Verfahren

Bebauungsplan Nr. 93
„Vossen-Bruchhof"

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010 S. 576) hat der Rat der Stadt Diepholz diesen Bebauungsplan Nr. 93 „Vossen-Bruchhof", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Diepholz, den Gez. .....
Bürgermeister

SIEGEL

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am 28.07.14 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 „Vossen-Bruchhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.01.15 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Diepholz, den Gez. i.A. .....

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am 23.03.15 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 93 „Vossen-Bruchhof" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.03.15 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 08.04.15 bis 08.05.15 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Diepholz, den Gez. i.A. .....

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Diepholz hat den Bebauungsplan Nr. 93 „Vossen-Bruchhof" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am 18.06.15 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Diepholz, den Gez. i.A.

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 93 „Vossen-Bruchhof" 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 des Bebauungsplans Nr. 93 „Vossen-Bruchhof" 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 Diepholz, Flur ...., Stand: 2014
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgebervermerk:
LGLN
© 2014, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). 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 Gez. .....

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den 18.06.15 Gez. Zippel / Planverfasser

Planzeichnung

Maßstab 1:1000

Planzeichenerklärung gemäß PlanzV '90

Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Betrieb
mit Ordnungsnummer (siehe textl. Festsetzungen § 1, 3, 5)

Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse
OK 14m — Oberkante maximale Höhe baulicher Anlagen (siehe textl. Festsetzung § 2)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
Nicht überbaubare Fläche
Überbaubare Fläche

Grünflächen

Private Grünfläche (siehe textl. Festsetzungen § 3, 4)
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft (siehe textl. Festsetzungen § 3, 4)

Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Nutzungsgrenze
Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Textliche Festsetzungen

§ 1 Zulässige Nutzungen

(1) In dem sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung *Landwirtschaftlicher Betrieb* sind ausschließlich Vorhaben zulässig, die dem auf der Hofstelle ansässigen landwirschaftlichen Betrieb dienen und die erforderlich sind, um eine ordnungsgemäße Landwirtschaft zu betreiben.

(2) Durch Betriebsteilungen ausgegliederte und damit gewerbliche Tierhaltungsanlagen gelten als dienend und erforderlich, soweit sie ausschließlich durch den ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftete werden und der Ertrag hm vollständig zufließt.

(3) Anlagen zur regenerativen Energieerzeugung gelten in folgendem Rahmen als dienend und erforderlich: a) Biogasanlagen bis zu einer Größe, deren Gesamtbedarf an nachwachsenden Rohstoffen maximal einem Zehntel dessen entspricht, was auf den Eigentumsflächen und Flächen des Betriebs, die bei einer Restlaufzeit von mindestens 5 Jahren für mindestens 10 Jahre gepachtete sind, an nachwachsenden Rohstoffen produziert werden kann; betriebseigene Gülle bleibt dabei unberücksichtigt; b) Solarenergieanlagen auf Dachflächen von Wohn- bzw. Wirtschaftsgebäuden der Hofstelle. Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

§ 2 Gebäudehöhen

Die zulässige Gebäudehöhe Oberkante Gebäude OK 14m ist zu messen lotrecht über der gewachsenen Bodenoberfläche am zentralen Wohngebäude der Hofestelle.

§ 3 Zuordnung der Ausgleichsflächen

(1) Zum Ausgleich der Eingriffe, die in den Teilgebieten des Sondergebiets erfolgen, sind die Flächen für die erforderlichen und entsprechend festgesetzten Ausgleichsmaßnahme wie unter (2) dargelegt zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im vollen Umfang auf allen zugeordneten Flächen durchzuführen, auch wenn die jeweiligen Teilgebiete nur teilweise für bauliche Maßnahmen in Anspruch genommen werden. Ausnahmen können bei teilweiser Inanspruchnahme zugelassen werden, soweit die beabsichtigte Eingrünung der Hofstelle sichergestellt bleibt.

(2) Die Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft tragen Ordnungsnummern. Diese Ordnungsnummern entsprechen den Ordnungsnummern der Teilgebiete, denen die Flächen jeweils als Ausgleichsflächen zugeordnet sind.

§ 4 Entwicklung der Ausgleichsflächen

(1) Alle im folgenden festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, gegen Wild- bzw. Viehschädigungen zu schützen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle bzw. lückige Eingrünungen sind durch Nachpflanzungen in der festgesetzten Weise und Qualität spätestens bis zur nächsten Vergetationsperiode wieder zu ersetzen bzw. zu schließen. Es sind ausschließlich Pflanzen regionaler Herkunft in Baumschulqualität zu verwenden.

(2) In der privaten Grünfläche mit Gebot zur Anpflanzung Nr. 5a ist eine Baumreihe aus Eichen (Quercus robur) zu pflanzen. Je angefangene 7m des Grünstreifens ist ein Baum mittig in der Fläche zu setzen. Der fachgerechte Astschnitt ist zur Freihaltung des Fahrraumprofils zulässig, frühestens jedoch 5 Jahre nach Pflanzung, die Entfernung des Mitteltriebs ist unzulässig. Es sind Hochstämme, Stammumfang mindestens 10 – 12cm, 2 - 3 x verpflanzt, zu setzen.

(3) In den privaten Grünflächen mit Gebot zur Anpflanzung Nrn. 1, 2a und 3 sind Baum-Strauch-Hecken aus standort-heimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Es sind Bäume und Sträucher aus der Artenliste gemäß (8) mindestens zweireihig im Pflanzabstand von maximal 2m in und zwischen den Reihen zu pflanzen, je $3m^2$ ist eine Pflanze zu setzen. Der Anteil der Baumpflanzungen ist gleichmäßig zu verteilen und hat mindestens 20% zu betragen. Für die Pflanzungen sind 2 - 3 x verpflanzte Jungpflanzen in einer Größe von 80 – 120cm zu verwenden.

Textliche Festsetzungen

(4) In der privaten Grünfläche mit Gebot zur Anpflanzung Nr. 6a sind Baum-Strauch-Hecken aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu entwickeln. Vorhandene standortheimische Gehölze sind zu erhalten, nicht standortheimische Laub-Arten sowie Koniferen sind zu entfernen. Die Lücken bzw. freien Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern aus der Artenliste gemäß (8) aufzupflanzen, je $3 m^2$ ist eine Pflanze zu setzen. Der Anteil der Baumpflanzungen ist gleichmäßig zu verteilen und hat mindestens 20% zu betragen. Für die Pflanzungen sind 2 - 3 x verpflanzte Jungpflanzen in einer Größe von 80 – 120cm zu verwenden.

(5) In den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Obstbaumpflanzungen anzulegen, verbunden mit einer extensiven Bewirtschaftung des Grünlands. Die Obstbäume sind im Raster von 10 - 12m x 12 - 15m mittig in der Rasterfeldern zu setzen, je angefangene $150m^2$ ist ein Obstbaum zu setzen. Zu verwenden sind Hochstämme, Stammumfang mindestens 10 – 12cm, 2 - 3 x verpflanzt, zu wählen ist aus der Artenliste gemäß (9). Bei der Bewirtschaftung des Grünlands sind jegliche Düngung, der Einsatz von Herbiziden und der Umbruch ausgeschlossen, eine Beweidung mit bis zu 2 GV / ha ist zulässig. Das Grünland ist dauerhaft ordnungsgemäß zu unterhalten.

(6) In der privaten Grünfläche mit Gebot zum Erhalt der Bäume und Sträucher Nr. 0 ist das Hofgehölz dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Für die Pflanzungen sind 2 - 3 x verpflanzte Jungpflanzen in einer Größe von 80 – 120cm zu verwenden.

(7) Soweit das Teilgebiet SO1 zeitlich vor dem Teilgebiet SO2 bebaut wird, sind die Gebäude durch die Anpflanzung einer Baumreihe aus Silberweiden (Salix alba) auf der gesamten Gebäudelänge parallel zur nördlichen Nutzungsgrenze des SO1 einzugrünen. Für die Pflanzungen sind Heister, Höhe mindestens 150 - 200cm, oder Hochstämme, Stammumfang mindestens 10 – 12cm, 2 - 3 x verpflanzt, zu verwenden. Die Pflanzen sind im Abstand von mindestens 6m von den Gebäuden zu setzen. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 6 - 7m. Die Anpflanzung kann wieder entfernt werden, wenn Teilgebiet SO2 bebaut wird.

(8)

Stieleiche (Quercus robur)	Roter Holunder (Sambucus racemosa)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Gemeines Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Feldahorn (Acer campestre)	Europäischer Feuerdorn (Pyracantha coccinea)
Weißdorn (Crataegus monogyna)	Falscher Jasmin (Philadelphus coronarius)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)

(9)

Äpfel	*Birnen*	*Sauerkirschen*
Roter Boskoop	Alexander Lucas	Köröser Weichsel
Klarapfel	Clapp´s Liebling	Ludwigs Frühe
Goldparmäne	Conference	Morellenfeuer
Geheimrat Dr. Oldenburg	Gellert´s Butterbirne	Schattenmorelle
	Holländische Zuckerbirne	
Geflammter Kardinal	Köstliche von Charneux	*Süßkirschen*
Glockenapfel		Büttner´s Rote Knorpelkirsche
	Pflaumen / Zwetschen	Dönissen´s Gelbe Knorpelkirsche
Jakob Lebel	Hauszwetsche	Große Schwarze Knorpel
Purpurroter Cosinot	Nancy Mirabelle	Lucienkirsche
Kaiser Wilhelm	The Czar	Kassin´s Frühe Herzkirsche
Ontario	Wangenheimer Frühzwetsche	Regina
Schöner aus Boskoop	Bühler Zwetsche	

Textliche Festsetzungen

§ 5 Immissionsschutz

(1) In dem sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung *Landwirtschaftlicher Betrieb* sind beim Umbau, der Erweiterung und der Neuerrichtung von Stallanlagen für die Haltung von Schweinen und Geflügel stets Vorrichtungen zur Abluftreinigung nach Stand der Technik vorzusehen. Ausnahmen können beim Umbau oder der Erweiterung im Einzelfall zugelassen werden, soweit nach fachgutachterlichen Prognosen keine relevante Mehrbelastung durch Gerüche aus den betroffenen Stallanlagen ausgelöst wird und der Einbau entsprechender Abluftreinigungen zur Unwirtschaftlichkeit der Investition führt.

Hinweise

1. 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Diepholz unverzüglich gemeldet werden.

2. Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.

3. Der **Bebauungsplan Nr. 66 Landwirtschaftliche und Gewerbliche Tierhaltung** wird in dem Teilbereich, der vom Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans überplant wird, aufgehoben.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

(1) Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften umfasst das gesamte Sondergebiet.

(2) Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 50° vorgeschrieben. Bei Garagen und Nebengebäuden unter $25m^2$ Grundfläche kann die Dachneigung auch weniger als 20° betragen.

(3) Es sind die geneigten Dachflächen mit roten, grauen oder anthraziten Dacheindeckungen einzudecken; Oberflächen mit Spiegelglanz oder sonstiger Art reflektierende Oberflächen sind unzulässig. Ausgenommen sind Solaranlagen.

Erläuterung:

Als Rot bzw. Grau und Anthrazit gelten die Farbtöne, die folgenden Farben laut RAL-Farbregister entsprechen: RAL-Nr. 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004, 8012, 8015 (Rot), 7011, 7012, 7015, 7021, 7024 (Grau) und 7016 (Anthrazit). Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);

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);

Übersichtsplan

Bebauungsplan Nr. 93
"Vossen-Bruchhof"
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Stadt Diepholz
Landkreis Diepholz

Im Auftrag erstellt durch:
P3 Planungsteam GbR mbH
Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 Fax: 0441 74 211

06/2015