definierter Zweckbestimmung

Regenrückhalte mulde Fläche für die Abwasserbeseitigung mit textlich definierter Zweckbestimmung
- 7. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Bauweisen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen: hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anleger, Ver- und Entsorgungsträger

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen: hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anleger, Ver- und Entsorgungsträger und Gehrecht für die Allgemeinheit
- 8. Darstellungen ohne Normcharakter**

Flurgrenze mit Flurstücksnummer

Teil B: Textliche Festsetzungen

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

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 In dem Mischgebiet kann eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2 Der jeweilige Bezugspunkt (Bz) für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmittte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Fahrbahnabschnitts der festgesetzten Verkehrsfläche bzw. des privaten Erschließungsweges (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.3 Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachhaut. Bei Staffelgeschossen bezieht sich die Traufhöhe auf die Oberkante der Brüstung des Dachgeschosses. Eine transparente Ausführung der Brüstung verändert diesen Bezugspunkt nicht.
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 Ausnahmsweise kann ein Unterschreiten der Boulinie zugelassen werden, sofern die Unterschreitung nicht mehr als 1,5 m beträgt.
- 4. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Garagen und offene Garagen (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

5.1 In dem Mischgebiet ist nachts infolge von Verkehrslärm mit Lärmwerten von 45 bis 57 dB(A) zu rechnen. Bei Außenpegeln nachts < 50 dB(A) ist sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. Bei Außenpegeln nachts > 50 dB(A) und ≤ 60 dB(A) ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei Belüftung und geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird.
- 6. Boden / Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

6.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Abwasserbeseitigung ist eine Regenrückhalte mulde mit einem Volumen von rd. 310 m³ und einer Stautiefe von ca. 0,3 - 0,5 m herzustellen.

6.2 Die Oberflächen von Zufahrten und Stellplätzen sind aus einem wasserdurchlässigen Material herzustellen. Der Abflussbeiwert solcher Flächen darf max. 0,5 betragen. Zulässig sind beispielsweise Schotterrasen, Rasengitterplattierungen und wassergebundene Decken.

Hinweis: Nach DIN 1986-2 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke; Teil 2: Ermittlung der Nennweiten von Abwasser- und Lüftungsleitungen" beträgt der Abflussbeiwert von:

 - wassergebundenen Flächen: 0,5
 - Begrünter Belag aus Pflastersteinen mit aufgeweiteten Fuge:0,4
 - Schotterboden, Rollkies sowie Einfahrten und Einzelstellplätzen mit Rasengittersteinen: 0,15.
- 7. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 (3) NBauO; § 9 (4) i.V.m. §§ 97,98 NBauO)**

7.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen die Außenwände der Gebäude nur in hellem Putz oder hellem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 9001, 9003) ausgeführt werden. Für untergeordnete Bauteile sowie für Anbauten und zur Gliederung können bis zu 25% der Fläche jeder Fassadenseite auch anderer Materialien zugelassen werden. Ausnahmsweise kann eine Ausföhrung der Außenwände der Gebäude in roten bis rotbraunen Farben (in Annäherung an die RAL Farben 2001, 3002, 3013) zugelassen werden.

7.2 Im gesamten Plangebiet sind Dacheindeckungen mit reflektierenden oder glänzenden Materialien (z.B. glasierte Dachsteine) unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergienutzung. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Dacheindeckung sind zulässig bei Erkern, Eingangsvorbauten und Wintergärten.

7.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Mischgebiet sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich in naturroter bis rotbrauner Farbe (in Annäherung an die RAL Farben 3000-3011, 3016-3022, 3027, 3031-3032, 4002) oder anthrazit Farbe (in Annäherung an die RAL Farben 7015-7021, 7024-7026) auszubilden. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich in naturroter bis rotbrauner Farbe (in Annäherung an die RAL Farben 3000-3011, 3016-3022, 3027, 3031-3032, 4002) auszubilden.

7.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Mischgebiet sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Dächer sind als Satteldach oder als Walmdach auszuführen. Dies gilt nicht für Garagen, offene Garagen (Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO.

7.5 Die Aufbewahrung der Müllbehälter ist in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren oder mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben.

7.6 Einfriedungen von Baugrundstücken zu öffentlichen Verkehrsflächen und Erschließungswegen sind nur als standortgerechte heimische Laubhecken zulässig. Diese müssen eine Mindesthöhe von 0,80 m haben. Zäune sind verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche bzw. des Erschließungsweges.
- NACHRICHLICHE ÜBERNAHME**

Gewässerrandstreifen: Innerhalb der Gewässerrandstreifen (5 m) sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Einfriedungen müssen einen Abstand von 1m zur Böschungskante einhalten. Eine Geländeaufhöhung im Bereich des Gewässerrandstreifens ist nicht zulässig. Die Randstreifen sind dauerhaft für Räumzwecke freizuhalten. Auf die Bestimmungen der Unterhaltungsverbände wird verwiesen. Beidseits der Hinterlohne (Gewässer II. Ordnung) ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen, gemessen ab Böschungsoberkante, einzuhalten. Innerhalb dieses Streifens sind geplante Maßnahmen nur dann zulässig, wenn sie mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt wurden. Entlang der öffentlichen Gewässer ist innerhalb des Gewässerrandstreifens das ursprüngliche Geländeneau nicht anzutasten und beizubehalten.
- HINWEISE**

1. **Begründung:** Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

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

3. **Kampfmittel:** Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Plangebiet auftreten können. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

4. **Altablagerungen:** Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Umweltbehörde (Landkreis Diepholz) zu benachrichtigen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2013 (Nds. GVBl. S. 307) hat der Rat der Stadt Diepholz die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 "Müntepark" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

Diepholz, den
SIEGEL Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am 23.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Müntepark" beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.10.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Diepholz, den
Bürgermeister

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Die Verwertung richtet sich nach § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003, S. 5). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.06.2014). 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)

Planverfasser

Der Entwurf wurde ausgearbeitet von:
BPW baumgart+partner
Stadt- und Regionalplanung
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

Bremen, den
Lars Lemke, Bürohhaber

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am 31.03.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 84 "Müntepark" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.04.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 84 "Müntepark" mit Begründung hat vom 14.04.2014 bis zum 14.05.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Diepholz, den
Bürgermeister

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Diepholz hat den Bebauungsplanes Nr. 84 "Müntepark" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.09.2014 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Diepholz, den
Bürgermeister

Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 84 "Müntepark" am öffentlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplanes Nr. 84 "Müntepark" ist damit am in Kraft getreten.

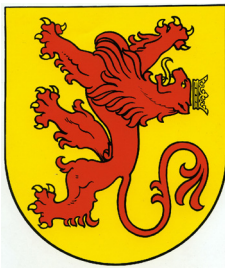
Diepholz, den
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

- Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 84 "Müntepark" sind
- die beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften,
 - die beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
 - beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
- beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Diepholz, den
Bürgermeister

Stadt Diepholz
Landkreis Diepholz



Bebauungsplan Nr. 84 "Müntepark"
mit örtlicher Bauvorschrift

- URSCHRIFT -

