PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Diekholzen diesen Bebauungsplanes Nr. 33 "Söhrer Tor 4 und 4a" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Diekholzen, den _____

_____
(Bludau)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Diekholzen hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Söhrer Tor 4 und 4a" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Diekholzen, den _____

_____
(Bludau)
Bürgermeister

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

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

©2024 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Hildesheim, den _____

(Öff. best. Vermessungsbüro)

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 "Söhrer Tor 4 und 4a" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den _____

_____
Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Diekholzen hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 "Söhrer Tor 4 und 4a" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom _____ bis _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 "Söhrer Tor 4 und 4a" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Diekholzen, den _____

_____
(Bludau)
Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Diekholzen hat den Bebauungsplanes Nr. 33 "Söhrer Tor 4 und 4a" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Diekholzen, den _____

_____
(Bludau)
Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 33 "Söhrer Tor 4 und 4a" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 33 "Söhrer Tor 4 und 4a" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Diekholzen, den _____

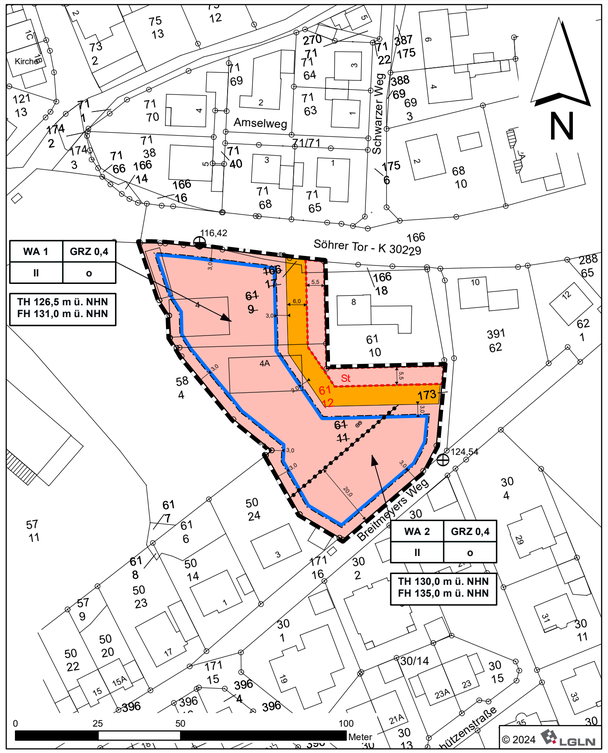
_____
(Bludau)
Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 33 "Söhrer Tor 4 und 4a" mit örtlichen Bauvorschriften sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Diekholzen, den _____

_____
(Bludau)
Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die gem. § 4 Abs. Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Höhe der baulichen Anlagen von Hauptgebäuden (§ 16 BauNVO) wird bestimmt durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH).

Der obere Höhenbezugspunkt ist die Dach- bzw. Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante). Der untere Höhenbezugspunkt ist gem. § 18 Abs. 1 BauNVO einer der per Eintrag im Plan festgesetzten Höhenbezugspunkte ü. NHN. Für bauliche Anlagen, die innerhalb des Gebietes WA 1 errichtet werden, gilt der zeichnerisch festgesetzte Höhenbezugspunkt innerhalb der Straßenverkehrsfläche „Söhrer Tor", für bauliche Anlagen, die innerhalb des Gebietes WA 2 errichtet werden, gilt der zeichnerisch festgesetzte Höhenbezugspunkt innerhalb der Straßenverkehrsfläche „Breitmeyers Weg". Von den festgesetzten Höhenbezugs-punkten kann ausnahmsweise bis zu 30 cm abgewichen werden, wenn im Rahmen der Durchführung der Planung nachweislich Abweichungen in der Örtlichkeit festgestellt werden.

Die jeweils festgesetzte Traufhöhe gilt nur bei Dächern von Hauptgebäuden mit einer Neigung von mindestens 10° und ist die Schnittkante zwischen der Außenseite der Wand und der Dachaußenseite.

Untergeordnete technische Aufbauten dürfen die maximale Höhe baulicher Anlagen um höchstens 1,00 m überschreiten.

3. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind die für die Deckung des Stellplatzbedarfes des Allgemeinen Wohngebietes erforderlichen Stellplätze, in Form von offenen Stellplätzen, Carports und Garagen zulässig. Darüber hinaus sind auch Flächen für Müllbehälterstandplätze zulässig. Die Fläche für Stellplätze darf vollständig versiegelt werden.

4. ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 500qm Baugrundstücksgröße ein standortgerechter Laubbaum oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes zum Grenzabstand sind zu beachten.

Die zu verwendende Pflanzqualität ist bei den Laubbäumen Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm. Die Obstbäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu verwenden. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hauptanlagen zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung in vorgenannter Qualität zu ersetzen.

Beispiele für heimische standortgerechte Laubbäume:

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume 1. Ordnung:	
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Sorbus aria	Dt. Mehlbeere
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche
Bäume 2. Ordnung:	
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche

Beispiele für Obstbäume:

Äpfel:	Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Winterrambour, Nordhäuser Ontario, Goldparmäne, Bohnapfel, Klarapfel
Birnen:	Neue Poiteau, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneaux
Zwetschen:	Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche, Grüne Reneklode, Nancy Mirabelle
Süßkirschen:	Schneiders Späte Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpel, Kassins Frühe

5. NEBENANLAGEN, CARPORTS UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Bei der Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen ist zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Straße Söhrer Tor und Breitmeyers Weg ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

GEMÄß § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO)

1. GELTUNGSBEREICH

Die örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Diekholzen Nr. 33 „Söhrer Tor 4 und 4a" der Gemeinde Diekholzen.

2. DACHFARBE

Die Dacheindeckung geneigter und unbegrünter Dächer darf nicht glänzend oder reflektierend sein und muss in der Farbe rot bis braun bzw. anthrazit erfolgen. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, begrünte Dächer, Nebenanlagen einschließlich Solar-/Photovoltaikanlagen, 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	Aus der Farbreihe Braun	Aus der Farbreihe Grau
RAL 3002 Kaminrot	RAL 8004 Kupferbraun	RAL 7016 Anthrazitgrau
RAL 3003 Rubinrot	RAL 8012 Rotbraun	RAL 7021 Schwarzgrau
RAL 3004 Purpurrot	RAL 8015 Kastanienbraun	RAL 7024 Graphitgrau
RAL 3005 Weinrot		RAL 7026 Granitgrau
RAL 3011 Braunrot		
RAL 3009 Oxydrot		
RAL 3013 Tomatenrot		
RAL 3016 Korallenrot		

Zwischentöne sind zulässig.

3. STELLPLÄTZE

Die Stellplätze innerhalb des Plangebietes sind mit offenporigen Belägen (bspw. durch Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) zu gestalten.

4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 5000.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

BESEITIGUNG VON GEHÖLZSTRUKTUREN

Im Rahmen der Baufeldfreimachung sind die geltenden naturschutzrechtlichen Vorgaben zur Brut- und Setzzeit zwischen dem 1. April und dem 15. Juli sowie zur Gehölzentnahme zwischen dem 30. September und 1. März zu beachten. Damit soll ausgeschlossen werden, dass insbesondere Brutgeschäft und Jungenaufzucht gehölzbewohnender Vogelarten o.a. gestört werden. Das gilt auch bei der Beseitigung von Bäumen z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht bzw. Gefahrenabwehr.

Darüber hinaus sollte unabhängig von der Einhaltung der genannten Fristen vor Abriss der Gebäude eine gutachterliche Begehung durch eine fachkundige Person erfolgen, um mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen.

ALTABLAGERUNGEN

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen im direkten Umfeld der Planfläche keine archäologischen Fundstellen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11. 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

PlanzV – Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

WA — **Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BaunVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 — **Grundflächenzahl, Höchstmaß** (§ 19 BauNVO)

II — **Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß** (§ 19 BauNVO)

TH — **Traufhöhe, Höchstmaß**

FH — **Firsthöhe, Höchstmaß**

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — **offene Bauweise** (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4. Sonstige Planzeichen

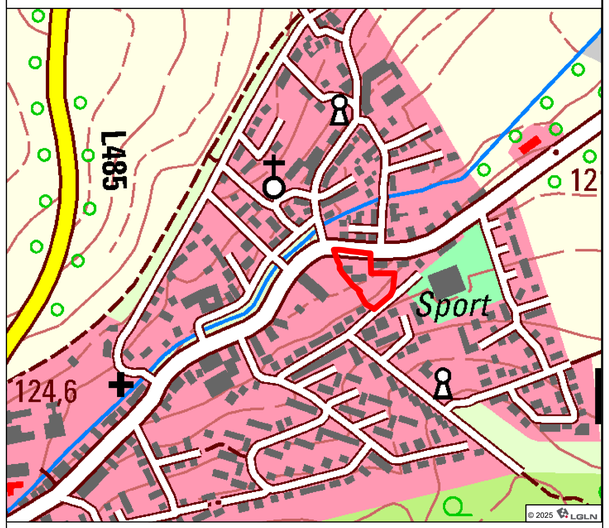
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

St — **Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Hier: Fläche für Stellplätze (St)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Höhenbezugspunkt (m ü. NHN)

ÜBERSICHTSKARTE M: 1:5.000



Gemeinde Diekholzen

Bebauungsplan Nr. 33 "Söhrer Tor 4 und 4a"

mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf

Maßstab 1:1.000
Stand: 03.04.2025