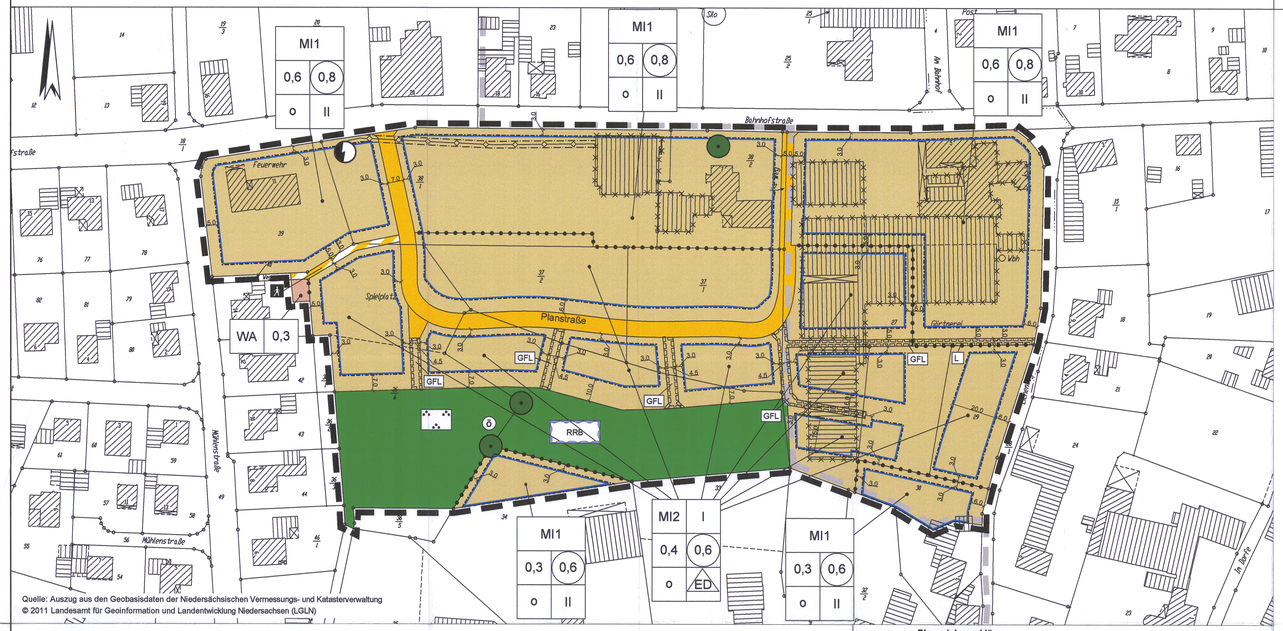
Planzeichnung (M 1:1000)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Textliche Festsetzungen

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509)

Dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Vorschriften und Anleitungen

Folgende Vorschriften und Anleitungen werden bei der Samtgemeinde Uchte, Fachbereich Bauen und Liegenschaften, zur Einsichtnahme während der Dienststunden bereitgehalten.

- DWA-Arbeitsblatt 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlage zur Versickerung von Niederschlagswasser", Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., April 2005

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB))

1.1.1 In den Mischgebieten 1 (MI1) sind die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (5) u. (6) BauNVO ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.1.2 In den Mischgebieten 2 (MI2) sind die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (5) u. (6) BauNVO ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Flächen, die unmittelbar an die Planstraße angrenzen, sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports (offene Garagen) ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen.

1.3 Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Mischgebiete MI2 sind bis zu 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt im Sinne dieser Festsetzung als eigenes Gebäude.

1.4 Überschreitung der Grundflächenzahl

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Auf Grundstücken, die ohne Hochbauten lediglich der internen Erschließung von Baugrundstücken dienen, darf gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Zuwegungen und Zufahrten bis zu einer Grundfläche von 1,0 überschritten werden.

1.5 Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 (1) Nr. 14, 16 und 20 BauGB)

1.5.1 Das auf den privaten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken vollständig zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind - sofern erforderlich - geeignete, ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen (z.B. großflächige Mulden zur Regenwasserversickerung) auf Grundlage des ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" anzulegen und dauerhaft funktionstüchtig zu halten. Eine Kombination der Versickerungsanlagen mit Teichanlagen oder sonstigen Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) ist zulässig.

1.5.2 Innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens in naturnaher Bauweise mit Zufahrt zulässig. Das Becken ist zur Aufnahme des auf öffentlichen Straßen anfallenden Niederschlagswassers zu dimensionieren. Die Lage der lediglich symbolhaften zeichnerischen Darstellung des Regenrückhaltebeckens in der Planzeichnung ist nicht bindend.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

1.6.1 Baumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Im Zuge der Planstraße sind im Abstand von durchschnittlich 20 m hochstämmige Laubbäume heimischer Arten anzupflanzen. Für die Laubbaumpflanzung ist eine der nachfolgend genannten Arten zu verwenden:

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Für die Pflanzungen sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, mindestens 14 - 16 cm Stammumfang zu verwenden.

1.6.2 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI1 und MI2 sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum der nachfolgend genannten standortheimischen Arten anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen:

Laubbäume	
Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Quercus rubor	(Stieleiche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Obstbäume	
Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Walnuss	

Für die Pflanzungen sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, mindestens 14 - 16 cm Stammumfang zu verwenden.

1.6.3 Erhalt von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Die im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind in ihrem Habitus zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Wenn erforderlich sind die Bäume während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

1.6.4 Anlage der öffentlichen Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche ist für die Nutzung durch die Allgemeinheit herzurichten und zu pflegen:

- Rasenansaat im Bereich der derzeitigen Ackerfläche,
- Erhalt der vorhandenen Gehölze im zentralen Bereich,
- Anpflanzung von einzelnen Baumgruppen aus standortheimischen Gehölzen.

Innerhalb der Fläche ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens und eine Erschließung durch einen 2 m breiten Weg mit einer wassergebundenen Decke zulässig.

Pflege:

Die Rasenflächen sind als artenreicher Scherrasen zu entwickeln:

- Regelmäßige Mahd in Intervallen von 3 - 4 Wochen,
- erste Mahd möglichst erst im Juni,
- Abtransport des Mähgutes,
- Verzicht auf Düngung, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Umbruch.

1.6.5 Durchführung der Maßnahmen

Die unter 1.6.1 und 1.6.4 festgesetzten Maßnahmen sind durch den Flecken Diepenau rechtzeitig durchzuführen, so dass sie zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschließungsanlagen (Fertigstraßenausbau) abgeschlossen sind.

Die unter 1.6.2 festgesetzten Maßnahmen sind durch den Bauherren spätestens 1 Jahr nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme auf gleichem Grundstück durchzuführen.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

1.7.1 Die festgesetzten Flächen „GFL" sind mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger (Erschließung der rückwärtigen Flurstücke) und der Ver- und Entsorgungsträger (Verlegung, Wartung und Betrieb von Ver- und Entsorgungsleitungen) zu belasten.

1.7.2 Die festgesetzte Fläche „L" ist mit Leitungsrechten zugunsten des Abwasserbetriebes Samtgemeinde Uchte (Verlegung, Wartung und Betrieb von Entsorgungsleitungen) zu belasten. Sie kann in ihrer Lage abweichen, sofern dieses technisch oder aufgrund von Eigentumsverhältnissen erforderlich ist. Sie ist nicht lagegenau.

1.8 Außerkrafttreten von Bereichen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 3 „Bahnhofsweg", 2. Änderung, tritt die Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Bahnhofsweg" in dem neu überplanten Bereich außer Kraft. Hier erhalten die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung und Erweiterung Rechtskraft.

II Hinweise

2.1 Archäologische Denkmalpflege

(Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG))

Es wird darauf hingewiesen, dass, soweit bei Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, die Anzeigepflicht gemäß § 14 NDSchG gilt.

2.2 Altlasten

Der Landkreis Nienburg/Weser weist darauf hin, dass sich im Plangebiet die Altstandorte Nr. 256.408.5027 „Bauunternehmen Gehlker", Nr. 256.408.5035 "Bauunternehmen Eisberg" und Nr. 256.408.5394 „Gärtnerei Zörner" befindet. Holzbaubetriebe und Tischlereien sowie Gärtnereien gelten gemäß dem Baden Württemberger Branchenkatalog als eingeschränkt altlastenrelevant. Die Standorte wurden ausschließlich aufgrund ihrer Nutzung in das Altlastenkataster aufgenommen. Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen liegen der Unteren Bodenschutzbehörde nicht vor.

Bei Verdachtsmomenten hat der Vorhabenträger eigene Recherchen zu veranlassen. Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreis Nienburg/Weser mitzuteilen.

2.3 Schutz von Mittelspannungskabeln im nördlichen Geltungsbereich

Baumaßnahmen und Pflanzungen innerhalb des dargestellten Schutzstreifens von drei Metern bedürfen der Abstimmung. Hierzu ist mit der E.ON Avacon AG Kontakt aufzunehmen, um die exakte Lage der Kabel zu ermitteln und erforderliche Maßnahmen abzustimmen.

2.4 Schutz vor drückendem Wasser

Aufgrund des hohen Grundwasserstands sind Keller aus wasserundurchlässigem Stahlbeton (weiße Wanne) herzustellen bzw. gegen Durchfeuchtung gemäß DIN 18195 Teil 6 (Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser) abzudichten.

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BauBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Nr. 31 S. 576), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat des Fleckens Diepenau diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Diepenau, den 29.05.2012 (Schmale) Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Diepenau hat in seiner Sitzung am 27.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Diepenau, den 29.05.2012 (Schmale) Gemeindedirektor

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.11.2012 ortsüblich durch Veröffentlichung in der Tageszeitung "Die Harke" sowie durch Aushang bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 23.11.2012 in Kraft getreten.

Diepenau, den 23.11.2012 (Schmale) Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Lavelsloh Flur: 45
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2011
Herausgeber: LGLN Regionaldirektion Sulingen - Katasteramt Nienburg (Weser) -
AZ: L4-2011-0039

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichtlegene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,

2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.02.2011).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist erwiesenermaßen möglich.

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen
Katasteramt Nienburg (Weser)

Nienburg, den 21. SEP. 2012

(Rouschinski) Verm.-Amtsrat

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Diepenau hat in seiner Sitzung am 21.02.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 01.03.2012 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.03.2012 bis 12.04.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Diepenau, den 29.05.2012 (Schmale) Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Diepenau hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.05.2012 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Diepenau, den 29.05.2012 (Schmale) Gemeindedirektor

Verletzung der Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In- Kraft- Treten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Diepenau, den .....
Gemeindedirektor

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Lauterbach
■ Stadtplanung ■ Landschaftsplanung
■ Schallschutz ■ Projektmanagement
Zieseniastraße 1
31785 Hameln
Tel.: 05151/400883-0 eFax.: 05151/400857-4

Hameln, den 20.09.2012

Planverfasser

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
MI	Mischgebiete siehe textliche Festsetzungen 1.1.1, 1.1.2, 1.2 und 1.3	§ 6 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß siehe textliche Festsetzungen 1.4	§ 19 BauNVO
(0,6)	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO

3. Verkehrsfläche

	öffentliche Verkehrsfläche siehe textliche Festsetzungen 1.6.1 und 1.6.5	§ 4 BauNVO
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 5 BauNVO
A	Zweckbestimmung: Fußgängerweg	

4. Flächen für die Versorgung

Trafostation (Symbolhafte Darstellung)

5. Grünflächen

Ö	öffentliche Grünflächen siehe textliche Festsetzungen 1.5.2, 1.6.4 und 1.6.5	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung: Parkanlage	

6. Flächen für die Regelungen des Wasserabflusses

RRB	Regenrückhaltebecken (symbolhaft) siehe textliche Festsetzungen 1.5.2	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

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

zu erhaltende Bäume
siehe textliche Festsetzung 1.6.3

8. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des genehmigten Ursprungs-Bebauungsplanes siehe textliche Festsetzung 1.8	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
GFL	Geh-, Fahr und Leitungsrecht siehe textliche Festsetzungen 1.7.1	
L	Leitungsrecht siehe textliche Festsetzungen 1.7.2	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hier: Abgrenzung zwischen Art und Maß der Baulichen Nutzung, bzw. von öffentlicher und privater Grünfläche	
	Maßlinie	

8. Hinweise

	Gebäudeabbruch geplant/-vollzogen	
	Unterirdische Versorgungsleitungen hier: 1-kV- und 20-kV-Kabel, incl. 3 m Schutzbereiten siehe Hinweis 2.3	

Flecken Diepenau

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

"Bahnhofsweg"

- 2. Änderung und Erweiterung -

OT Lavelsloh

© 2002 gl-ign Topographische Karte (M 1:25.000)

URSCHRIFT