

# Flecken Diepenau

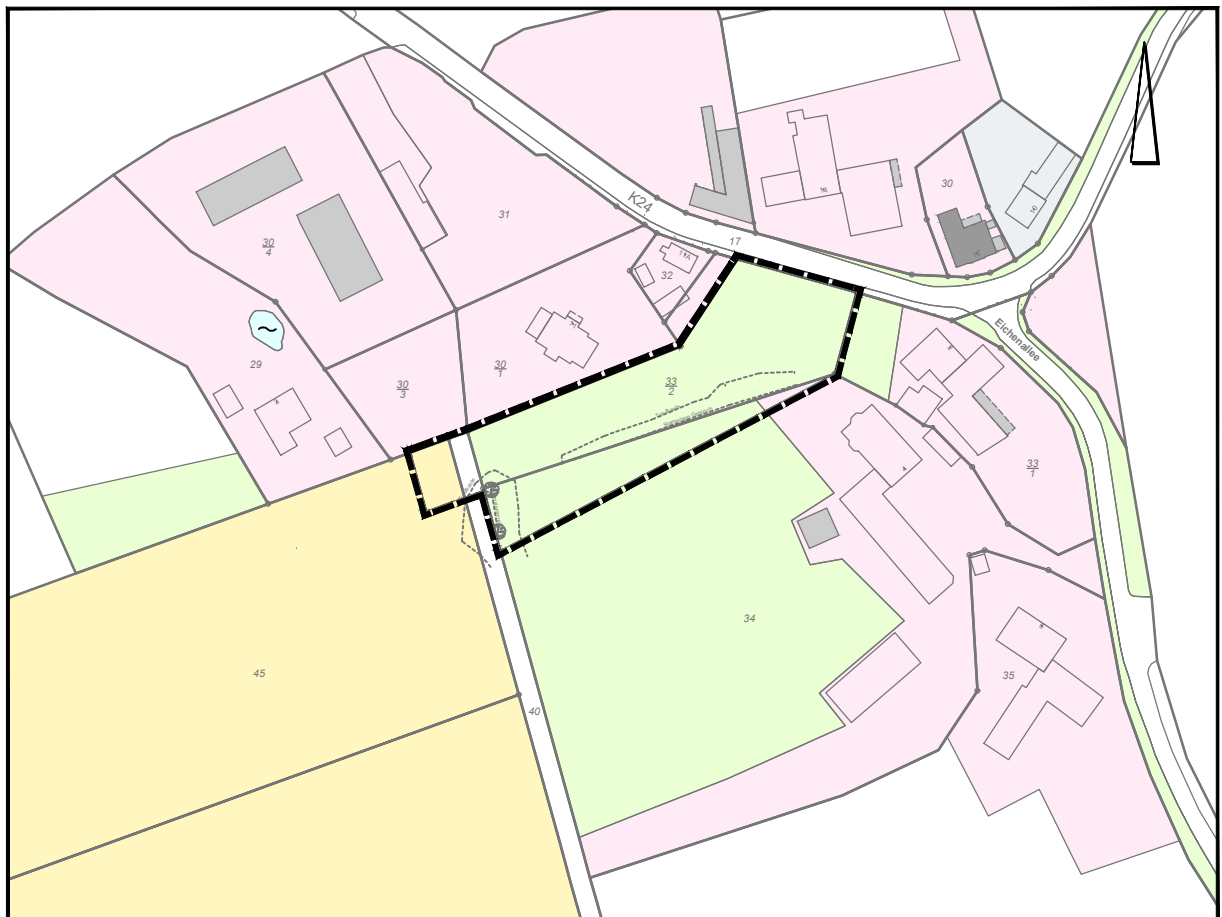
## Ortsteil Nordel

Landkreis Nienburg/ Weser

### Bebauungsplan Nr. 4

#### "Dorfstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der  
Niedersächsischen Bauordnung  
im Verfahren gemäß § 13a BauGB und § 13b BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 2.500

Juli 2019

Vorentwurf

M. 1 : 1.500

**NWP** Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Postfach 3867  
26028 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)





# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH  $\leq$  9,0m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (FH= Firsthöhe)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzelhäuser zulässig

o offene Bauweise



Baugrenze

## 6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

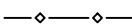


Straßenbegrenzungslinie



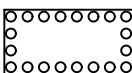
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



unterirdische Leitung

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## 15. Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Planverfahren



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

- (1) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:  
nicht störende Handwerksbetriebe
- (2) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) alle ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

## 2. Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen

- (1) Gemäß § 16 [2] BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird bestimmt, dass die maximal zulässige Firsthöhe gemäß Einschrieb im Planteil des Bebauungsplanes, jeweils gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der festgesetzten Firsthöhe, nicht überschritten werden darf. Untere Bezugsebene ist die Oberkante Fahrbahn der nordöstlich angrenzenden Dorfstraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn, im rechten Winkel zum Gebäude.
- (2) Gemäß § 9 (2) BauGB darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht mehr als 0,30 m über der Oberkante Fahrbahn der nordöstlich angrenzenden Dorfstraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn, im rechten Winkel zum Gebäude liegen.

## 3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- (1) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine durchgehende, freiwachsende, naturnahe Strauch-Baumhecke aus standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen.

Die Hecke ist durchgehend mindestens 2-reihig aus standortheimischen Straucharten und kleinen standortheimischen Laubbaumarten der folgenden Artenlisten in einem Mischungsverhältnis von 10 : 1 mind. in den angegebenen Größen anzupflanzen.

Standortheimische Straucharten:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Weißdorn (*Crataegus monogyna/laevigata*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Salweide (*Salix caprea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).

Die Straucharten sind truppenweise mit 3 – 5 Exemplaren einer Art im Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen.

Pflanzqualität: mind. verpflanzte Sträucher, mind. 60 – 100 cm hoch.

Standortheimische kleinere Laubbäume:

Roterle (*Alnus glutinosa*), Sandbirke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer carpestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*).

Die kleineren Baumarten sind einzeln oder in Gruppen bis zu 3 Exemplaren einer Art im Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen.

Pflanzqualität: mindestens 2 x verpflanzte Sträucher bzw. Heister, mind. 100/200 cm hoch.

Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## 4. Grundstückszufahrten

Zur Erschließung der Baugrundstücke ist je Einzelhausgrundstück insgesamt nur eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen 4,0 m zulässig.

# Örtliche Bauvorschriften

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorfstraße“.

## 2. Dachformen

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur geneigte Dächer zulässig.

## 3. Dachneigung

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachneigungen zwischen 30 und 45 Grad zu errichten. Soweit ein Pultdach errichtet wird, ist eine Dachneigung von mindestens 15 Grad zulässig.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

## 4. Dacheindeckung – Materialien

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind glasierte Dacheindeckungen unzulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind als Material für die Dacheindeckung nur Ziegel/ Dachsteine in roten oder rotbraunen oder anthrazit bzw. schwarzen Farbtönen zulässig. Als „rot“ bis „rotbraun“ gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL 840 HR die RAL Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012. Als „anthrazit“ gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL die RAL Farben 7012, 7015, 7016, 7024, 9007. Als „schwarz“ gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL die RAL Farben 9004, 9005 und 9011.

# Hinweise

## 1. Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde:

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde 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.

2. **Leitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
3. **Altablagerungen:** Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
4. **Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.
5. **Besonderer Artenschutz:** Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist auf folgendes hinzuweisen:

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nur in der Zeit vom 31. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen/ Gehölzen keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Untere Naturschutzbehörde ist hierüber im Vorfeld zu informieren.

Weiterhin 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 im Sinne des § 44 BNatSchG relevanten Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.