

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - )

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

als Höchstmaß

Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) offene Bauweise

DESIGNATION IN SECURED RESIDER IN SECU Baugrenze Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

Firsthöhe als Höchstmaß

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Absatz 6 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf



VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer



Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Spielplatz, öffentlich

Grünanlage, öffentlich

RRB

Regenrückhaltebecken FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)



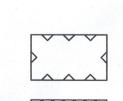
0000000

Flächen für Aufschüttungen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ. ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bepflanzungen 00000000 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN Mit Geh-, Fahr und Leitunsrechten zugunsten des Trägers der Regenentwässerung zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauGB) Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs.6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungs-

bereiches des Bebauungsplanes

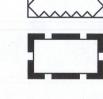
Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte

die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht

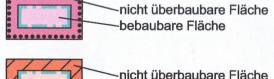
oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen

von Bäumen, Sträuchern und sonstigen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



nicht überbaubare Fläche

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



**NACHRICHTLICH** 

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die durch FH festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe der Oberkante der Dachhaut der Hauptbaukörper an der höchsten Stelle entsprechend § 5 (9) NBauO über gewachsenem Gelände vor Baubeginn (gemäß §§ 16 (2) Nr.4 und 18 (1) BauNVO).

2. Innerhalb der Baugebiete, für die die offene Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt ist, sind je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen in einer Höhe von über 0,80 m über

Fahrbahnoberkante freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 und Nr. 25 BauGB). 4. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen (auch besonderer Zweckbestimmung) liegen, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen als Hochbauten unzulässig (gemäß § 23 (5) BauNVO)

3. Die Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, ist von baulicher Nutzung,

5. Innerhalb der Flächen für Aufschüttungen ist ein Wall mit einer Höhe von 0,4 m entsprechend § 5 (9) NBauO über gewachsenem Gelände vor Baubeginn anzulegen (gemäß § 9 (1) Nr. 17 BauGB)

6. Die maximal zulässige Regenwasserabflussmenge wird auf 5 l/s je 1.000 m² versiegelter Baugrundstücksfläche begrenzt. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zwischenzuspeichern und über einen Abflussbegrenzer an den Regenwasserkanal abzugeben. Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt 2,0 m³ je 100 m² versiegelter Fläche und ist über den Entwässerungsantrag nachzuweisen. Für die öffentliche Verkehrsfläche ist entsprechend dem Versiegelungsgrad der Spitzenablauf durch geeignete Rückhaltemaßnahmen soweit zu reduzieren, wie er dem Wert des unbefestigten Geländes entspricht. (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7. Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer einschließlich solcher von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Neigung von bis zu 10 ° sind zu begrünen. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, Solar-/Photovoltaïkanlagen Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen (gemäß § 9 Nr. 20 BauGB).

8. Innerhalb der Flächen, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen, sind Heizungs- und Energiegewinnungsanlagen, die mit den fossilen Brennstoffen Heizöl, Kohle oder Gas betrieben werden, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Gashybridheizungen (gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB)

9. Je angefangene 500 m² Baugrundstücksgröße sind mindestens ein Obstbaum und drei standortheimische Laubsträucher, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Anpflanzungen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 10 sind nicht anrechenbar, Innerhalb von Stellplatzanlagen ist pro 12 Parkplätze ein standortgerechter Laubbaum in einem mindestens 9 m² großem Beet zu pflanzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

10. Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Je laufende 10 m sind in der Pflanzzone ein Obstbaum-Hochstamm und mindestens 7 standortheimische Laubsträucher, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, zu pflanzen. Bauliche Anlagen mit Ausnahme von transparenten Einfriedungen (siehe Örtliche Bauvorschrift § 3) sind unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr.

11. Die öffentliche Grünfläche - Grünanlage ist mit einem Kräuterrasen (Regiosaatgut RSM 2.4, UG 6) nach FLL-Empfehlung einzusäen und extensiv zu erhalten. 9 Obstbäume als Hochstämme sind anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Regenrückhaltebecken sind in den oberen Böschungsbereichen 30 standortheimische Laubsträucher, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, zu anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

12. Die öffentliche Grünfläche - Spielplatz ist mit einem Gebrauchs-/Spielrasen (Regiosaatgut RSM 2.3) nach FLL-Empfehlung einzusäen. Es sind mindestens drei standortheimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und BauGB).

13. In den Verkehrsflächen sind im Abstand von durchschnittlich 30 m standort heimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm. in einer Pflanzfläche von mindestens 9 m² anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

14. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten, Grünflächen und Verkehrsflächen dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugebiete durch den jeweiligen Grundstücksfolgenden Anpflanzperiode (Gemeinde Diekholzen spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

#### NACHRICHTLICH

1. Gemäß § 9 (2) NBauO: Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (gemäß § 9 (6) BauGB).

2. Gemäß § 9 (4) NBauO: Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen dürfen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann. Satz 1 gilt nicht, soweit die Flächen für das Warten von Kraftfahrzeugen oder ähnliche Arbeiten, die das Grundwasser verunreinigen können, genutzt werden (gemäß § 9 (6) BauGB).

#### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 <u>Geltungsbereich</u>
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Söhre Nr. 10 "Am Mühlenberg" der Gemeinde Diekholzen.

§ 2 <u>Dachfarbe</u>
Die Dacheindeckung geneigter und unbegrünter Dächer darf nicht glänzend oder reflektierend sein und muss in der Farbe rot bis braun bzw. anthrazit erfolgen. Eingangs\'fcberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese Vorbauten und Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, begrünte Dächer, Nebenanlagen einschließlich Solar-/Photovolta ikanlagen, Carports, Flachdachgaragen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:

aus der - Farbreihe Rot - die Farben RAL 3002 Karminrot RAL 3003 Rubinrot RAL 3004 Purpurrol RAL 3005 Weinrot RAL 3011 Braunrot RAL 3009 Oxydrot RAL 3013 Tomatenrot RAL 3016 Korallenrot aus der - Farbreihe Braun - die Farben RAL 8004 Kupferbraun RAL 8012 Rotbraun RAL 8015 Kastanienbraun aus der Farbreihe - Grau - die Farben RAL 7016 Anthrazitgrau

Zwischentöne sind zulässig. § 3 <u>Einfriedungen</u> Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1,20 m sind innerhalb von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB nur als Hecken aus lebenden Laubgehölzen sowie in transparenter Bauweise als Maschendrahtzäune, Stabmattenzäune und Knotengeflechtzäune zulässig.

§ 4 <u>Freileitungen</u> Freileitungen sind unzulässig.

RAL 7021 Schwarzgrau

RAL 7024 Graphitgrau

RAL 7026 Granitgrau

§ 5 <u>Stellplätze</u> Je Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens zwei Stellplätze

§ 6 Ordnungswidrigkeiten Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

I. Laut § 24 "Bauliche Anlagen an Straßen" des Niedersächsischen Straßengesetzes sind innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größerem Umfanges unzulässig, so lange nichts anderes in einem Bebauungsplan festgesetzt wird, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

2. Zum Ausgleich des Kompensationsdefizits für das Baugebiet "Am Mühlenberg" wird auf den vorhandenen Ökokontopool der Gemeinde Diekholzen zurückgegriffen, in dem noch Flächen bzw. offene Werteinheiten zur Verfügung stehen. Auf dem Flurstück 82/2 in der Beusteraue (Flur 6 Gemarkung Marienburg) mit der Flurbezeichnung Thoosmannbeek" ist auf ehemaligen Kleingartenfläche die Entwicklung einer Ackerwildflur mit Feldgehölzen vorgesehen. Hier können insgesamt 15.480 Werteinheiten kompensiert werden. Die restlichen 3.438 Werteinheiten lassen sich im Bereich des Flurstücks 18/3 (Flur 2, Gemarkung Barienrode) mit der Flurbezeichnung Mühlenberg" kompensieren. Dort wurde Ackerland in ein extensiv bewirtschaftetes Grünland überführt.

3. Im Umweltbericht sind Pflanzenarten aufgeführt, die für die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen verwendet werden können.

## Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 (BGBI. I Seite 3634), des § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBI. S. 46) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgestzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBI. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr.10 "Am Mühlenberg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen. Diekholzen, den 08.07.22

Glidan Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss Der Rat/Verwaltungsauschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 3.2.2022 20.09.19 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Diekholzen, den 08 07 22



Gemarkung: Söhre

**Planunterlage** Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

> Flur: 2 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.1.2020, Antragsnummer: L4-223/2019). 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.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

BURO KELLER

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 5.5.2022 dem Entwurf des

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 8.2.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.2.2022 bis 21.3.2022 gemäß

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

§ 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom \_\_\_\_\_\_bis \_\_\_\_\_

Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am \_\_

Hannover im Februar 2021

BauGB beschlossen.

§ 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Diekholzen, den 08.07.22

mit Einschränkungen gemäß

Diekholzen, den

§ 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

FH 7,00 m

Bürgermeister

\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

\_\_ dem geänderten

## Satzungsbeschluss

Kartengrundlage:

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.05.22 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung

Diekholzen, den 08.07.21



Bludan

Liegenschaftskarte

"Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2020

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung

Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

An der Beuster K 302

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.05.22 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 17.05.22 rechtsverbindlich geworden. Diekholzen, den 08.07.12



Klindan

### Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und

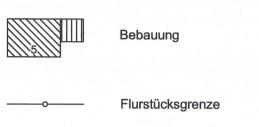
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Diekholzen, den

Bürgermeister

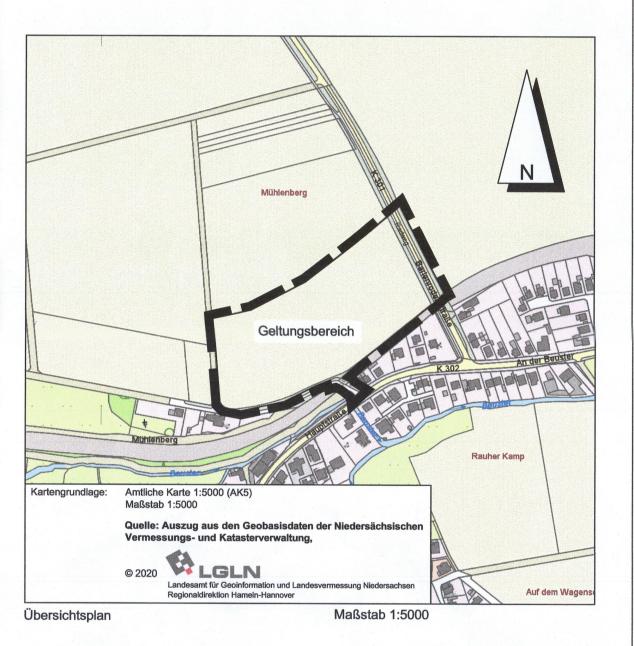
#### LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE



Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.4.2022 (BGBl. I S. 674) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.4.2012 (Nds. GVBI. 2012, Seite 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBI. 739) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBI. Seite 576) - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.10.2021 (Nds. GVBI. S. 700) Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des

Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBI. I S. 1802)



# DIEKHOLZEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

MÜHLENBERG

## **URSCHRIFT**

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990. PLANZEICHENVERORDNUNG 1990. NIEDERSÄCHSISCHES KUMMUNALVERFASSUNGSGESETZ 2010 UND NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2012

IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB		
bearbeitet am: 8.9.2021 / BAU / ODE	bearbeitet am: 14.1.2022 / ODE	bearbeitet am: 12.4.2022 / ODE		



Maßstab: 1:1000