

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat des Flecken Diepenau diesen Bebauungsplan Nr. 2, 3. Änderung "Ortsmitte", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und den nebenstehenden textlichen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Diepenau, den 20.03.2023 L. S. gez. R. Kaltfofen  
Gemeindedirektor

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemeinde: Flecken Diepenau, Gemarkung: Steinbrink, Flur: 26  
Maßstab 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.11.2021).

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.  
(§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr. 1/2003, Seite 5).

Die Kartengrundlage 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.

Achim, den 20.06.2023

L. S. gez. U. Ehrhorn  
(ÖBV-Ing. Uwe Ehrhorn)

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 16.06.2023 gez. Th. Aufleger  
(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Diepenau hat in seiner Sitzung am 07.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2, 3. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Diepenau, den 20.03.2023 gez. R. Kaltfofen  
Gemeindedirektor

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Diepenau hat in seiner Sitzung am 24.05.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2, 3. Änderung mit der Begründung wurden vom 22.06.2022 bis 22.07.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 2 und 3 des Plancherstellungsgesetzes (Plan-SIG) im Internet veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus Uchte öffentlich ausgelegt.

Diepenau, den 20.03.2023 gez. R. Kaltfofen  
Gemeindedirektor

## Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Diepenau hat den Bebauungsplan Nr. 2, 3. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.03.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Diepenau, den 20.03.2023 gez. R. Kaltfofen  
Gemeindedirektor

## Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 2, 3. Änderung des Flecken Diepenau wird hiermit ausfertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates des Flecken Diepenau zum Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Diepenau, den 20.03.2023 gez. R. Kaltfofen  
Gemeindedirektor

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Flecken Diepenau ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.04.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 2, 3. Änderung ist damit am 27.04.2023 in Kraft getreten.

Diepenau, den 03.05.2023 gez. R. Kaltfofen  
Gemeindedirektor

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 2, 3. Änderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 2, 3. Änderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

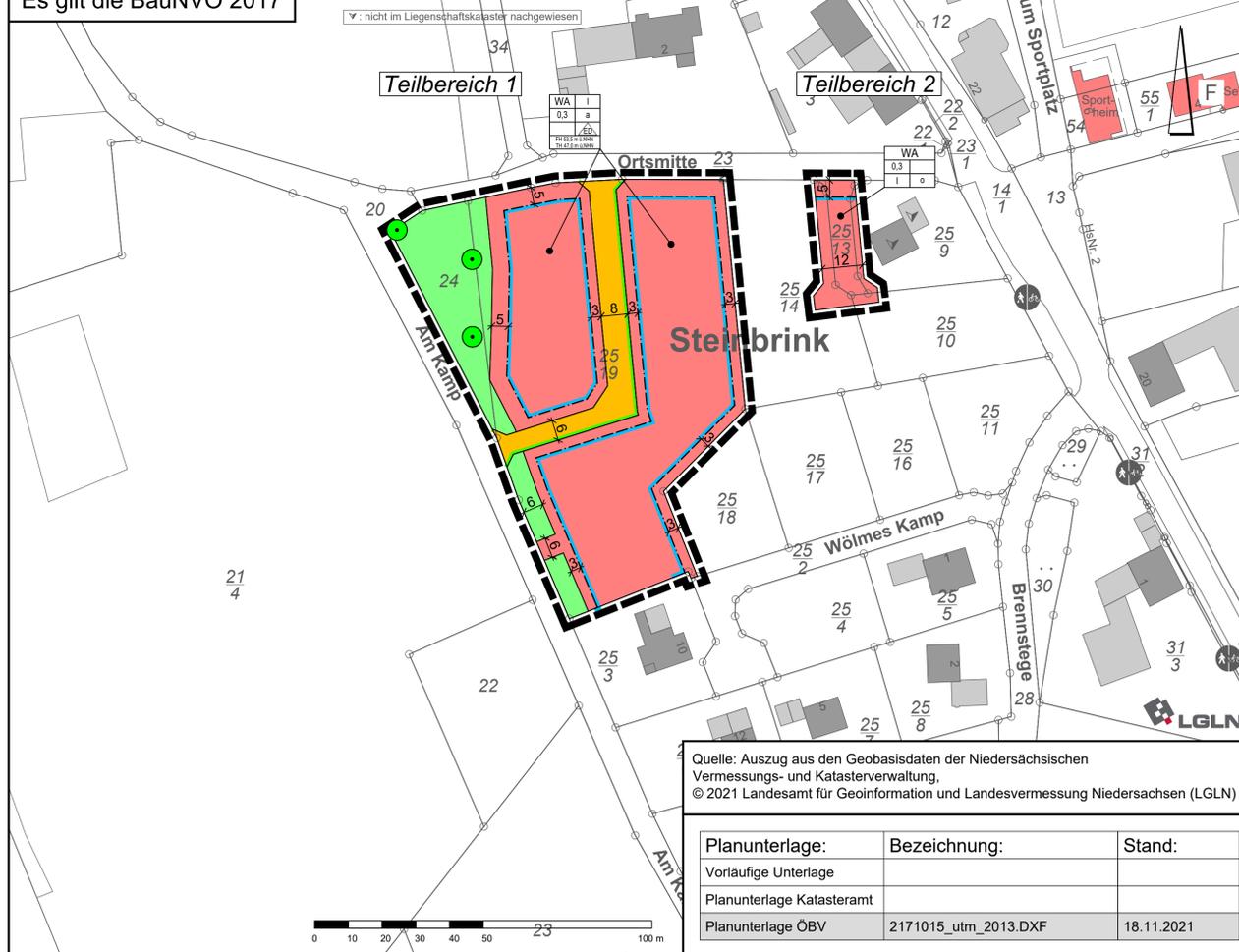
Diepenau, den ..... Gemeindedirektor

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Diepenau, den ..... FLECKEN DIEPENAU  
Der Gemeindedirektor

# Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	2171015_utm_2013.DXF	18.11.2021

## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden in den allgemeinen Wohngebieten alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung**  
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden in dem WA (Teilbereich 1) die maximal zulässigen First- und Traufhöhen baulicher Anlagen in m über NHN festgesetzt (entspricht einer Firsthöhe von ca. 11 m und einer Traufhöhe von ca. 4,50 m). Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks und der unteren Dachhaut; bei Flachdächern ist dies die obere Dachhaut des obersten Geschosses oder bei Ausbildung einer Attika die Oberkante der Attika. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO.
- Bauweise**  
Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO gilt im WA (Teilbereich 1) in der abweichenden Bauweise die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass für Einzelhäuser Gebäudelängen bis maximal 20 m und für Doppelhaushälften bis maximal 15 m zulässig sind.
- Anzahl der Wohneinheiten**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im WA (Teilbereich 1) pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten und pro volle 400 qm Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig.
- Nicht überbaubare Flächen**  
Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind
  - entlang der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche in einer Tiefe von 3 m, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie,
  - sowie entlang der Straße Ortsmitte, in einer Tiefe von 3 m, ausgehend von der Fahrbahnkante

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Nicht überdachte Einstellplätze sind in diesem Bereich nur mit wasserdrughaltigen Belägen wie z.B. Rasengittersteinen zulässig.

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen**  
(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ist im WA (Teilbereich 1) auf jedem neu geschaffenen Baugrundstück ein standortgerechter heimischer Laubbaum als Hochstamm (oder vergleichbar) mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind nachzupflanzen. Geeignete Arten sind Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Wildapfel (*Malus domestica*), Schw. Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Steileiche (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Wildbirne (*Pyrus pyrastrer*) sowie regionaltypische Obstbäume in Sorten.
- (2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB sind die festgesetzten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Geeignete Schutzmaßnahmen bei angrenzenden Baumaßnahmen können insbesondere der DIN 18920 und RAS-LP 4 entnommen werden. Bei Abgang sind die Einzelbäume durch artgleiche und möglichst lagegleiche Nachpflanzung zu ersetzen.
- Oberflächenentwässerung**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist das in den allgemeinen Wohngebieten auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zu versickern. Eine alternative Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

## Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**  
Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO gelten für das allgemeine Wohngebiet WA 1 des Bebauungsplanes Nr. 2, 3. Änderung, „Ortsmitte“.
- Dächer**  
(1) Im Plangebiet sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Wintergärten und Dachaufbauten) nur Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.  
(2) Im Plangebiet sind Dacheindeckungen in den Dachfarben der nachstehenden Farbspektren (RAL-Farben) zulässig:  
Rot/Rotbraun: 2001 (Rotorange), 3000 (Feuerrot), 3001 (Signalrot), 3002 (Karmiro), 3003 (Rubinrot), 3004 (Purpurrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Koralenrot), 3032 (Perl Rubinrot), 8004 (Kupferbraun), 8012 (Rotbraun)  
Grau/Schwarz: 7005 (Mausgrau), 7010 (Zeltgrau), 7011 (Eisengrau), 7012 (Basaltgrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau), 7043 (Verkehrsgrau)  
Die RAL-Farbtöne können beim Flecken Diepenau bzw. bei der Samtgemeinde Uchte eingesehen werden.

- (3) Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 15° und 45° zulässig. Ausgenommen davon sind Stimmseiten von Krüppelwalmdächern, Solaranlagen, Wintergärten, Veranden, untergeordnete Gebäudeteile (wie Dachgauben, Vordächer, Quergiebel, Dachaufbauten), Terrassenüberdachungen, überdachte Stellplätze und Carports sowie Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.

- Einfriedung**  
Als Grundstückseinfriedung entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind in den allgemeinen Wohngebieten durchlässige Einfriedungen (Anteil der Öffnungen liegt über 50 %) nur bis in eine Höhe von 1,20 m und nicht durchlässige Einfriedungen (Anteil der Öffnungen liegt unter 50 %) nur bis in eine Höhe von 0,80 m zulässig. Zulässig sind lebende Hecken mit heimischen und/oder klimaangepassten Arten, Holz- und Metallzäune, (mit Ausnahme von Maschendrahtzäunen), Stabmattenzaun nur ohne Sichtschutzstreifen, gemauerte Einfriedungen sowie entsprechende Kombinationen.
- Gestaltung der nicht überbauten Flächen**  
Die Vorgartenflächen der privaten Baugrundstücke (entspricht dem Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und bis auf die Höhe der straßenseitigen Fassade des jeweiligen Hauptgebäudes) müssen als Vegetationsflächen ausgebildet werden; unzulässig sind Schüttungen von z. B. Kies, Schotter oder Steinen. Ausgenommen von der Regelung ist die Anlage von Zufahrten, Stellplätzen und Garagen, Nebenanlagen und Wegebeziehungen.
- Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmerin oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

## Hinweise

**Altablagerungen:** Sollen bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

**Besondere Artenschutz:** Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherichtung (Baufeldräumung, Abschieben von Oberboden, Abriss, Gehölzentrümmer etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen keine Lebensstätten artenschutzrechtlich relevanter Tierarten vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Samtgemeinde Uchte ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde ist hinzuzuziehen. Ggf. werden vorzuziehende Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

**Bodenfunde:** Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge sind meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder E-Mail: [archaeologie@schaumburgerlandschaft.de](mailto:archaeologie@schaumburgerlandschaft.de)) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Gartenbereiche:** Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der damit verbundenen ökologischen Nachteile ist die Errichtung von Schotter- und/oder Kiesgärten unzulässig. Die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze oder Zufahrten benötigten Flächen (Gärten) sind gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen bzw. versickerungsfähige Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (z.B. Rasenflächen, Beete, Gehölzstrukturen, etc.). Unzulässig sind versiegelte Bereiche oder vegetationsfreie Flächen (z.B. Schotter, Kies, Kunststoff, o.ä.).

**Kampfmittel:** Sollen bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

**Leitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

**Beleuchtung:** Im Plangebiet sollen für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper verwendet werden.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

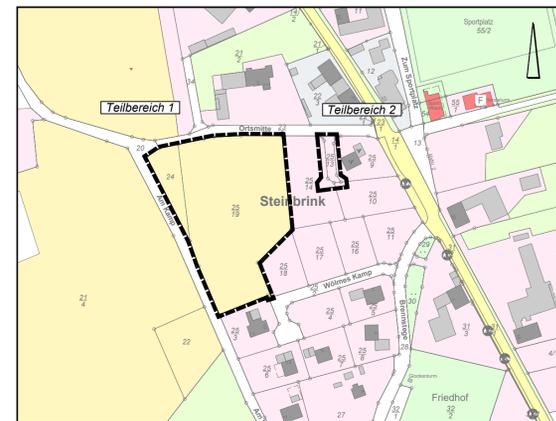
- Art der baulichen Nutzung**  
 Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,3 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
TH 47,0 m  
ü. NHN  
FH 53,5 m  
ü. NHN  
Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß  
(TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe, ü. NHN= über Normalhöhennull)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 nur Einzel und Doppelhäuser zulässig  
a abweichende Bauweise  
o offene Bauweise  
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**  
 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Grünanlage
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 zu erhaltender Baum
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:**  
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I, Nr. 6)  
**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588)  
**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578)  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I, Nr. 6)  
**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)

# Flecken Diepenau Landkreis Nienburg/ Weser

## Bebauungsplan Nr. 2, 3. Änderung "Ortsmitte"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3  
der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 2.500

März 2023 ABSCHRIFT M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung  
Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 5335  
26043 Oldenburg  
Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73  
E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

