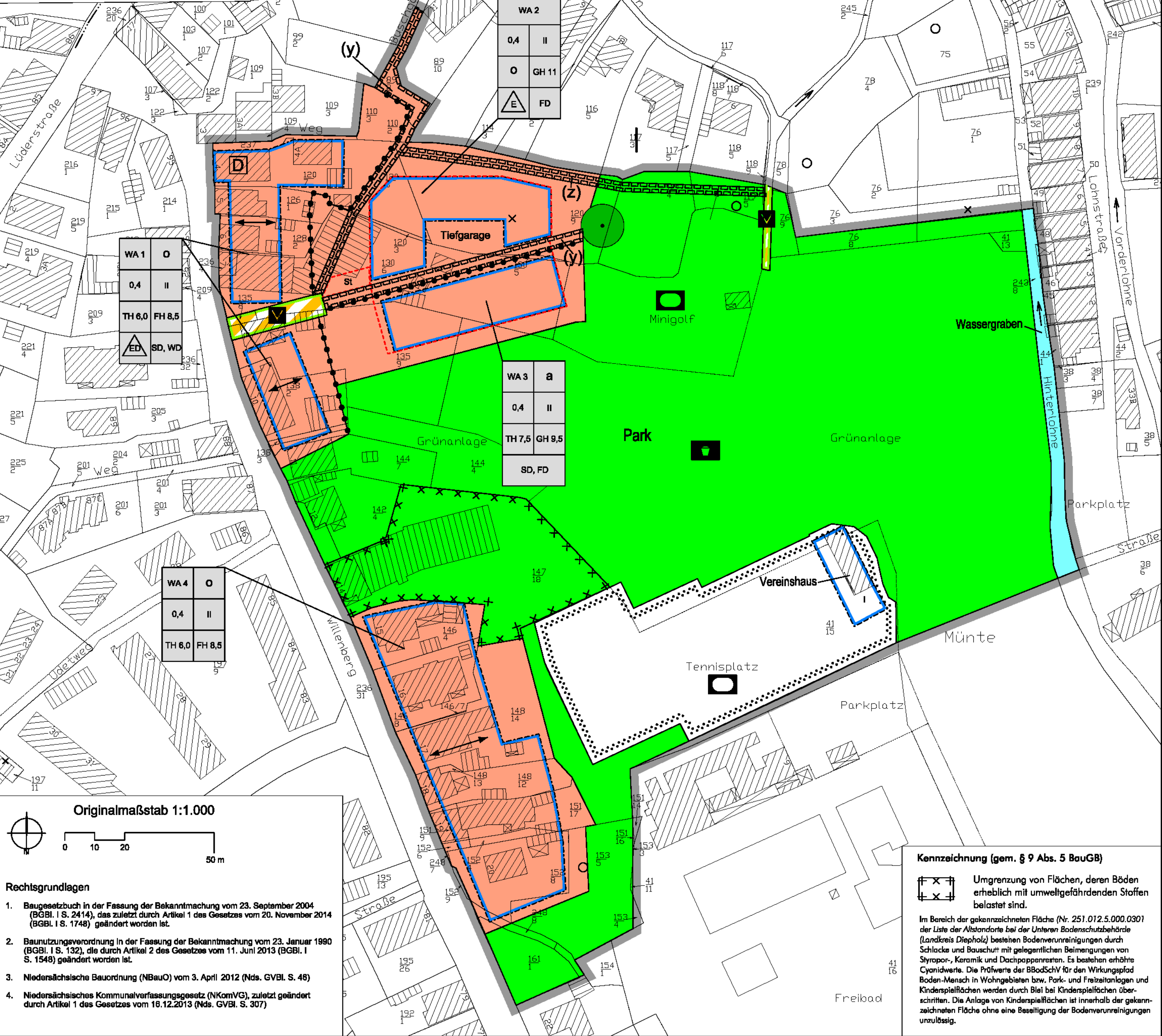


Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baugrenzen, Gebäudeausrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

- Öffentliche Grünfläche mit textlich definierter Zweckbestimmung
- Sportanlage Minigolf
- Spielplatz

6. Flächen für Sport und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlage Tennisplatz

7. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- Erhaltung von Bäumen

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Öffentliche Wasserfläche mit textlich definierter Zweckbestimmung

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen
- Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen: hier: Gehrechte für die Anlieger und die Allgemeinheit sowie Geh- und Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgungsträger
- Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen: hier: Geh- und Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgungsträger
- Tiefgarage
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

10. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Flurgrenze mit Flurstücksnummer

11. Darstellungen ohne Normcharakter

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 Das Vereinshaus auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen darf die zulässige Grundfläche von 350 m² nicht überschreiten. Das Gebäude ist auf ein Vollgeschoss begrenzt.
- 2.2 Der jeweilige Bezugspunkt (Bz) für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrtrahnen des dem Baugrundstück nächstgelegenen Fahrbahnabschnitts der öffentlichen 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. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 In der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude bis zu einer Länge von 60 m errichtet werden können.

4. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 In den Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 4 sind Garagen und offene Garagen (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und offene Garagen (Carports) sind unzulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind oberirdische Stellplätze unzulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Stellplätze und Garagen unterhalb der Geländeoberfläche nur innerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche "Tiefgarage" zulässig.
- 4.2 Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.

5. Boden / Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 5.1 Die Oberflächen von Zufahrten und Stellplätzen sind aus einem wasserdurchlässigen Material herzustellen. Der Abflussbeiwert solcher Flächen darf max. 0,5 betragen. Zulässig sind beispielsweise Schotterterrassen, 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.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 (3) NBauO; § 9 (4) i.V.m. §§ 97,98 NBauO)

- 6.1 In dem Allgemeinen Wohngebiete WA 1 dürfen die Außenwände der Gebäude nur in hellem Putz (in Annäherung an die RAL Farben 9001, 9003) ausgeführt werden. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 dürfen die Außenwände der Gebäude nur in rottem bis rotbraunem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 2001, 3002, 3013) oder in hellem Putz (in Annäherung an die RAL Farben 1001, 1002, 1014, 1015, 1019, 9001, 9003) ausgeführt werden. Für untergeordnete Bauteile sowie für Anbauten und zur Gliederung können bis zu 25% der Fläche jeder Fassadenseite auch andere Materialien zugelassen werden.
- 6.2 In dem Allgemeinen Wohngebiete WA 3 sind die zentralen Erschließungskerne aus transparenten oder transluzenten Materialien herzustellen.
- 6.3 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.

- 6.4 In den Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 4 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.
- 6.5 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind als Hauptdächer nur geneigte Dächer (Satteldach oder Walmdach) zulässig, Gauen und Erker sind ausgeschlossen. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Flachdächer bis zu einer Neigung von bis zu 10° zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind nur flachgeneigte Satteldächer bis zu einer Neigung von bis zu 25° sowie Flachdächer zulässig. Für Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.
- 6.6 Die Aufbewahrung der Müllbehälter ist in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren oder mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben.
- 6.7 Einfriedungen von Baugrundstücken sind nur als standortgerechte heimische Laubhecken zulässig. Die Höhe der Laubhecke muss bei Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Erschließungswegen sowie zur öffentlichen Grünanlage mindestens 0,80 m und darf höchstens 1,50 m betragen. Alle anderen Laubhecken sind auf eine Höhe von max. 2,0 m zu begrenzen. Zäune sind nur durch Hecken verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche, des Erschließungsweges bzw. der Vegetationsoberschicht.
- 7. Fläche mit bedingter Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- 7.1 In dem Bereich der gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichneten Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist die Anlage von Kinderspielflächen erst nach Beseitigung der Bodenverunreinigungen zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Gewässerrandstreifen:** Innerhalb der Gewässerrandstreifen (5 m) sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Einfriedungen müssen einen Abstand von 1 m zur Böschungskante einhalten. Eine Geländeaufhöhung im Bereich des Gewässerrandstreifens ist nicht zulässig. Die Randstreifen sind dauerhaft für Räumzwecke freizuhalten. Auf die Bestimmungen der Unterhaltungsverordnungen wird verwiesen. Beidseits der Hinterohne (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 werden. Entlang der öffentlichen Gewässer ist innerhalb des Gewässerrandstreifens das ursprüngliche Geländeniveau nicht anzustreben und beizubehalten.
- Richtfunkverbindung:** Das Plangebiet liegt innerhalb des Schutzstreifens der Richtfunktrasse 12EM2025 für den Telekommunikationsverkehr der E-Plus Mobilfunk GmbH. Wenn innerhalb des Plangebietes Konstruktionen und Baukräne errichtet werden, sind der genaue Verlauf der Richtfunktrasse sowie ein ggf. freizuhaltender Geländestreifen bei der E-Plus Mobilfunk GmbH zu erfragen.

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, Holzkohleensammlungen, 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 Denkmal-schutzbehörde (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, Panzerflüster, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.
- 4. **Altablagerungen:** Im Plangebiet bestehen Bodenverunreinigungen (siehe Kennzeichnung). Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten weitere Hinweise auf Altablagerungen oder andere Bodenverunreinigungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde beim 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 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) 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 A "Müntepark II" 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 Bebauungsplans Nr. 84 A "Müntepark II" beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.03.2015 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
Osterlosteinweg 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 27.07.2015 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 84 A "Müntepark II" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.07.2015 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 84 A "Müntepark II" mit Begründung hat vom 06.08.2015 bis zum 07.09.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Diepholz, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Diepholz hat den Bebauungsplan Nr. 84 A "Müntepark II" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.10.2015 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 Bebauungsplans Nr. 584 "Müntepark" am öffentliche bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 84 A "Müntepark II" ist damit am in Kraft getreten.

Diepholz, den Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 84 A "Müntepark II" sind

- die beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften,
- die beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

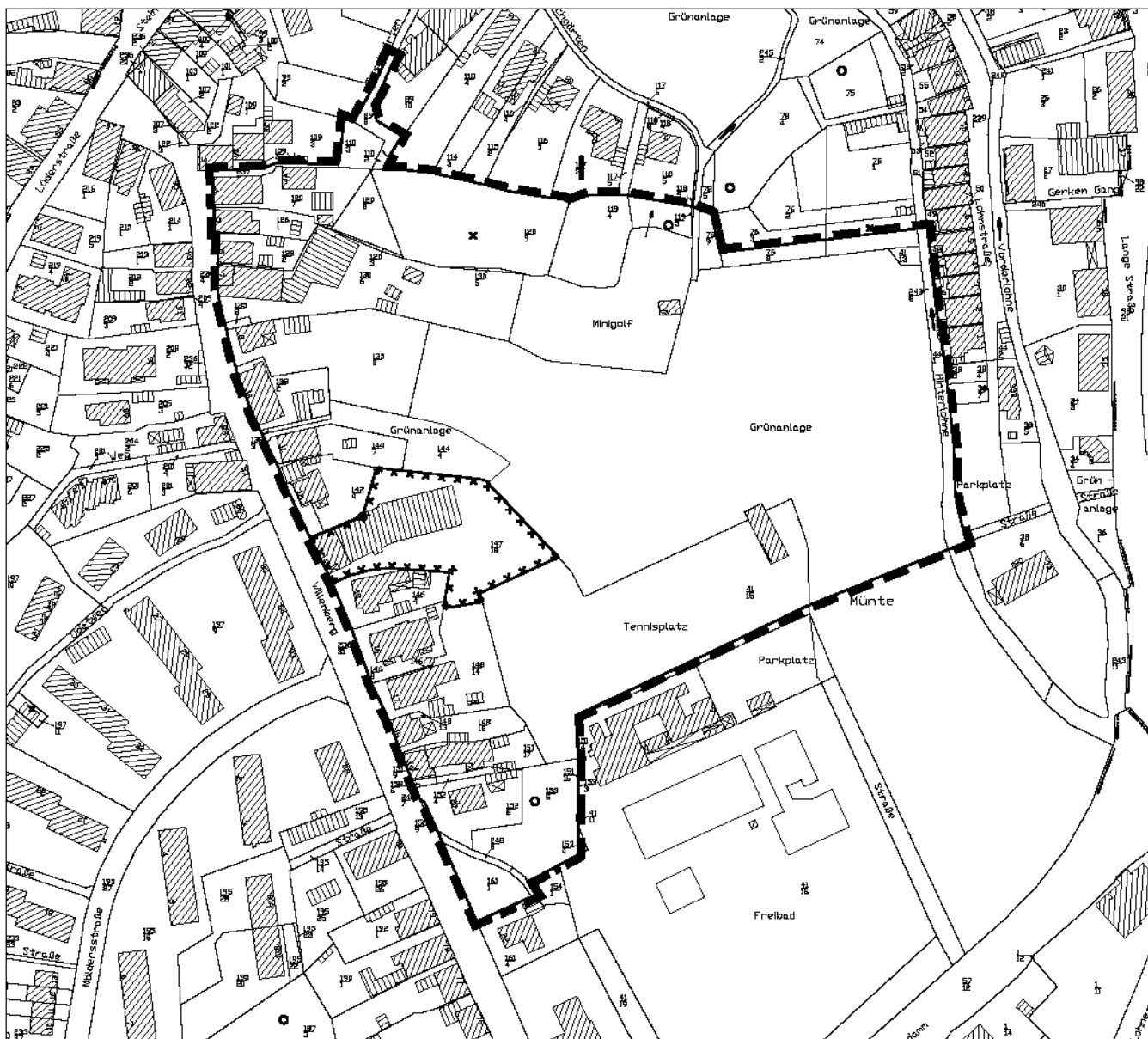
beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Diepholz, den Bürgermeister

Stadt Diepholz
Landkreis Diepholz



Bebauungsplan Nr. 84 A "Müntepark II"
mit örtlichen Bauvorschriften
- URSCHRIFT -



Übersichtskarte mit Abgrenzung des Geltungsbereichs Maßstab 1:2.500

Planverfasser:
BPW baumgart+partner
Osterlosteinweg 70-71
28203 Bremen
fon 0421 70 32 07
fax 0421 70 22 37
office@bpw-baumgart.de
www.bpw-baumgart.de
Bearbeitungsstand: 15.09.2015