PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,8 — Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,6 — Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II — als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

○ — offene Bauweise

Baugrenze

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

FH 10,5 m — 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

F — Feuerwehr

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)

Grünanlage, öffentlich

Spielplatz, öffentlich

RRB — Regenrückhaltebecken

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

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)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 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)

Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
(§ 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 Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

NACHRICHTLICH

Graben und Radweg

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die durch **FH** festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe der Oberkante der Dachhaut der Hauptbaukörper, an der Bergseite gemessen, 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)

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

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-/Photovoltaikanlagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen (gemäß § 9 (1) 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. 25a und b BauGB).

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 zu ersetzen.
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 standortheimische 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 Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden 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 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Söhre Nr. 10 „Am Mühlenberg" 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, 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-/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 - die Farben
RAL 3002 Karminrot
RAL 3003 Rubinrot
RAL 3004 Purpurrot
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
RAL 7021 Schwarzgrau
RAL 7024 Graphitgrau
RAL 7026 Granitgrau
Zwischentöne sind zulässig.

§ 3 Einfriedungen
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 Freileitungen
Freileitungen sind unzulässig.

§ 5 Stellplätze
Je Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens zwei Stellplätze anzulegen.

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

HINWEISE

1. 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 Barlenrode) 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.

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

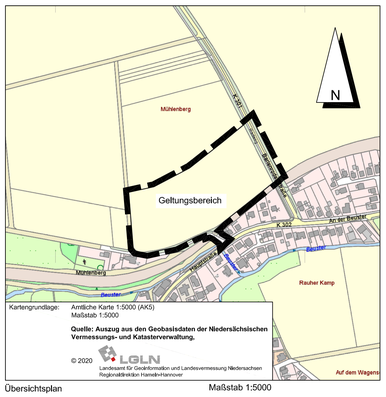
Bebauung

Flurstücksgrenze

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

Graben

Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), 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. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.7.2020 (Nds. GVBl. 244)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)



Übersichtsplan — Maßstab 1:5000

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), des § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 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

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

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

Diekholzen, den

Siegel

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte — Gemarkung: Söhre
Maßstab: 1:1000
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.

Hildesheim, den

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Februar 2021

BÜRO KELLER
Stadtplaner

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Diekholzen, den

Siegel

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß
§ 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Diekholzen, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

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

Diekholzen, den

Siegel

Bürgermeister

Inkrafttreten

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

Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Diekholzen, den

Siegel

Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. 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

Siegel

Bürgermeister

DIEKHOLZEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

AM MÜHLENBERG

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				
bearbeitet am: 6.9.2021 / BAU / ODE	bearbeitet am: 14.1.2022 / ODE				