Verfahrensvermerke

Bebauungsplan Nr. 96
„Alter Groweg"

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Diepholz diesen Bebauungsplan Nr.96 „Alter Groweg", bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Diepholz, den

Bürgermeister

SIEGEL

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am 10.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96 "Alter Groweg" beschlossen.

Diepholz, den

Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am 20.02.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 96 "Alter Groweg" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 00.03.2018 im Diepholzer Kreisblatt rechtzeitig bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 16.03.2018 bis 16.04.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Diepholz, den

Unterschrift

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Diepholz hat den Bebauungsplan Nr. 96 "Alter Groweg" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am 18.00.2018 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Diepholz, den

Unterschrift

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 96 „Alter Groweg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Diepholz, den

Unterschrift

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 96 "Alter Groweg" ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes oder der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Diepholz, den

Unterschrift

Plangrundlage

Katst: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000
Quelle: Stadt Diepholz, Gemeinde Diepholz, Flur 30, Stand: 2013
Rechtsgrundlagenstand: Katstg aus den Grundkatasten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2015, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und wird die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom 17.06.2015. Die zur bestimmten der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bernsdorf, den
Dipl.-Ing. Bernhard Lumens
Dipl.-Ing. Frank-Josef Osterdorf - Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Wilhelm-Straße 1, 49404 Vechta

Vermesser

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

PS Planungsbüro Stuff mbH
Ofener Str. 30a, 26 121 Oldenburg, (0441-74210)

Oldenburg, den 21.06.2016

Planverfasser

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);
2. **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);
3. **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509);
4. **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. 286);
5. **Nds. Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 371);

Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Nutzungsausschlüsse im Allgemeinen Wohngebiet

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle gemäß § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

Nr. 2 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude nur höchstens zwei Wohnungen zulässig. Wohngebäude im Sinne dieser Festsetzung ist jeweils das Einzelhaus bzw. das Doppelhaus.

Nr. 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) müssen Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 800 m² erhalten, für Doppelhäuser gilt eine Mindestgröße von 700 m² für beide Hauptgebäude zusammen. Für Hausgruppen wird eine Mindestgrundstücksgröße nicht festgesetzt.

Nr. 4 Maximale Traufe und Firsthöhen, Ausnahme

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Traufhöhe darf an der Gebäudeaußenseite zum Zwecke der passiven Gebäudenutzung durch entsprechende Fensterflächen ausnahmsweise bis zu einer maximalen Traufhöhe von sechs Metern überschritten werden.

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten maximalen Traufhöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich des jeweiligen Grundstückszufahrt. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches, Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der äußeren Dachhaut. Dachüberstände/-ränge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von der festgesetzten Traufhöhe sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut hervorragen, außerdem Kniestöcke, Windgiebel und Vorbauten sowie Anbauten an bestehende Gebäude, die eine größere als die festgesetzte Traufhöhe aufweisen.

Nr. 5 Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von insgesamt 0,4 überschritten werden.

Nr. 6 Anordnung von Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nr. 7 Passiver Schallschutz

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für schlafbare Aufnahmeräume Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die auch im Betriebszustand mit geschlossenen Schallschutzfenstern nach DIN 4109 von mindestens 35 dB(A) sicherstellen. Von dieser Festsetzung zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz gegenüber dem Schienen- und Straßenverkehrslärm in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird.

Nr. 8 Anpflanzungen

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei hochstämmige Laubbäume anzupflanzen. Zu pflanzen sind Hochstämme in Baumschulqualität, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang, der nachfolgenden Liste.

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind überwiegend Gehölze in Auswahl aus folgender Artenliste zu pflanzen: Stieleiche, Winterlinde, Feldahorn, Esche, Silberweide, Kornelkirsche, Eberesche und Obstbäume (Kernobst, mögliche alte Sorten), Haselnuß, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzdorn, Liguster, Faulbaum, Hainbuche, Weißdorn, Schneeball, Schlehe, Hasel, Kreuzdorn. Folgende Baumschulqualitäten sind zu pflanzen: Bäume: Hochstämme, mindestens 18 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe. Sträucher: Strauchware, zweimal verpflanzt, mindestens 80 - 100 cm hoch. Die Pflanzlöcher ist fachgerechtes zu bepflanzen, eine Baumgrube ist mindestens 12m³ als eine Baumpflanzung 3m³. Bäume sind mit einem Abstand von mindestens 2,5 m zur Grundstücksgrenze zu erbauen.

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Abgänge sind spätestens zur nächsten Vegetationsperiode in gleicher Weise und Artenzusammensetzung zu pflanzen.

Nr. 9 Einfriedung

Die Einfriedung der Baugrundstücke gegenüber Straßenverkehrsflächen darf nur durch Gebüschhecke, bei Gebäuden in Verbindung mit Metallzaun, oder Holzzaunen, bis zu 1,5 Metern Höhe erfolgen. Es sind nur standortheimische Heckenpflanzen (Ilex-, Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Obst) zulässig.

Nr. 10 Oberflächenentwässerung

Das auf den als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist an Grün- und Straßenbäumen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom 17.06.2015. Die zur bestimmten der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Das auf den als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist an Grün- und Straßenbäumen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom 17.06.2015. Die zur bestimmten der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Das auf den als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in einem Sammelsystem rückzuhalten und über einen Drosselschacht gedrosselt in den Graben "Ostbeeg (Graben 212)" einzuleiten.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Gemäß § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gelten die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften für sämtliches Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 "Alter Groweg".

1. Dächer

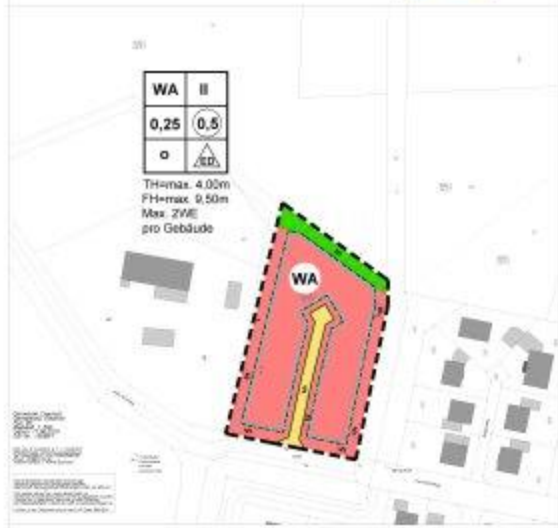
Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einem Neigungswinkel von 35 bis 50 Grad zulässig. Dabei gilt die zulässige Neigung nur für die Hauptdachflächen, die Nebendachflächen wie die Dächer von Garagen, Nebengebäuden und Erkern sind ausgenommen.

Für die Deckung von Dachflächen auf Hauptgebäuden sind reflektierende Materialien (zum Beispiel Glasuren oder Engobierungen) nicht zulässig, es sind Farbtöne mit bis rotbraun oder dunkelgrau zu wählen (entsprechend den RAL Farben 2001, 3000-3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 3032, 7009, 7016,7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026, 7037, 7039, 7043, 7046, 9004, 9011). Von dieser Festsetzung sind ausgenommen: a) vorgelagerte Anbauten b) Anlagen, die der Energiegewinnung dienen.

2. Dachgauben

Dachgauben dürfen insgesamt die Hälfte der jeweiligen Teildachfläche überdecken. Sie müssen zu Firsten und Traufen mindestens einen halben Meter, zu Giebeln, Achsen und Grätgängen mindestens 1,5 Meter Abstand halten.

Planzeichnung



Planzeichenerklärung gemäß PlanZV 1990

LEGENDE

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,25 — Grundflächenzahl
0,5 — Geschossflächenzahl
II — Maximale Zahl der Vollgeschosse
TH — Maximale Traufhöhe
FH — Maximale Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenze

o — Offene Bauweise
ED — nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Nicht überbaubare Fläche
Überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Private Grünfläche
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Hinweise

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde – Stellen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u. unter frühgeschichtliche Bodenfunde (die können z.B. sein: Tonpfahlschichten, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinansammlungen, auch geringe Spuren solcher Funde) gefunden werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Diepholz sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie, Scharnhorststraße 1,30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Grundeigentümer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 11 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, sofern für diesen Zeitraum ist Gefahr zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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

Kampfmittel – Sollten sich während Baumaßnahmen Hinweise auf Bombenbelastungen oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zuständigen Polizeidirektion zu informieren.

Leitungsbestreiter – Die Schutzvorschriften der Leitungsbetreiber sind zu beachten. Der Verlauf der Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.

Flugsicherung Diepholz – Der Standort des Bebauungsplanes befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Diepholz. Sollte es bei zukünftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kranen kommen, ist der Kraneinsatz zur Prüfung und Genehmigung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 18, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (E-Mail: LuftWe18@bundeswehr.org) einzureichen. Beschwerden und Streubesitzungen, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Immissionen des Flugbetriebs als neutralen, können nicht anerkannt werden.

Informationsgrundlagen: Die der Planung zugrunde liegenden Verzeichnis (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN Vorschriften – gemäß DIN 18 000, DIN 4108) können bei der Stadt Diepholz im Rathaus, Fachbereich Gestaltung der Umwelt, eingesehen werden.

Übersichtsplan

Bebauungsplan Nr. 96
"Alter Groweg"

Stadt Diepholz
Landkreis Diepholz

Datum des Satzungsbeschlusses: 10.08.2016

Unterschrift