PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MD — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,2 — Grundflächenzahl
TH — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß; Traufhöhe
FH — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß; Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
35° - 48° — Dachneigung
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6. Grünflächen

Grünflächen
Erhaltung von Bäumen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Landkreis Diepholz

BEBAUUNGSPLAN ST. HÜLFE Nr. 9
"HOF GRELLE"
Stadt Diepholz
Ortsteil St. Hülfe -
mit örtlichen Bauvorschriften

Wappen_diepholz.bmp

Übersichtsplan M 1:2000

Übersichtsplan0022.jpg

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In Dorfgebiet 1 sind zulässig gem. § 5 (2) BauNVO:
1. sonstige Wohngebäude,
2. Betriebsinhaberwohnungen, Betriebs- und Gastbetriebsstätten sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für kirchliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In Dorfgebiet 2 sind zulässig gem. § 5 (2) BauNVO:
a. Wohnnutzungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und einer Grundstücksgröße von mind. 1.000 qm,
b. Betriebsinhaberwohnungen, Betriebs- und Gastbetriebsstätten sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
c. sonstige Gewerbebetriebe,
d. Anlagen für kirchliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In Dorfgebiet 3 sind zulässig gem. § 5 (2) BauNVO:
a. Wirtschaftsbetriebe land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
b. landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
c. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
d. sonstige Gewerbebetriebe,
e. Gartenbaubetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind in Dorfgebiet 1 und 2:
1. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind in Dorfgebiet 1, 2 und 3:
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

2. Maß der baulichen Nutzung

In den Dorfgebieten 1 und 2 darf die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen / Firsthöhe von 9,5 m nicht überschritten werden. Die maximale zulässige Traufhöhe von 4,0 m bis von 5,5 m auf den der Straße zugewandten Gebäudeseiten darf überschritten nicht überschritten werden.
Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße. Bezugspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes.
Als Traufhöhe ist die Schnittkante der Außenflächen der aufgehenden Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut anzunehmen.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

In Dorfgebiet 1 (MD 1) sind nur max. zwei Wohnungen zulässig. Im Dorfgebiet 2 (MD 2) sind nur Einzelhäuser zulässig. Anstelle von Einzelhäusern aus mehreren selbstständig nutzbaren Gebäuden (Doppelhaus) sind maximal drei Wohneinheit pro selbstständig benutzbarem Gebäude (Doppelhaushälfte) zulässig.

4. Bauweise

In den Dorfgebieten 1 und 2 ist je angefangene 150 qm Vorgartenfläche pro Baugrundstück in der auf die Gebäudeerstellung folgenden Pflanzperiode ein Hochstammlaubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Bei Ausfälligkeit ist der unmittelbar folgenden Pflanzperiode gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Mindestqualität Hochstamm STU 14/16 mit Ballen.
Folgende Baumarten sind zu verwenden:
Eberesche (Sorbus aucuparia), Birn, Esche (Fraxinus excelsior), Hainbuche (Carpinus betulus), Linde (Tilia cordata), Stieleiche (Quercus robur), Apfel- (Malus-Pruchtbare Hochstamm), Birne (Pyrus-Pruchtbare).

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den in den Dorfgebieten 1 und 2 als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücksflächen bezeichneten Bereichen der Gärten der um, den in der auf die Bauverfügung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen und dauernd zu erhalten. Die Gärten sind in Pflanzreihen 1,5 m x 1,5 m in gegenständiger versetzten Reihen zu pflanzen. Als Mindest-Pflanzabstand der Gehölze und Pflanzung ist vorgesehenen Strauch. Höhe 80/100 ohne Ballen.
Je angefangene 20 m Länge der Gartenpflanzung ist 1 Hochstamm Laubbaum der Baumliste nach Ziffer 4. zu pflanzen. Nicht angepflanzte Gehölze sind ungefähr gleichwertig zu ersetzen.
Pflanzliste:
Brombeere (Rubus fruticosus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Birn (Pyrus communis), Faulbaum (Rhamnus frangula), Holunder (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Hartriegel (Cornus mas), Hund (Corylus avellana), Pulverer (Berberis vulgaris), Hölle (Ilex aquifolium), Hundsrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzdorn (Rhamnus cathartica), Vogelkirschbeere (Prunus avium), Wildbirne (Crataegus monogyna), Wildapfel (Malus sylvestris).

6. Regenwasserversickerung

Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist bei Neubaumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken durch geeignete Anlagen zu versickern oder zu verbrauchen.

7. Eingriffe in Natur und Landschaft

Neben den nach den textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 vorzunehmenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die bei Neubaumaßnahmen in MD 3 Gebiet eventuelle Eingriffe nach § 7 NNatG durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen bzw. Ersatzzahlung zu kompensieren (§§ 9 bis 13 NNatG).

Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem im Bebauungsplan festgesetzten Dorfgebiet 1 und 2 .

2. Dachneigung
Es sind nur Gebäude mit geneigten Dächern zulässig und zwar mit Dachneigungen von mindestens 35 ° bis höchstens 48 °. Für untergeordnete Gebäudeteile gem. § 75 NBauO, sowie für Nebenanlagen in Form von § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen (§ 12 NBauO) sind auch Flachdächer zulässig.
Als untergeordnete Bauteile gelten zum Erker und Gauben. Sie sind bis zu 1/3 der Breite der Dachseitenfläche als untergeordnet anzusehen.

3. Dachgestaltung
Die Dachflächen der Hauptbaukörper sind mit matt- bzw. engobierten Dachziegeln (Beton, Ton) einzudecken. Für die Farbgebung der Dachziegelungen geeigneter Dächer sind nur die nachstehenden Farbtöne des RAL-Farbmusters zugelassen: rotrotgrau - RAL 3009 - 3000, 3003, 3011.
Zur notwendigen Belüftung von Aufenthaltsräumen sowie zur Installation von Solaranlagen ist die Verwendung transparenter Materialien auf einer Fläche von maximal 1/3 der Fläche zu einer Seite geneigter Dachflächen zulässig.

Hinweise

1. Innerhalb der im Plangebiet ausgewiesenen MDG/Flächen befinden sich im Zusammenhang zu erweiternden Gewässerschäfflage nach dem Ergebnis einer Bodenkonnexerfüllung ca. 22,0 % Ste. Regen. Dieser Boden über dem Wert von 20 %, den die Gesundheitsbodenwertzahlen (GBW) unter der Voraussetzung Dränagegrad bewältigen nicht Nutzung und daraus resultierender Einbauten aus Terrainungsanlagen in Dorfgebieten zulässig.

2. Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten an oder Mögenschäfflne Bodenfunde (zu Mörten u.a. Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Knochen sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen sich, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 des Niders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unverzüglich und wissen der Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Diepholz unverzüglich gemeldet werden. Verpflichtung ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstelle sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG die zum Abzug 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 Arbeiten gestattet.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Diepholz diesen Bebauungsplan Nr. 9, Hülfe Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung und den neben stehenden textlichen Festsetzungen sowie den neben stehenden örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung als Satzung beschlossen.

49356 Diepholz, den.....

.....
(Siegel)
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am 04.04.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Hülfe Nr. 9 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

49356 Diepholz, den.....

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte .....

Maßstab .....

Die Verwendbarkeit ist nur für eigene, amtsgemäße Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 197, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.05.1993 Nds. GVBl. S. 340).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die öffentlich-rechtlich bestehenden baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach
(Stand vom .....).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

49408 Barnstorf, den.....

Vermessungsbüro Kempkausen, Lambers & Ostendorf
öbv.Ing. ..... Orel

.....
Unterschrift

Hauptverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Architektengruppe schnittig & partner GmbH, Herrn Dipl.-Ing. Leo Behnke, Bahnhofstr. 1, 49393 Lohne.

49393 Lohne, den 11.09.2006

.....
Hauptverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am 26.06.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und seiner Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. § 3 Abs. 1 Satz 1 einer Frist von 1 Monat i.V. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 06.07.2006 bis 07.08.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

49356 Diepholz, den.....

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Diepholz hat den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. einer Satzung am 11.09.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

49356 Diepholz, den.....

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 12 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist somit am .....rechtsverbindlich geworden.

49356 Diepholz, den.....

.....
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

49356 Diepholz, den.....

.....
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

49356 Diepholz, den.....

.....
Bürgermeister

kohlhöfen 6, 49356 diepholz, architekten

dipl.-ing. leo behnke, dipl.-ing. alfred bode, dipl.-ing. bernard bokemann, dipl.-ing. heinz thomann
tel. 0 54 41 / 99 79 0, fax 0 54 41 / 99 79 99, lohne@bab-de.de, www.bab-de.de

Stand vom:	Verfahrensstand gem. BauGB					Planverfasser
	§ 3 Abs. 1	§ 4 Abs. 1	§ 3 Abs. 2	§ 4 Abs. 2	§ 10	
11.09.2006	X	X	X	X	X	L. BEHNKE