

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat des Fleckens Diepenau, Ortsteil Nordel, diesen Bebauungsplan Nr. 4 „Dorfstraße“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und den nebenstehenden textlichen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Diepenau, den ..... Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemeinde Flecken Diepenau - Gemarkung Nordel – Flur 19  
Maßstab 1:1000

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



Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.03.2019).

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.

(§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr. 1/2003, Seite 5).

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.

Nienburg, den ..... (ObVI Stephan Kaupmann, Nienburg)

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den ..... (Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Flecken Diepenaus hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 und § 13 b BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Diepenau, den ..... Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Diepenaus hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Diepenau, den ..... Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Diepenaus hat den Bebauungsplan Nr. 4 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Diepenau, den ..... Bürgermeister

## Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 4 des Flecken Diepenaus wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates des Flecken Diepenaus zum Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Diepenau, den ..... Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Flecken Diepenaus ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 4 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Diepenau, den ..... Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 4 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 4 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 4 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 4 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Diepenau, den ..... Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Diepenau, den ..... FLECKEN DIEPENAU  
Der Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

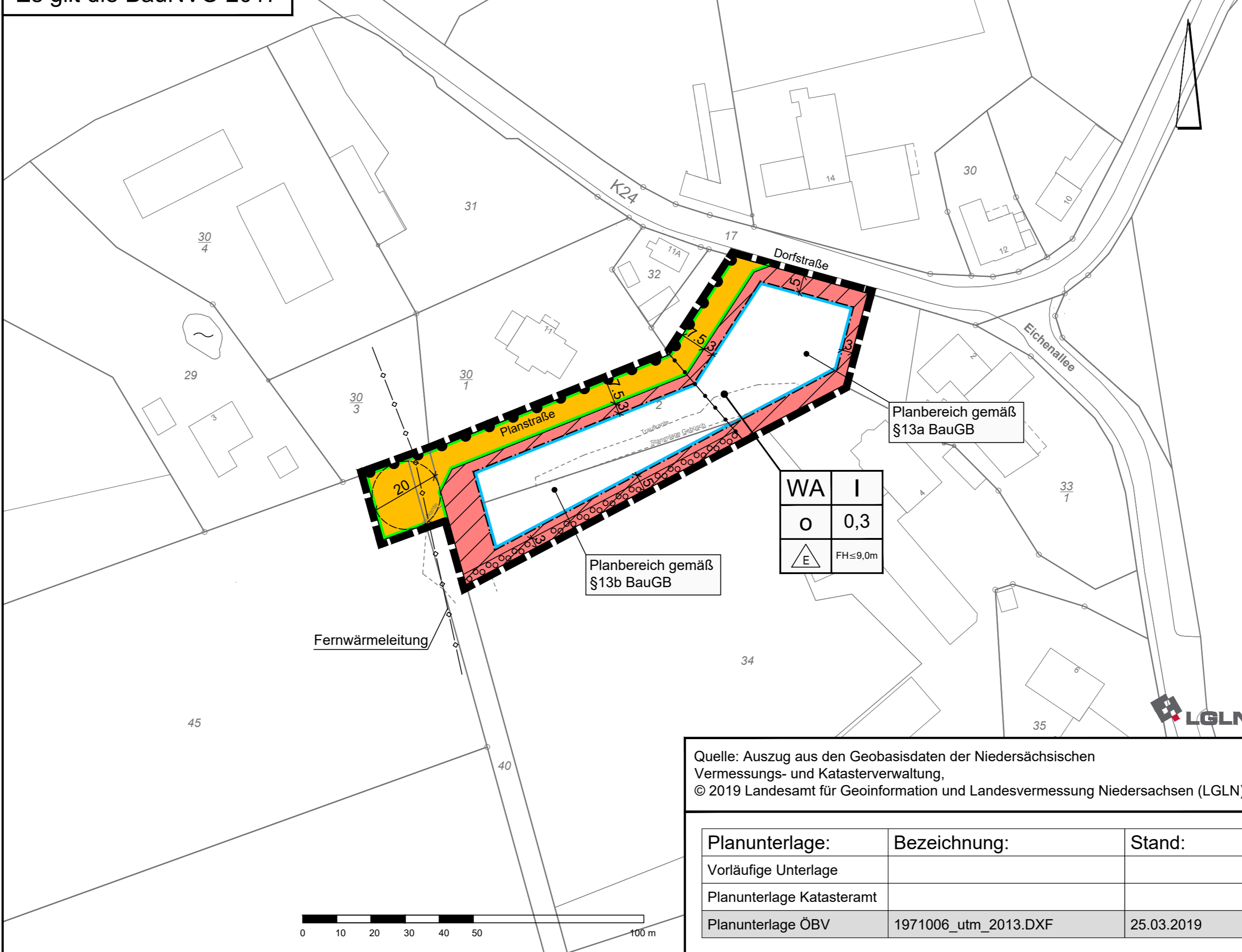
**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2019 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70)

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

## Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	1971006_utm_2013.DXF	25.03.2019

# 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/aevigata*), 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 campestre*), 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, Krüppelwälm, 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 Farbtonen 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 archaischer 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 archaischen 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 Holzkohleensammlungen, 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 Kampfmittelbeseitigungsdzernat 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, Abschleppen 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 vorgesehene Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH ≤ 9,0m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (FH= Firsthöhe)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

nur Einzelhäuser zulässig

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

gezeichnet:	U. E.	U. E.	U. E.		
Projektleiter:	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger		
Projektbearbeiter:	I. Rehfeld	I. Rehfeld	I. Rehfeld		
Datum:	03.04.2019	26.06.2019	02.07.2019		

# Flecken Diepenau

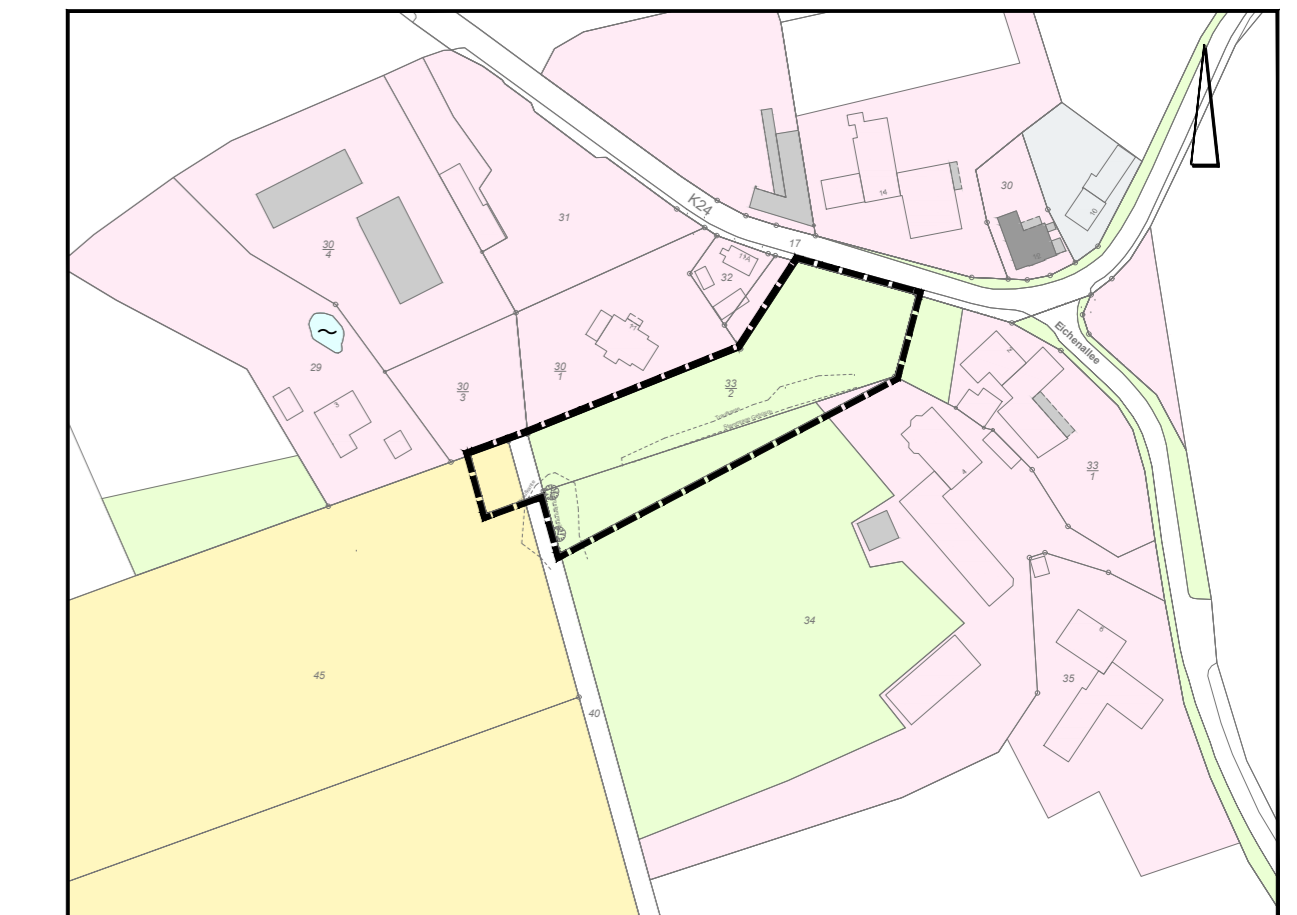
# Ortsteil Nordel

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 : 1.000

