

Verfahren

Bebauungsplan St. Hülfe Nr. 10 „Lange Wand III“

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NikomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Diepholz den Bebauungsplan St. Hülfe Nr. 10 „Lange Wand III“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO als Satzung beschlossen.

Diepholz, den

SIEGEL	Bürgermeister
--------	---------------

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am 11.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans St. Hülfe Nr. 10 „Lange Wand III“ beschlossen. Im Rahmen der Fortführung der Planung wurde dieser Aufstellungsbeschluss mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 07.09.2020 hinsichtlich einer Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes geändert.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 23.12.2020 im Diepholzer Kreisblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Diepholz, den

	Bürgermeister
--	---------------

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am 22.03.2021 dem Bebauungsplan St. Hülfe Nr. 10 „Lange Wand III“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.03.2021 im Diepholzer Kreisblatt ortsüblich im Diepholzer Kreisblatt bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 02.04.2021 bis 05.05.2021 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auslegen und wurden im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Stadt Diepholz eingestellt.

Diepholz, den

	Bürgermeister
--	---------------

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Diepholz hat den Bebauungsplan St. Hülfe Nr. 10 „Lange Wand III“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Diepholz, den

	Bürgermeister
--	---------------

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans St. Hülfe Nr. 10 „Lange Wand III“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am

..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am

..... in Kraft getreten.

Diepholz, den

	Bürgermeister
--	---------------

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes St. Hülfe Nr. 10 „Lange Wand III“ ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis

des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und beachtliche Mängel im Abwägungsvorgang beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Diepholz, den

	Bürgermeister
--	---------------

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000

Quelle: Stadt Diepholz, Gemarkung Diepholz, Flur 2

Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand 14.04.2020

Herstellungsvormerk:

© 2020, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Cloppenburg (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.04.2020). 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

	Off. bestellter Vermessungsingenieur
--	--------------------------------------

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Offener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den

	Dr. Schneider / Planverfasser
--	-------------------------------

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 (3) BauNVO).

§ 2 Zulässige Anzahl von Wohneinheiten

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

§ 3 Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 30 cm über dem benannten unteren Bezugspunkt liegen. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante am äußeren Fahrbahrand der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße. Zu messen ist an der jeweiligen Grundstücksgrenze in der Mitte des Baugrundstücks (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. Nr. 5 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für Garten- und Gewächshäuser, Schuppen, Spielgeräte und nicht mit einer Hauptanlage verbundene überdachte Terrassen/Freizeite können Ausnahmen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

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

§ 5 Abweichende Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zu errichten; die Gebäudelänge darf bei Einzelhäusern maximal 15 m, bei Doppelhäusern maximal 18 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

§ 6 Zufahrtsbreiten

Jedes Baugrundstück darf zur Herstellung von Zufahrten für Stellplätze, Garagen und Carports sowie sonstige Zugänge auf einer Breite von insgesamt maximal 6,0 m an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden. Eine Aufteilung auf mehrere Zuwegungen und Zufahrten ist zulässig, die in ihrer Gesamtheit jedoch die benannte Breite nicht übersteigen dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB).

§ 7 Grünordnung

§ 7.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Regenrückhaltebereich

Die Fläche dient der Rückhaltung des Oberflächenwassers und ist von Bebauung freizuhalten. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Weiterhin zulässig sind Unterhaltungswege, Einfriedungen und Anpflanzungen, sofern die wasserwirtschaftliche Funktion gewährleistet bleibt (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

§ 7.2 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Pflanzstreifen

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“, die zudem als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, sind zweireihig, in einem Abstand von maximal 2 m in und zwischen den Reihen, einheimische, standortgerechte Sträucher (Pflanzhöhe mindestens 60 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist aus der nachstehenden Pflanzliste zu wählen. Das Pflanzgebot ist spätestens nach Bezug des Gebäudes in der darauffolgenden Planperiode vorzunehmen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Gemeines Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Europäischer Feuerdorn	<i>Pyracantha coccinea</i>
Fälscher Jasmin	<i>Philadelphus coronarius</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>

§ 7.3 Anpflanzungen

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein hochstammiger Laubbau anzupflanzen. Zu wählen ist aus der nachfolgenden Liste:

Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Silberweide, Hainbuche, Eberesche, Schwarzerle und Obstbäume (Kernobst, möglichst alte Sorten).

Folgende Baumschulqualitäten sind zu pflanzen: Hochstämme, mindestens 10 – 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 – 250 cm Höhe. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Das Pflanzgebot ist spätestens nach Bezug des Gebäudes in der darauffolgenden Planperiode vorzunehmen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

§ 8 Schallimmissionsschutz

§ 8.1 Verkehrslärm – Lärmpegelbereiche

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen der nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume, müssen entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erfüllen.

Auszug aus DIN 4109 (Tabelle 8) – Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich (LPB)	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä., erf. R'w-ges der Außenbauteile in dB
II	54-60	30
III	61-65	35

In Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Schlafräume sind dafür so auszurichten, dass eine Belüftung zu einer der B 51 abgewandten Seite möglich ist. Bei einer Anordnung der Schlafräume mit ausschließlicher Belüftung nach Norden ist der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, die die Einhaltung des benannten Innenpegels sicherstellen. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

§ 8.2 Schutz vor Gewerbelärm

Aufgrund der Überschreitung des nächtlichen Immissionsrichtwertes von ≤ 1 dB durch Gewerbelärm dürfen nach Norden ausgerichtete Fenster (Hauptrichtung der Lärmquelle) von Schlafräumen innerhalb der ausgewiesenen Bereiche (Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Schutz vor Gewerbelärm) nur so ausgeführt werden, dass sie nicht geöffnet werden können. Für Fenster, die nicht an der am stärksten belasteten, geräuschgewandten Nordseite angeordnet sind, gilt diese Vorgabe nicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

§ 8.3 Zulässigkeit von Ausnahmen

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen. Im Baugenehmigungsverfahren können Abweichungen von den obigen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen oder andere technische Lösungen einen ausreichenden Schallschutz erringen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

§ 9 Nahwärmeschluss

In neu errichteten Gebäuden sind bauliche und technische Maßnahmen vorzunehmen, die einen Anschluss an das lokale Nahwärmenetz ermöglichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).

§ 10 Widmung

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet gelten gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 5 NStrG als für den öffentlichen Verkehr gewidmet, sobald die Verkehrsübergabe erfolgt ist.

Örtliche Bauvorschriften

Nr. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans St. Hülfe Nr. 10 „Lange Wand III“.

Nr. 2 Dächer

Nr. 2.1 Dachformen

Die Dächer von Hauptgebäuden dürfen wie folgt errichtet werden (§ 84 NBauO Abs. 3 Nr. 1, Nr. 7):

- Als geneigte Dächer; die Dachneigung muss hierbei mindestens 30° betragen. Gebäude mit geneigten Dächern dürfen eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,0 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,5 m aufweisen. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen. Ausgenommen sind die Traufhöhen für untergeordnete Bauteile wie Erker und Giebeln bis zu max. 1/3 der Breite der Dachaufsichtfläche sowie abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.
- Als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-10°, sofern sie als Gründächer mit mehr als 80% Begrünung ausgeführt werden. Gebäude mit Flachdächern dürfen eine maximale Höhe der Oberkante (OO) der Gebäude von 7,0 m aufweisen.
- Als unterer Bezugspunkt gilt die Fahrbahnoberkante am äußeren Fahrbahrand der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße. Zu messen ist an der jeweiligen Grundstücksgrenze in der Mitte des Baugrundstücks.
- Die Dächer von Nebenanlagen sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen sind in ihrer Gestaltung und Materialwahl den Hauptgebäuden anzugleichen.

Folgende Ausnahmen sind zulässig:

- Untergeordnete Gebäudeeile gem. der oben benannten Definition sowie § 5 Abs. 3, Abs. 4 NBauO und Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, sind von den Vorgaben ausgenommen.
- Die Dachneigung von Schrägdächern von Nebenanlagen sowie Garagen und überdachten Stellplätzen darf weniger als 30° betragen. Dächer von Nebenanlagen mit einer Dachneigung von 0°-10° sind als Gründächer auszuführen.

Nr. 2.2 Dachendeckungen / Dachfarben

Als Dachdeckungen für geneigte Dächer sind ausschließlich nicht glänzende sowie matt engobierte Dachziegel und/oder Dachsteine zulässig. Es dürfen nur Farböne des Spektrums rot bis rotbraun oder dunkelgrau gewählt werden. Sie müssen sich an den nachfolgenden benannten RAL-Tönen orientieren:

rot bis rotbraun		dunkelgrau
RAL 3001 Rotorange		RAL 7005 Mausgrau
RAL 3004 Purpurrot		RAL 7010 Zeltgrau
RAL 3009 Oxidrot		RAL 7011 Eisengrau
RAL 3011 Braunrot		RAL 7012 Bontgrau
RAL 3013 Tomatenrot		RAL 7015 Schiefergrau
RAL 3016 Korallenrot		RAL 7016 Anthrazitgrau
RAL 3032 Perlbinrot		RAL 7021 Schwarzgrau
		RAL 7024 Graphitgrau
		RAL 7026 Granitgrau
		RAL 7043 Verkehrsgrau B