

Bebauungspläne älteren Datums mit nur wenigen Festsetzungen

Insbesondere bezogen auf die Begrenzung der Gebäudehöhe oder die Ausnutzbarkeit von Baugrundstücken

Vorbemerkung

- Die nachfolgenden Bildausschnitte aus den B-Plänen sollen lediglich einen Eindruck von der Lage und das Vorhandensein von Festsetzungen (insbesondere zur Gebäudehöhe) im Bebauungsplan vermitteln, Informationen zu einzelnen konkreten Festsetzungen werden auf Nachfrage erteilt
- Die aktuellen Kartenausschnitte sind entnommen aus:

Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen
© 2023

Diekmannshausen

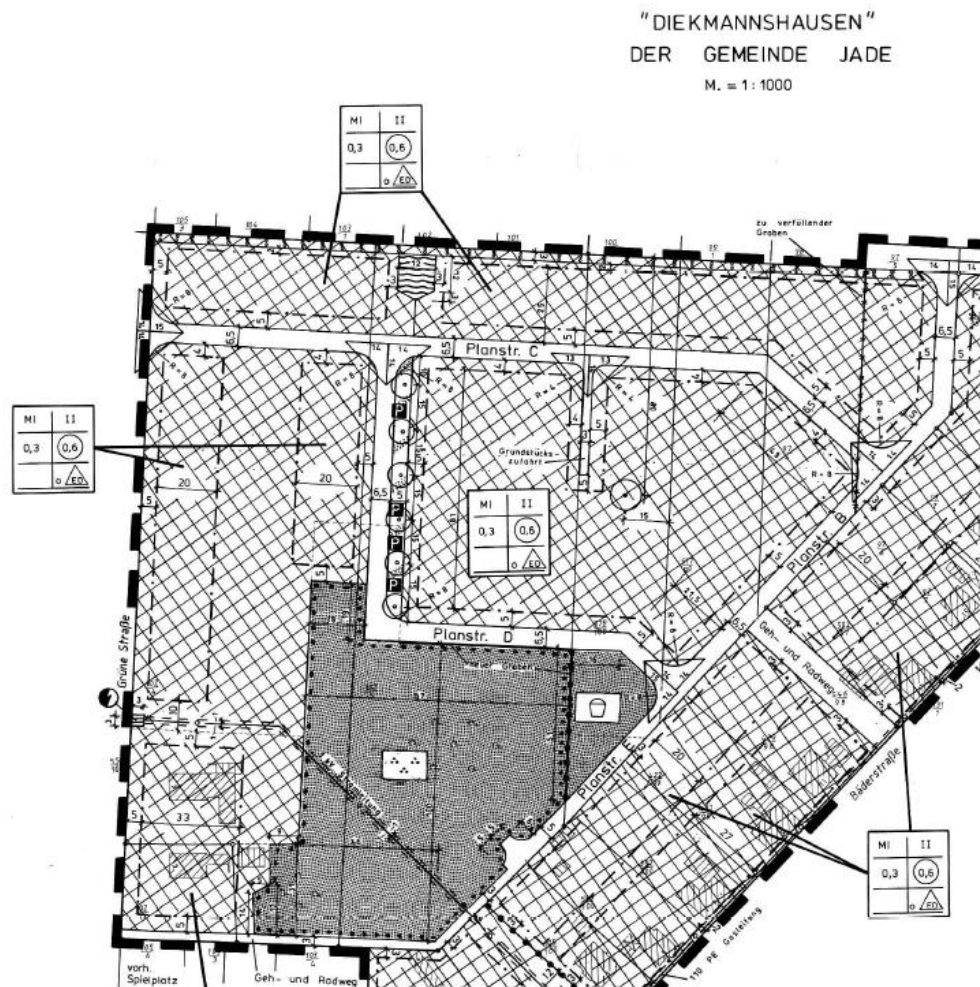
B-Plan Nr. 1 (1960)



keine Planzeichen wie wir sie heute kennen vorhanden (weder GRZ, noch Höhenfestsetzungen etc.), dafür Festsetzung der Bebauung mittels Baulinien und relativ kleiner bebaubaren Fläche

Grüne Straße,
Jadestraße, Wapelstraße

B-Plan Nr. 14 (1990)

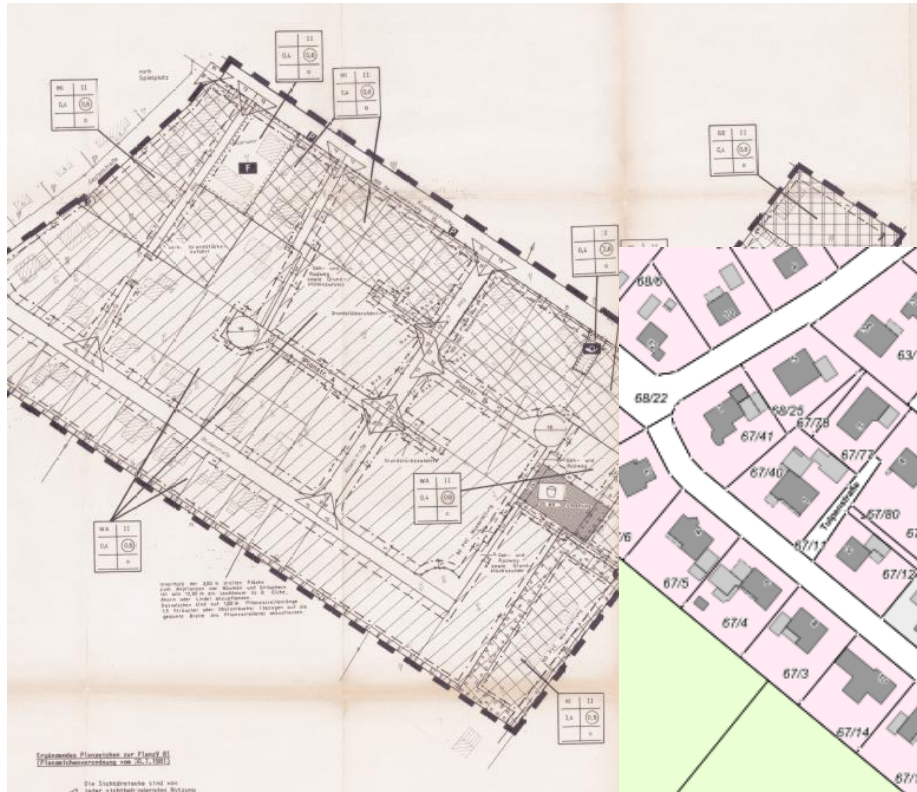


Emsstraße,
Ochtumstraße,
Grüne Straße,
Weserstraße,
Domänenpadd

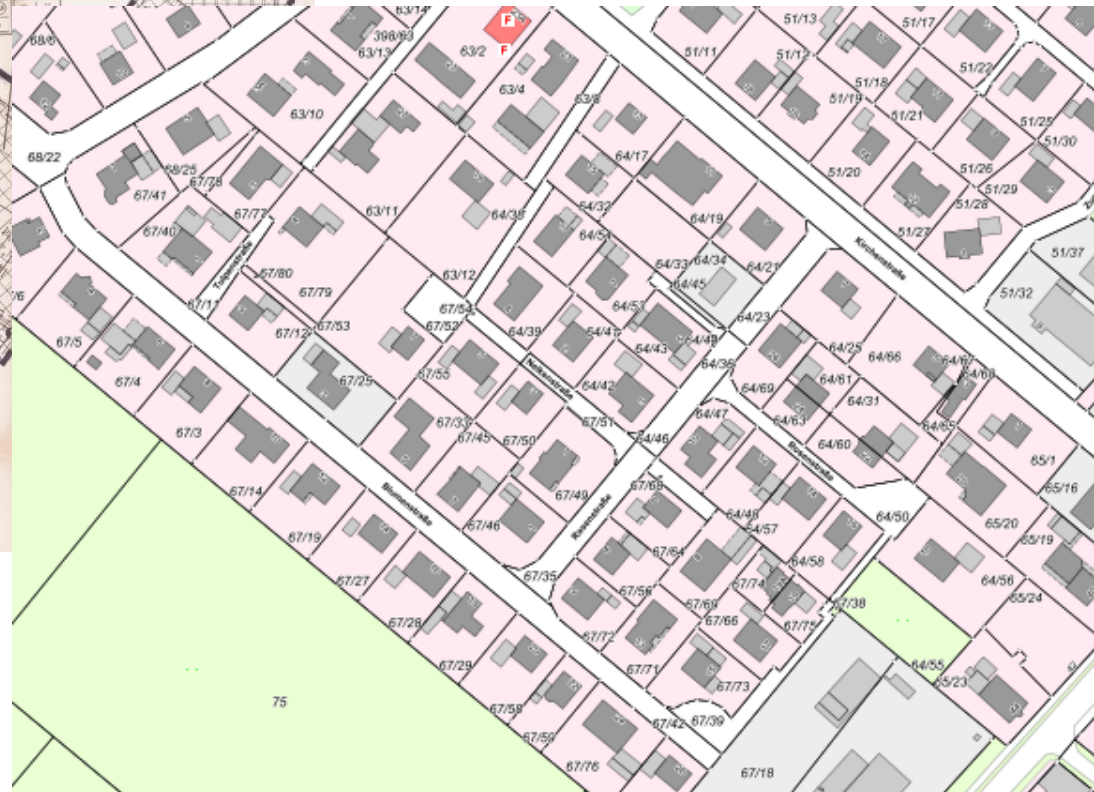
keine Festsetzung von Trauf-/First-/Gebäudehöhe, Höhe der Gebäude wird lediglich über die max. Vollgeschosse II geregelt
Teilung von größeren Grundstücken dort wo möglich überwiegend bereits erfolgt

Schweiburg

B-Plan Nr. 2 (Neufassung von 1990)



keine Festsetzung von Trauf-/First-/Gebäudehöhe, Höhe der Gebäude wird lediglich über die max. Vollgeschosse II geregelt, wenige große Grundstücke vorhanden, die geteilt werden können



Rosenstraße,
Blumenstraße,
Nelkenstraße

B-Plan Nr. 21 (2005)

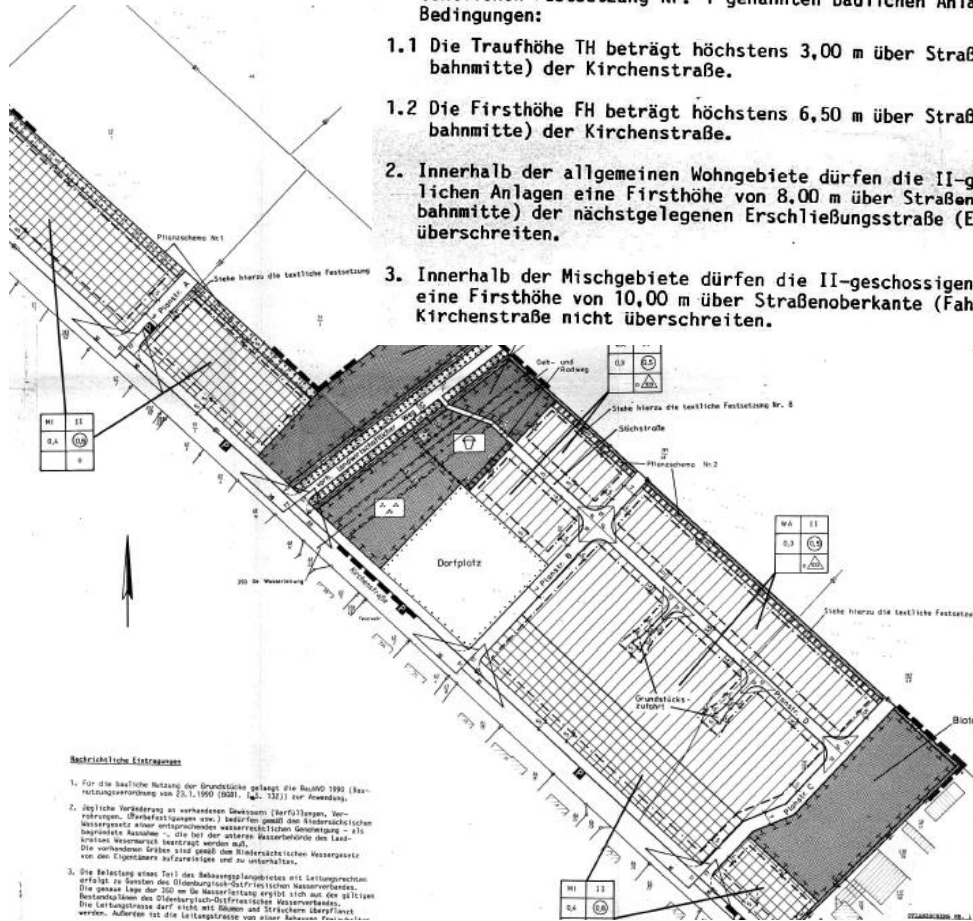


keine Festsetzung von Trauf-/First-/Gebäudehöhe, Höhe der Gebäude wird lediglich über die max. Vollgeschosse II geregelt, viele große/lange Grundstücke vorhanden, die geteilt werden können („Garten“ abteilen und als Baugrundstück mit entsprechendem Überwegungsrecht verkaufen), dies würde die Siedlungsstruktur hier verändern

Gartenstraße, Kurze Straße

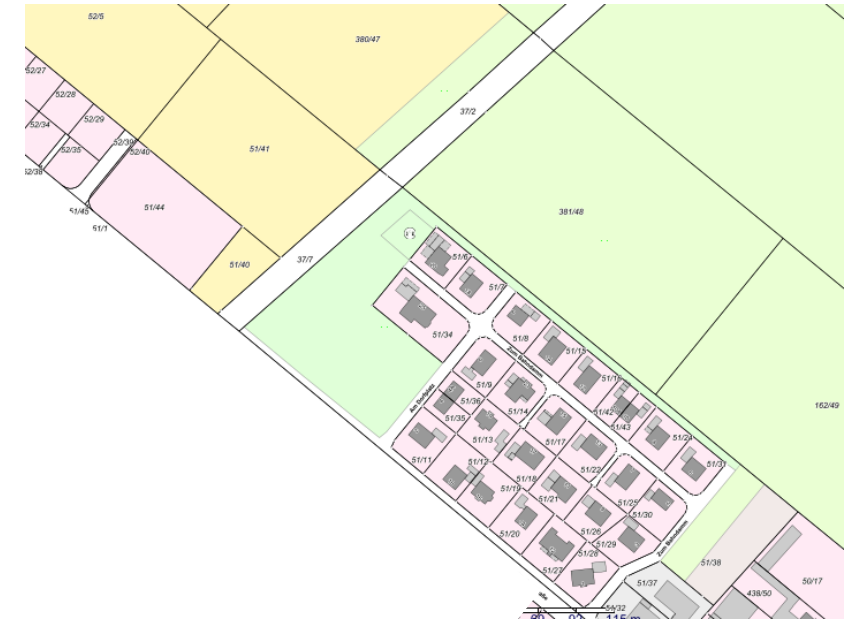
B-Plan Nr. 28 (1993)

1. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "Dorfplatz" unterliegen die unter der textlichen Festsetzung Nr. 1 genannten baulichen Anlagen folgenden Bedingungen:
 - 1.1 Die Traufhöhe TH beträgt höchstens 3,00 m über Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Kirchenstraße.
 - 1.2 Die Firsthöhe FH beträgt höchstens 6,50 m über Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Kirchenstraße.
2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete dürfen die II-geschossigen baulichen Anlagen eine Firsthöhe von 8,00 m über Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Endausbau) nicht überschreiten.
3. Innerhalb der Mischgebiete dürfen die II-geschossigen baulichen Anlagen eine Firsthöhe von 10,00 m über Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Kirchenstraße nicht überschreiten.



Sachliche Festsetzungen

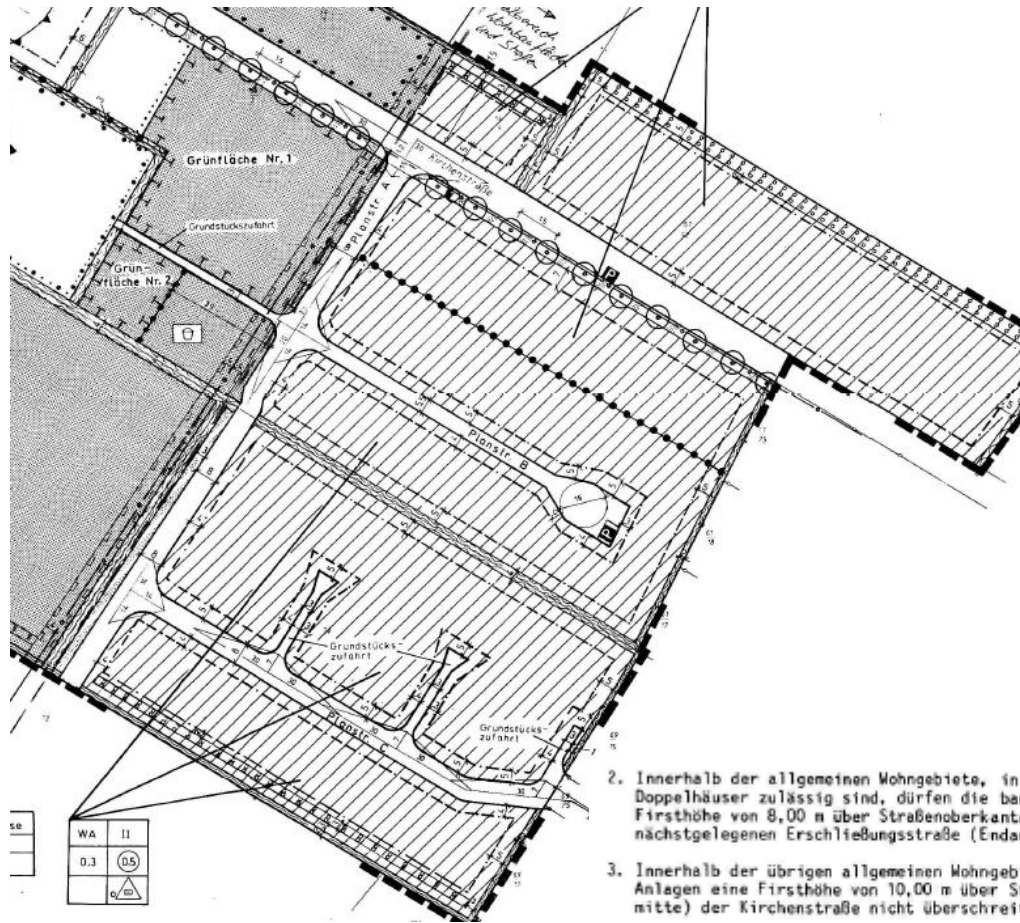
1. Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelten die BauVO 1990 (Bauordnungsverordnung vom 23.1.1990 (OGBl. I. S. 132)) zur Anwendung.
2. Jegliche Veränderung an vorhandenen Gewässern (Verfälligen, Verrohrungen, Überbautungen usw.) bedürfen gemäß des Wasserrechtlichen Wassergesetz einer entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigung - als kritischer Wassermangel bestragt werden muß. Die vorhandenen Gräben sind gemäß dem Wasserrechtlichen Wassergesetz von dem Eigentümer aufzustreuen und zu unterhalten.
3. Die Belegung eines Teils des Bebauungslandbereichs mit Leitungsnetzen erfolgt zu Gunsten des Umgebungs-öffentlich-rechtlichen Wasserverbands. Die genaue Lage der 350 mm Ø Wasserleitung ergibt sich aus der gelblichen Bestandskarte des Österrösch-öffentlich-rechtlichen Wasserverbands. Die Leitungstrasse darf nicht mit Bäumen und Sträuchern überdeckt werden. Außerdem ist die Leitungstrasse von einer Behörde freizuhalten.



Firsthöhen festgesetzt, Grundstücke bieten sich nicht für eine Abteilung eines weiteren Baugrundstückes an

Am Dorfplatz, Zum Bahndamm, Kirchenstraße

B-Plan Nr. 34 (1998)



2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, dürfen die baulichen Anlagen eine Firsthöhe von 8,00 m über Straßenoberkante (Fahrbahnmitt) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Endausbau) nicht überschreiten.
3. Innerhalb der übrigen allgemeinen Wohngebiete dürfen die baulichen Anlagen eine Firsthöhe von 10,00 m über Straßenoberkante (Fahrbahnmitt) der Kirchenstraße nicht überschreiten.



Firsthöhen festgesetzt, Grundstücke bieten sich nicht für eine Abteilung eines weiteren Baugrundstückes an

Kirchenstraße, Quittenweg, Fliederweg, Ginsterweg

Jade

B-Plan Nr. 20 (1985)



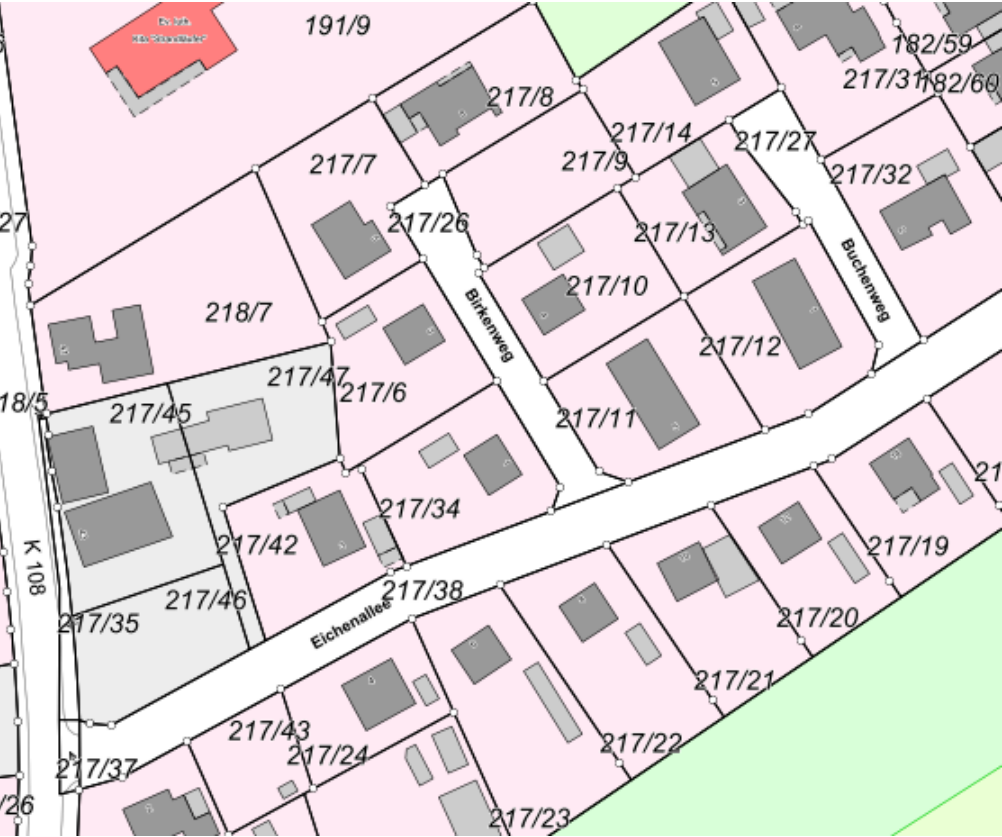
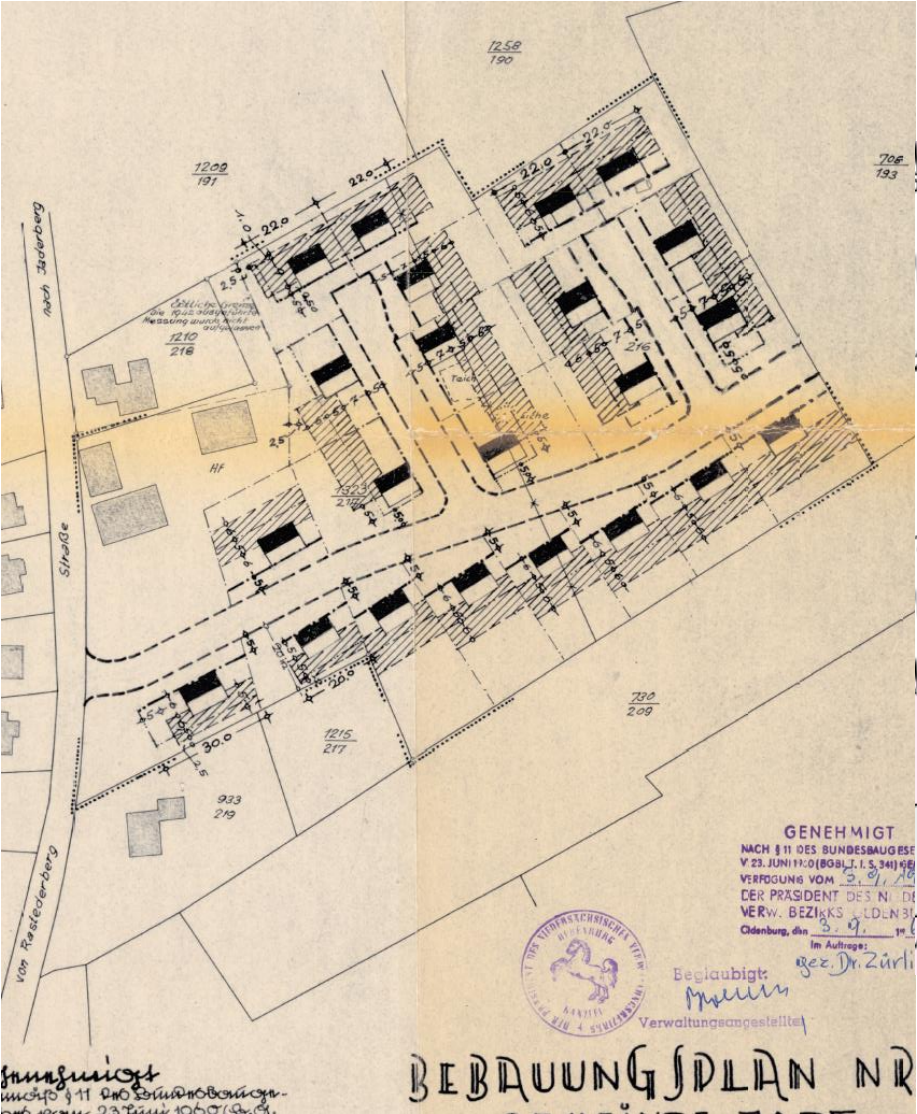
keine Festsetzung von Trauf-/First-/Gebäudehöhe, aber zulässige Vollgeschosse nur I, B-Plan nur teilweise umgesetzt

Bollenhagener Straße
(Autohaus Scholz)

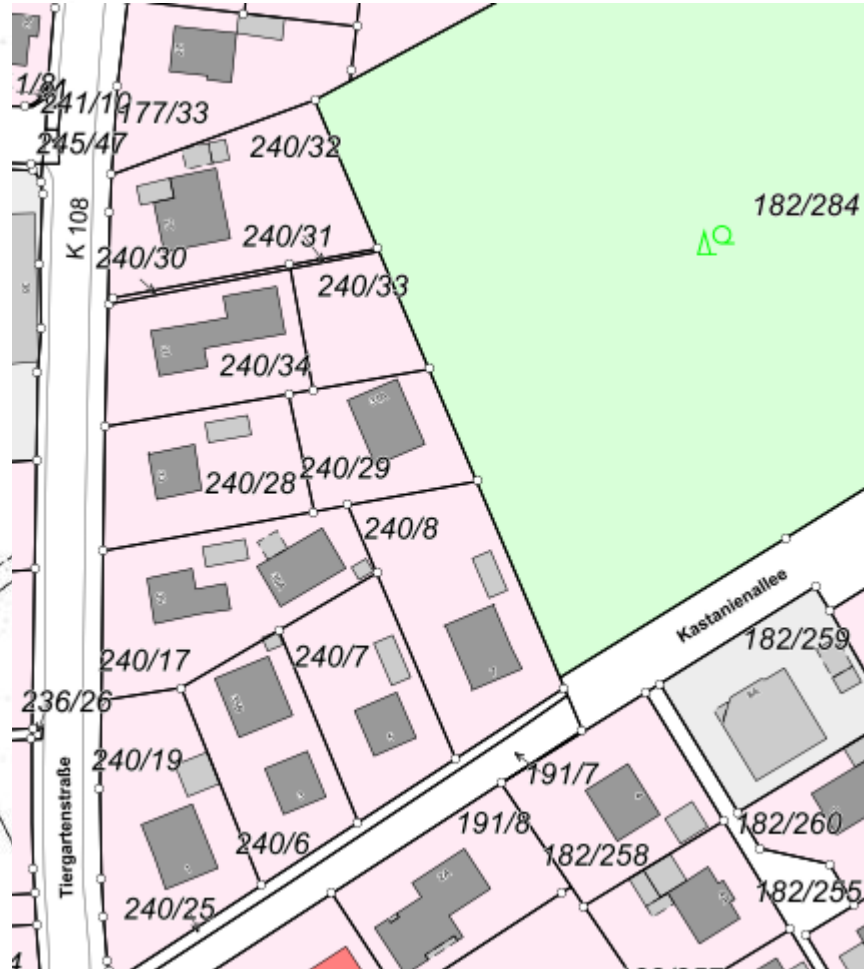
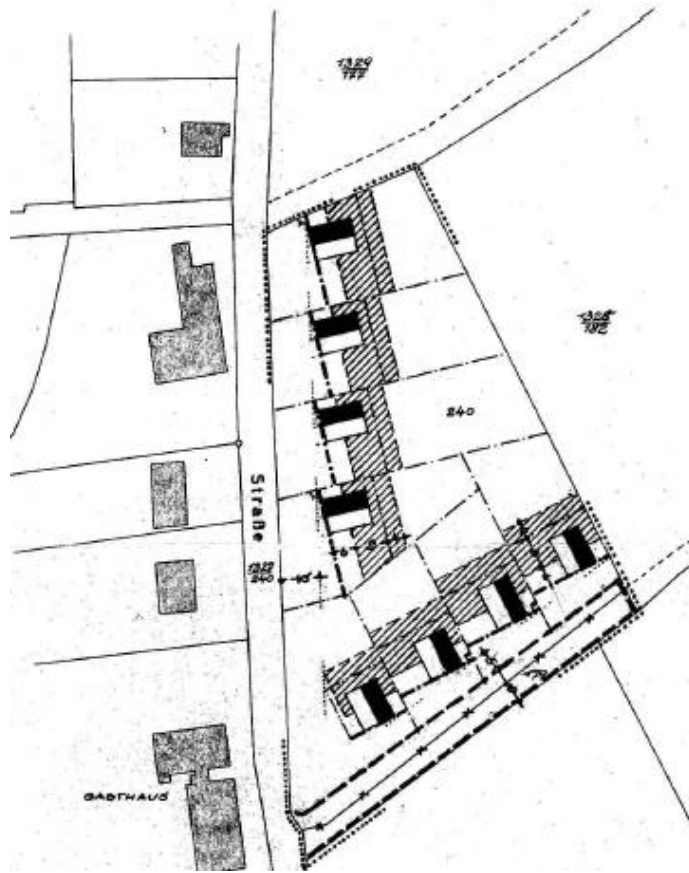
Jaderberg

B-Plan Nr. 1 (1964)

keine Planzeichen wie wir sie heute kennen vorhanden (weder GRZ, noch Höhenfestsetzungen etc.), dafür Festsetzung der Bebauung mittels Baulinien und relativ kleiner bebaubaren Fläche



B-Plan Nr. 2 (1964)



keine Planzeichen wie wir sie heute kennen vorhanden (weder GRZ, noch Höhenfestsetzungen etc.), dafür Festsetzung der Bebauung mittels Baulinien und relativ kleiner bebaubaren Fläche

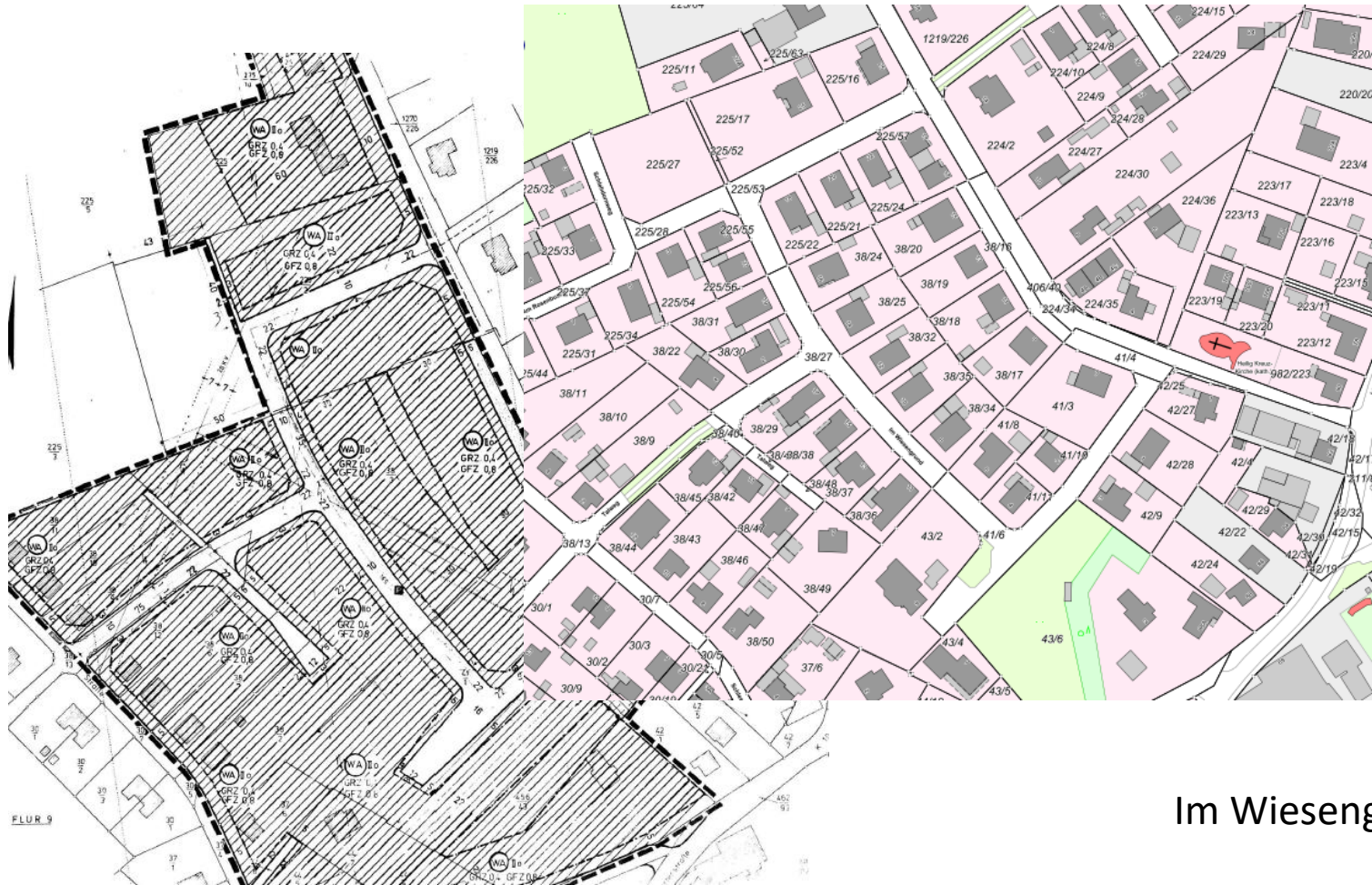
B-Plan Nr. 4 (1968 und 3. Änderung aus 2012)



keine Festsetzung von Trauf-/First-/Gebäudehöhe, Höhe der Gebäude wird lediglich über die max. Vollgeschosse II geregelt, große/ lange Grundstücke vorhanden, die geteilt werden können

Schulstraße

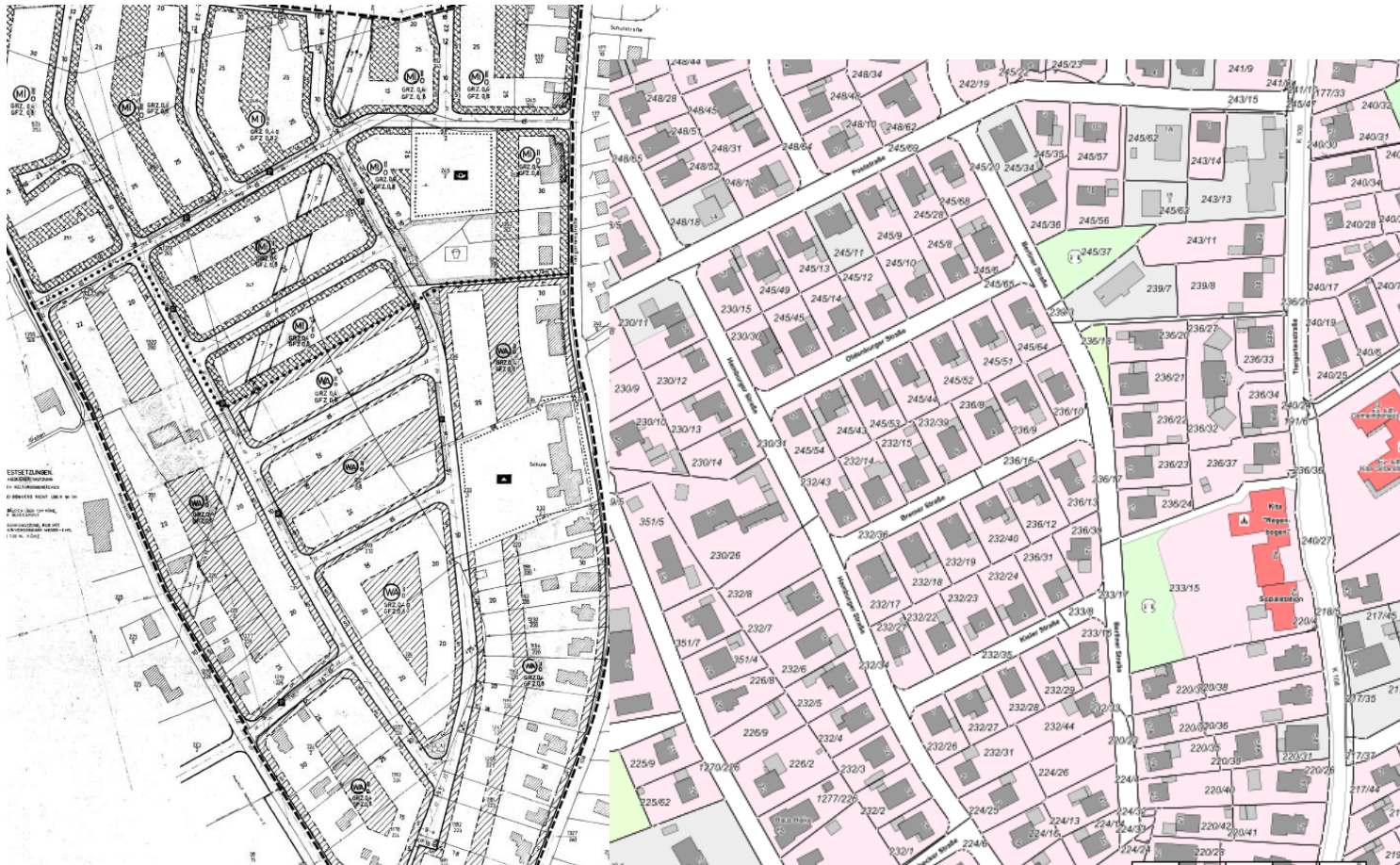
B-Plan Nr. 5 (in der 1. Änderung von 1977)



keine Festsetzung von Trauf-/First-/Gebäudehöhe, Höhe der Gebäude wird lediglich über die max. Vollgeschosse II geregelt, einige große/ lange Grundstücke vorhanden, die geteilt werden können, führt aber nicht zur Veränderung des Siedlungsbildes

Im Wiesengrund, Moorstrich, Talweg

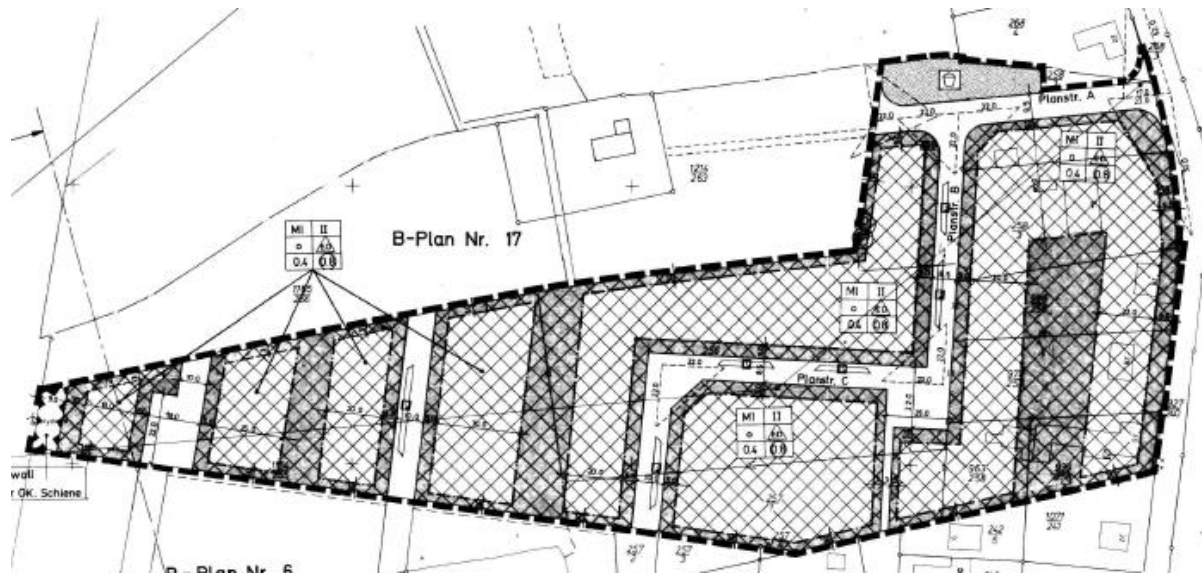
B-Plan Nr. 6 (1973)



keine Festsetzung von Trauf-/First-/Gebäudehöhe, Höhe der Gebäude wird lediglich über die max. Vollgeschosse II geregelt, bereits mehrere Änderungen erfolgt, aber immer ohne nähere Regelung der Gebäudehöhe, weitere Teilung nur in Einzelfällen und führt nicht zur Veränderung des Siedlungsbildes

Poststraße, Hamburger Straße, Berliner Straße, Oldenburger Straße, Bremer Straße, Kieler Straße

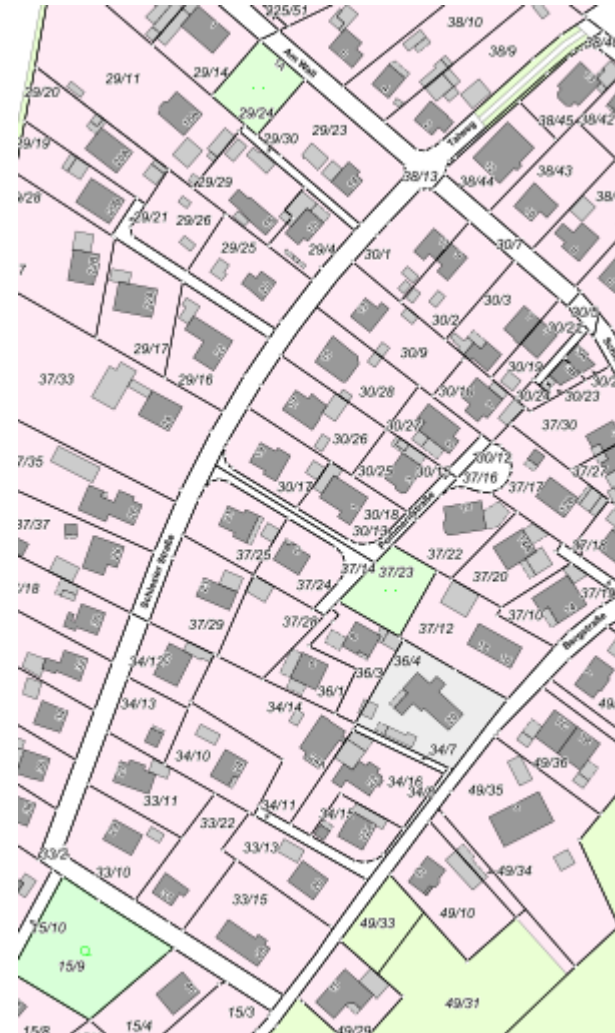
B-Plan Nr. 9 (1981)



keine Festsetzung von Trauf-/First-/Gebäudehöhe, Höhe der Gebäude wird lediglich über die max. Vollgeschosse II geregelt, weitere Teilung nur in Einzelfällen und führt nicht zur Veränderung des Siedlungsbildes

Bussardstraße

B-Plan Nr. 11 (1982)



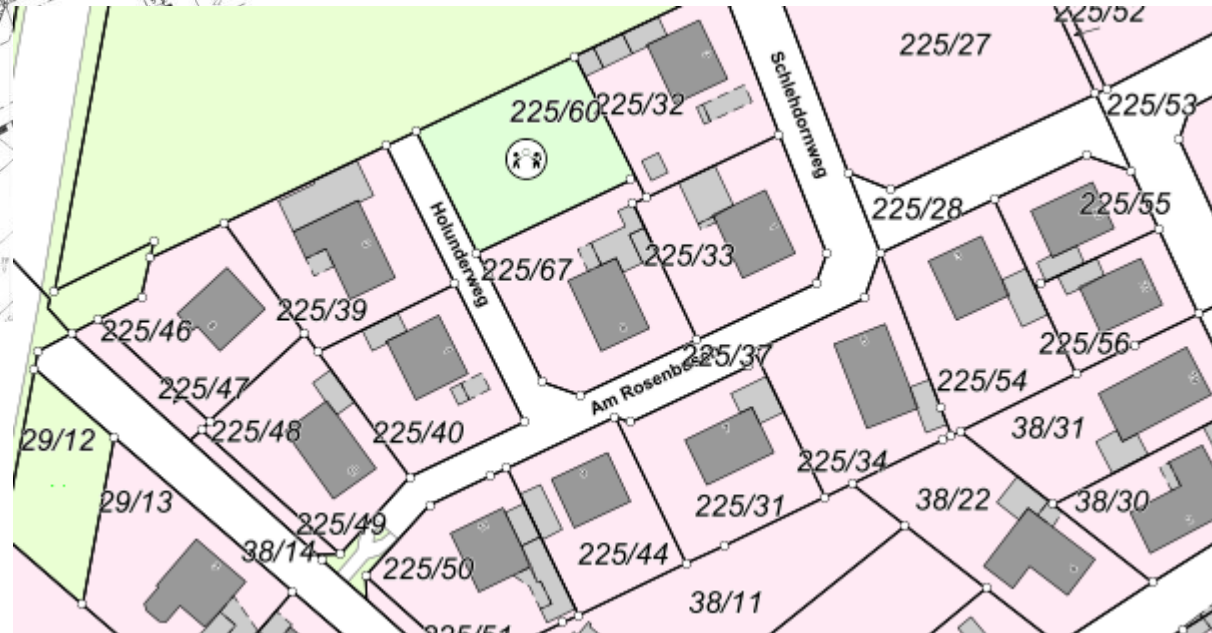
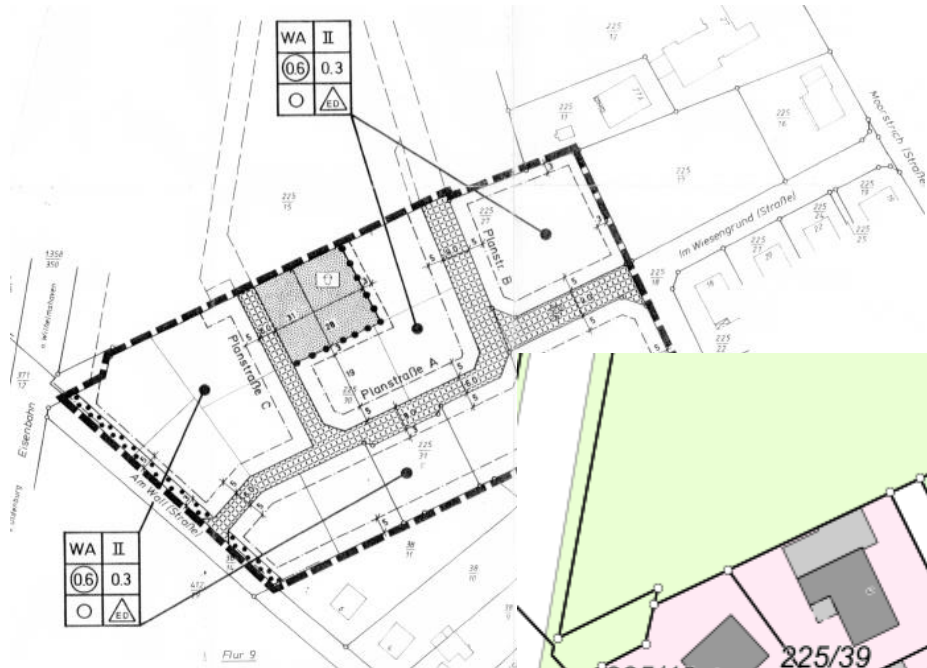
Aufstellungsbeschluss
zur Änderung des
Bebauungsplanes bereits
gefasst wegen
Umwandlung eines
Spielplatzgrundstückes

-> Dieser B-Plan wird
sowieso angepasst, hier
nur der Vollständigkeit
halber aufgeführt

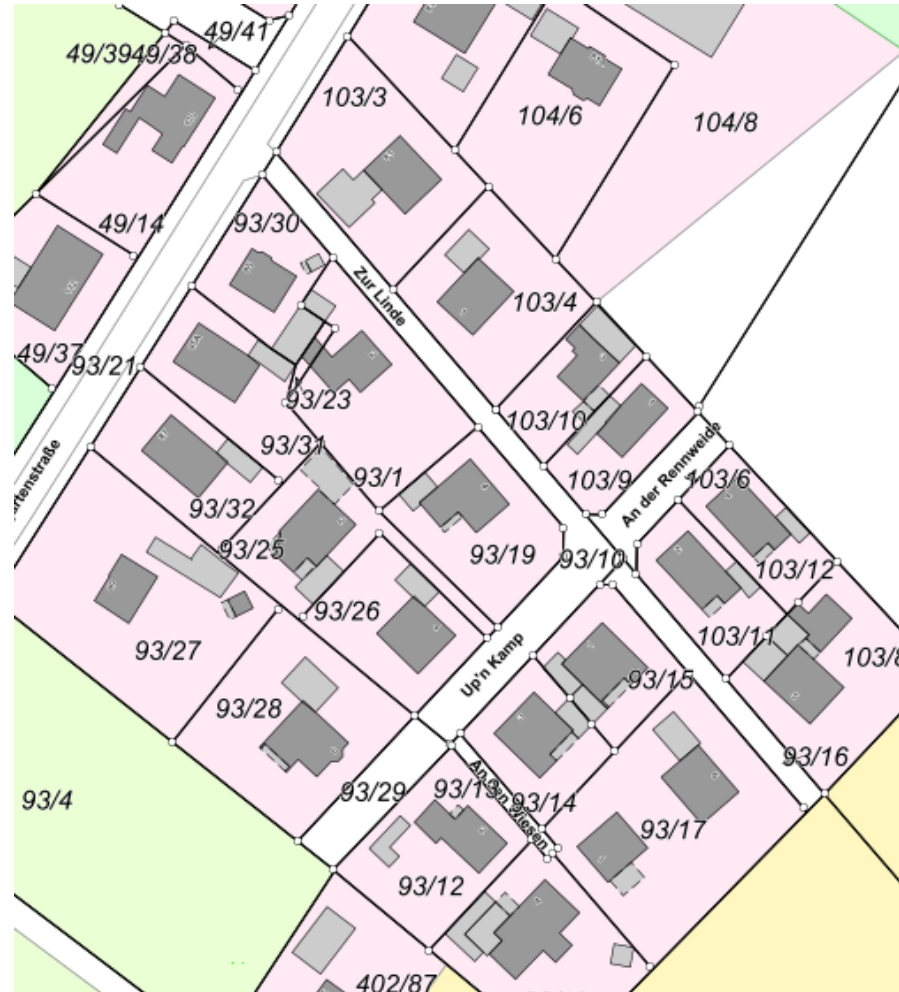
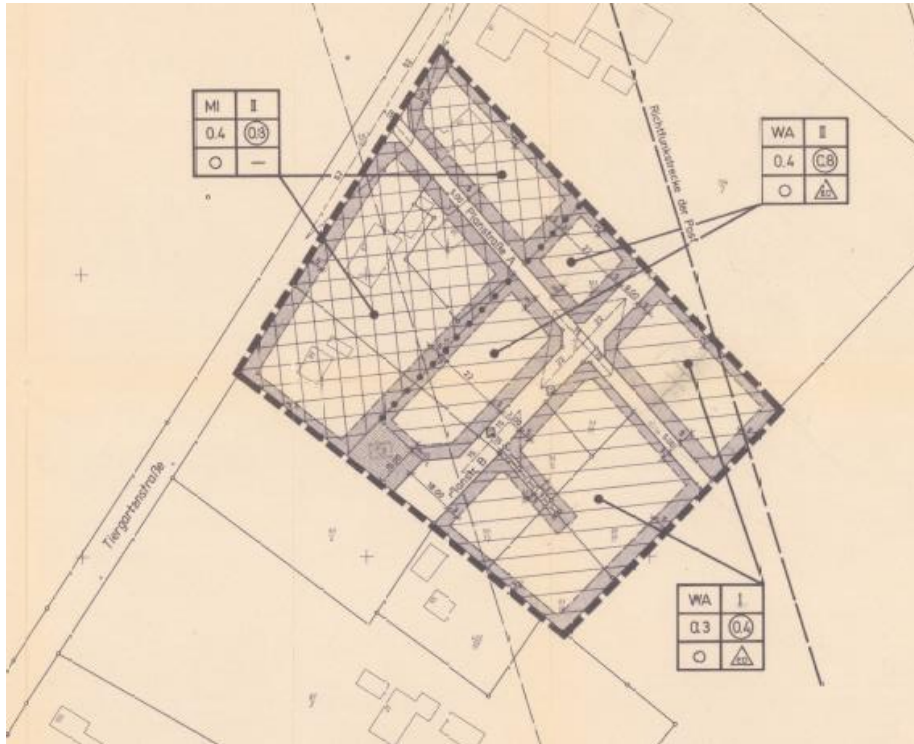
Schlesier Straße,
Pommernstraße, Bergstraße

B-Plan Nr. 13 (1987)

keine Festsetzung von Trauf-/First-/Gebäudehöhe, Höhe der Gebäude wird lediglich über die max. Vollgeschosse II geregelt, Abteilung von weiteren Baugrundstücken bietet sich hier nur bei noch unbebautem Eckgrundstück an



B-Plan Nr. 15 (1982)



keine Festsetzung von Trauf-/First-/Gebäudehöhe, Höhe der Gebäude wird lediglich über die max. Vollgeschosse II geregelt, vereinzelt Abteilung von weiteren Baugrundstücken möglich

B-Plan Nr. 16 (1999)

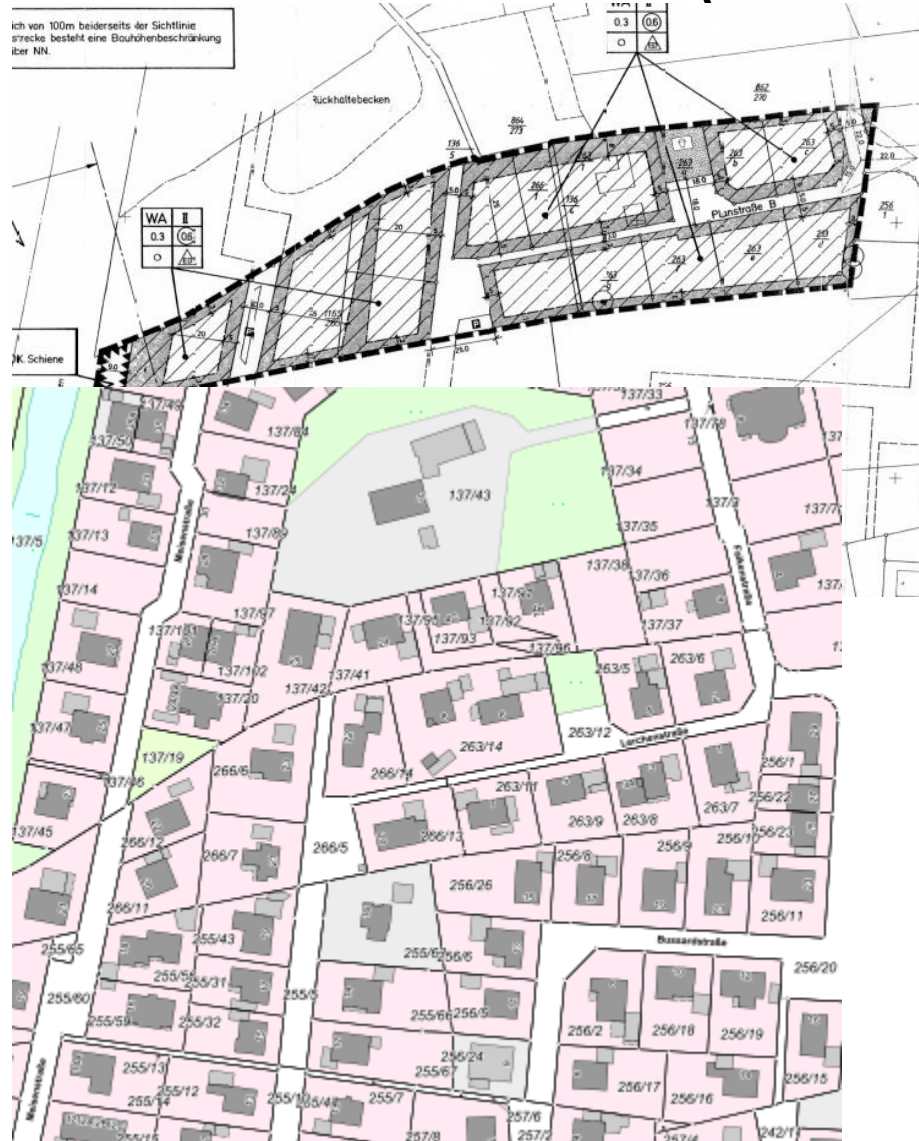


In Teilbereichen schon durch mehrere Änderungsverfahren geändert worden, Teilbereiche mit max. Wohneinheiten und Gebäudehöhenfestsetzung (First-/Traufhöhenfestsetzung) vorhanden, aber auch Teilbereiche ohne nähere Festsetzungen zur Gebäudehöhe, Abteilung von Baugrundstücken oft denkbar, aber ohnehin sehr heterogene Struktur in diesem Bereich

Östlich der Vareler Straße

B-Plan Nr. 17 (1982)

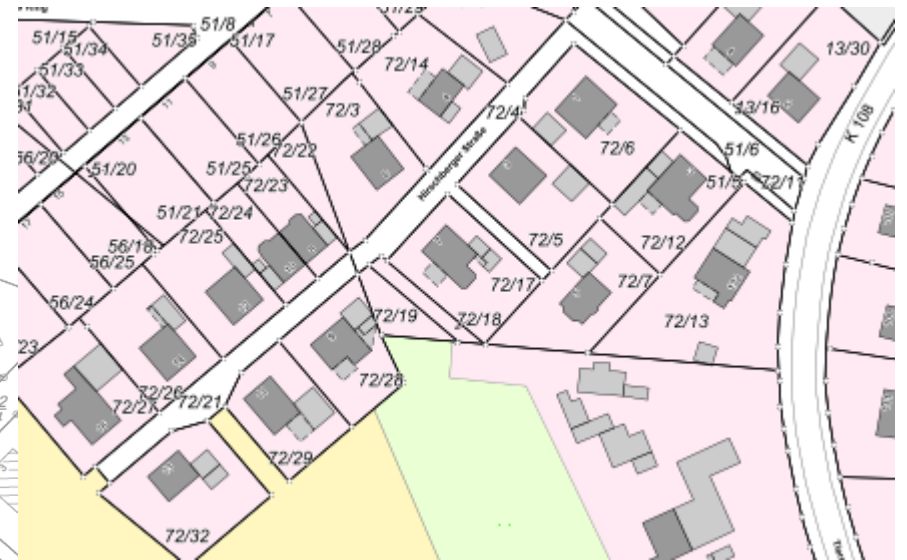
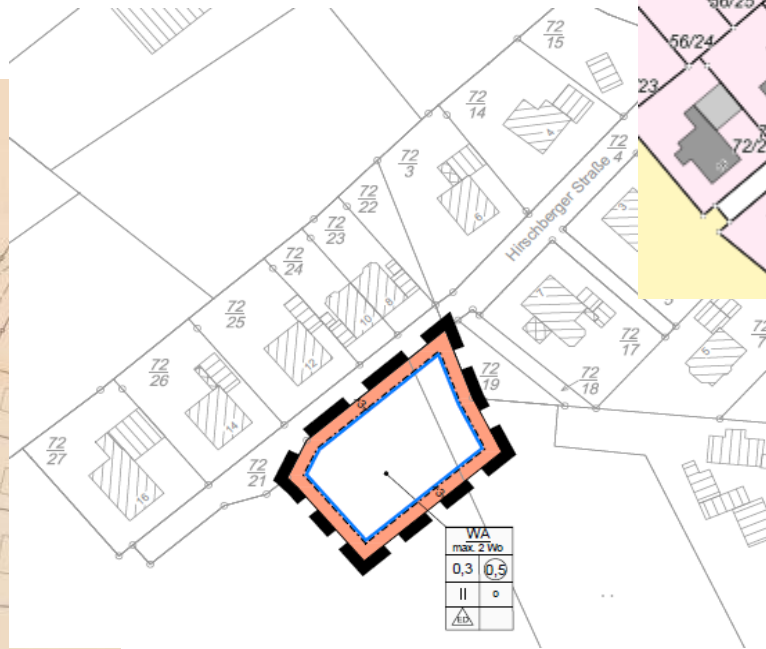
ich von 100m beiderseits der Sichtlinie
strecke besteht eine Bauhöhenbeschränkung
über NN.



keine Festsetzung von Trauf-/First-
/Gebäudehöhe, Höhe der Gebäude wird
lediglich über die max. Vollgeschosse II
geregelt, Abteilung von weiteren
Baugrundstücken bietet sich hier nicht an

Lerchenstraße

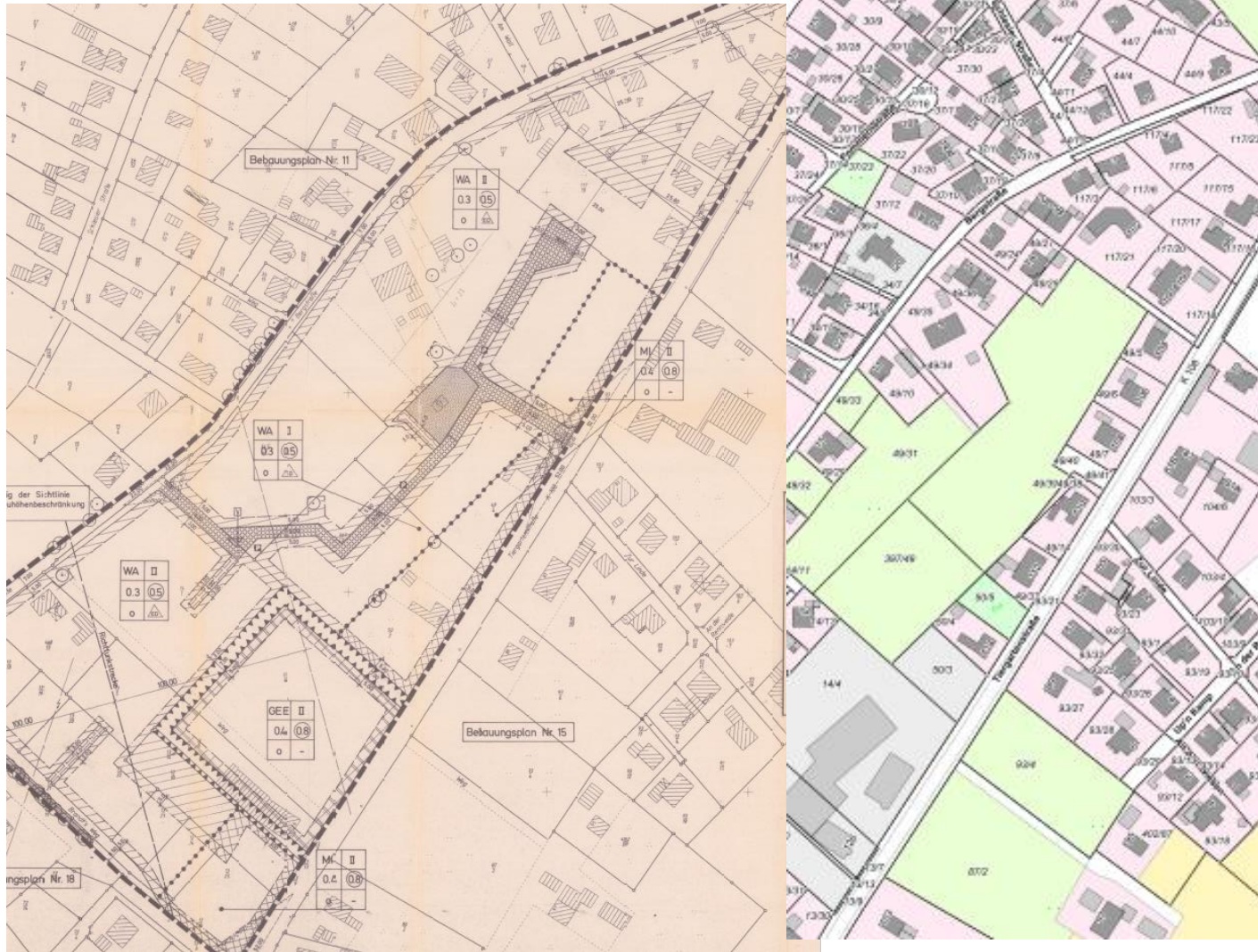
B-Plan Nr. 18 (1984)



Hirschberger Straße

keine Festsetzung von Trauf-/First-/Gebäudehöhe, Höhe der Gebäude wird lediglich über die max. Vollgeschosse II geregelt, B-Plan nicht vollständig umgesetzt, 1. Änderung begrenzt auf max. 2 Wohneinheiten in einem Teilbereich

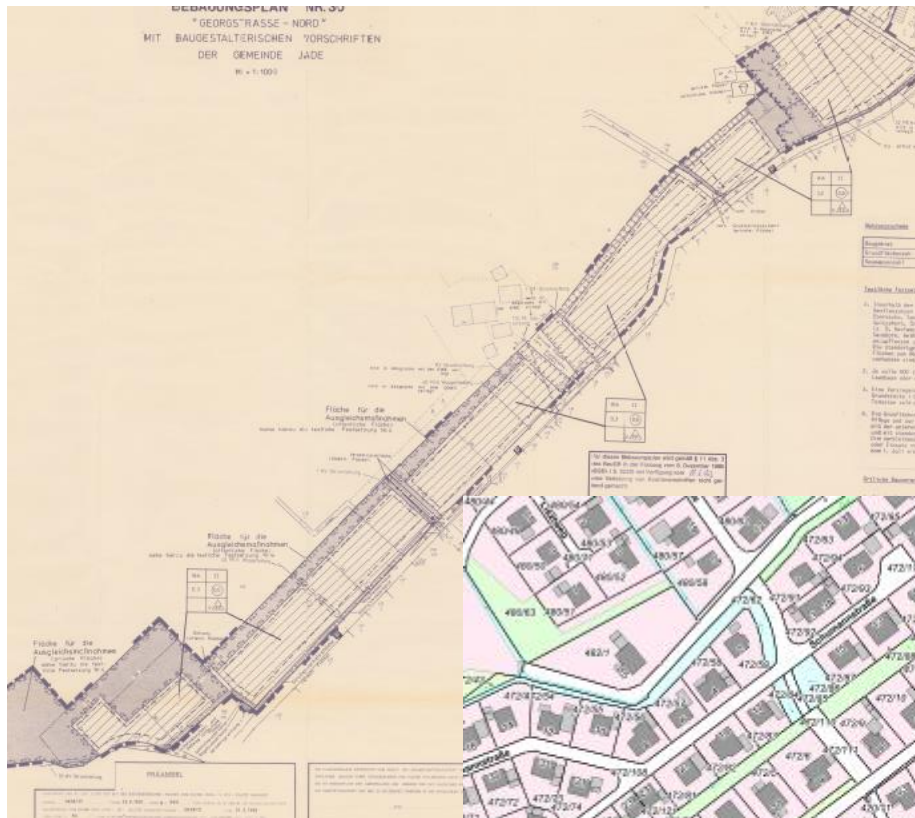
B-Plan Nr. 19 (1985)



keine Festsetzung von Trauf-/First-/Gebäudehöhe, Höhe der Gebäude wird lediglich über die max. Vollgeschosse II geregelt, bisher aber nur teilweise Umsetzung des B-Planes, daher keine Priorität/kein sofortiger Handlungsbedarf hier, Abteilung von weiteren Baugrundstücken im umgesetzten Bereich bietet sich nicht an

Zwischen Bergstraße
und Tiergartenstraße

B-Plan Nr. 30 (1993)



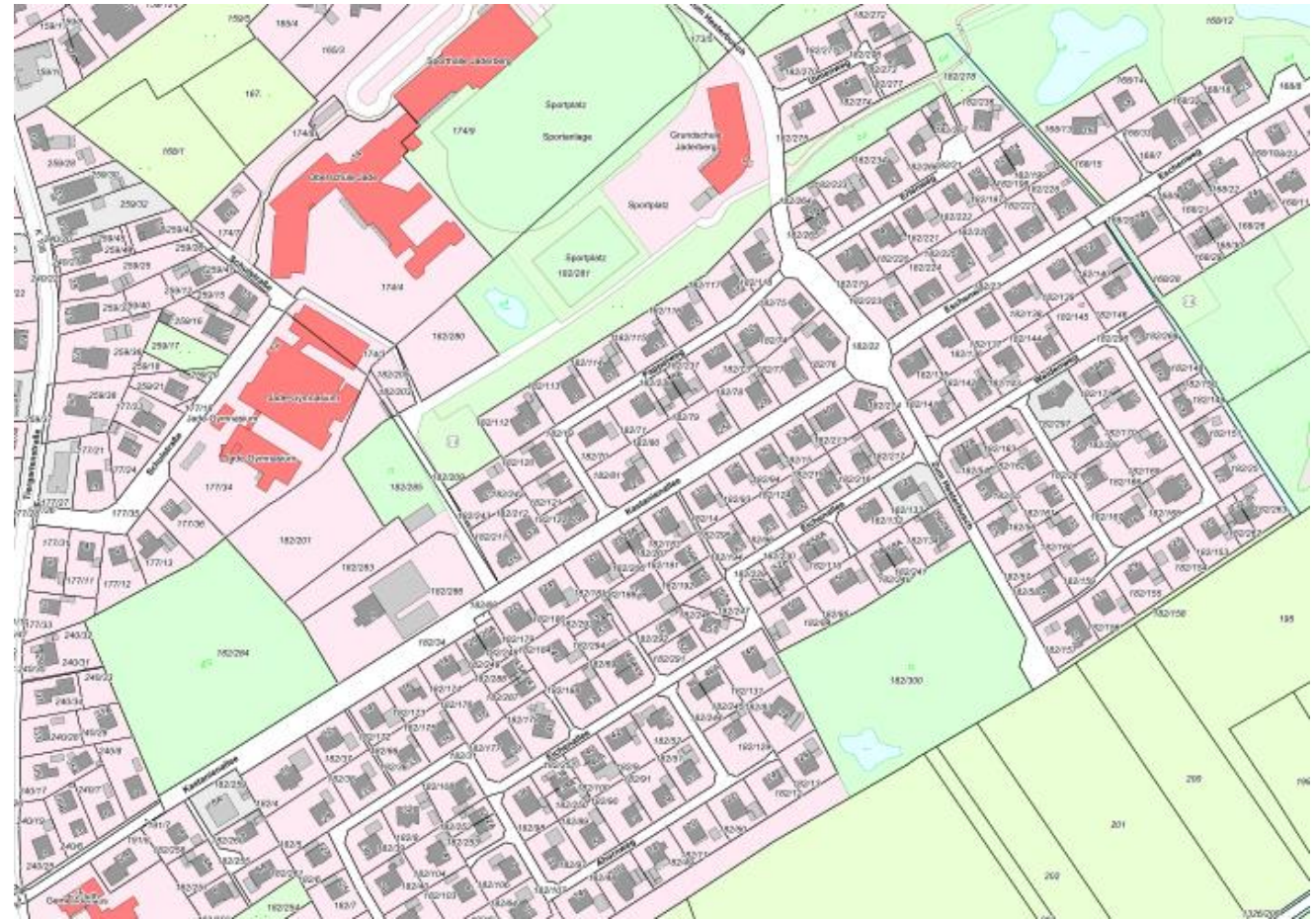
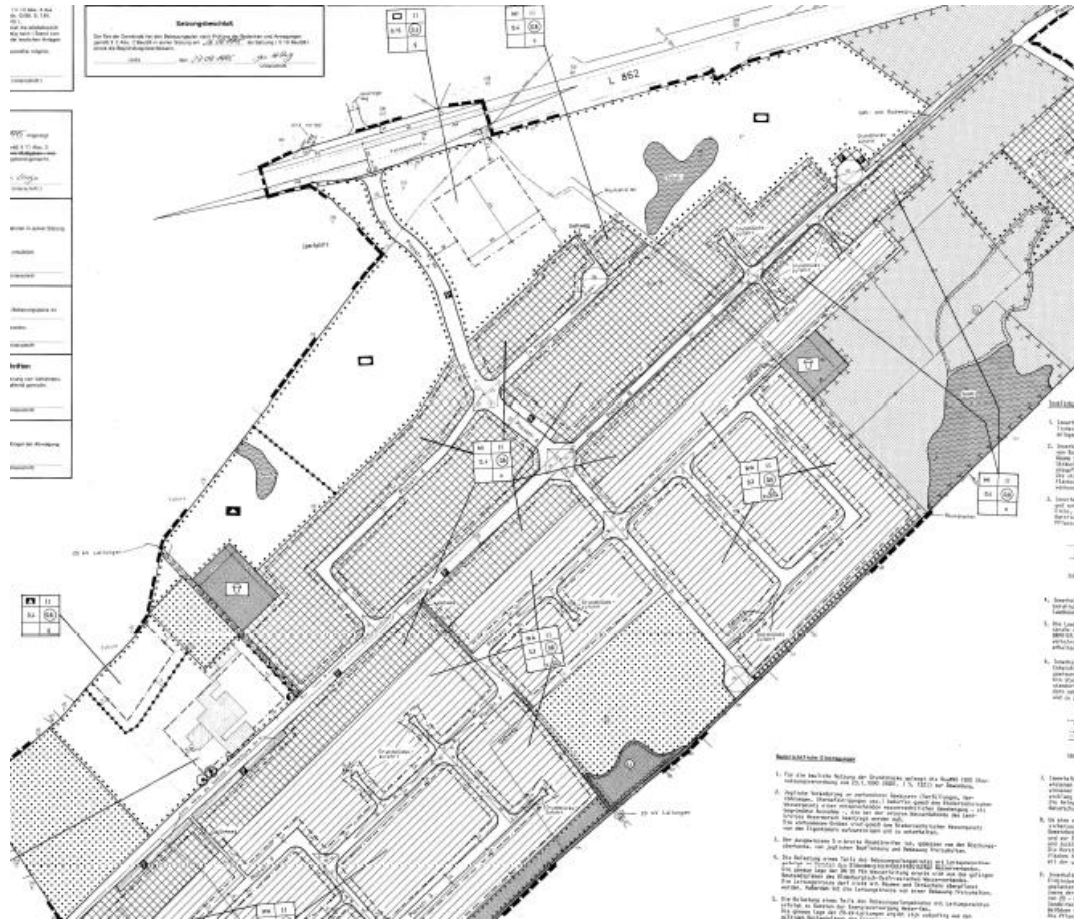
Georgstraße

Firsthöhen festgesetzt, Abteilung von weiteren Baugrundstücken bietet sich hier nicht an

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. Die baulichen Anlagen dürfen nicht mit einem Flachdach versehen werden. Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 der BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO.
2. Nurdach-Häuser und Häuser in Holzbauweise (Blockhäuser) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Fachwerkhäuser sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.
3. Die II-geschossigen baulichen Anlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes dürfen eine Firsthöhe von 10,00 m über Straßenoberkante der Georgstraße nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Antennenanlagen, Schornsteine und Einrichtungen sowie Anlagen zum Schutz der Umwelt.

B-Plan Nr. 35 (1995)



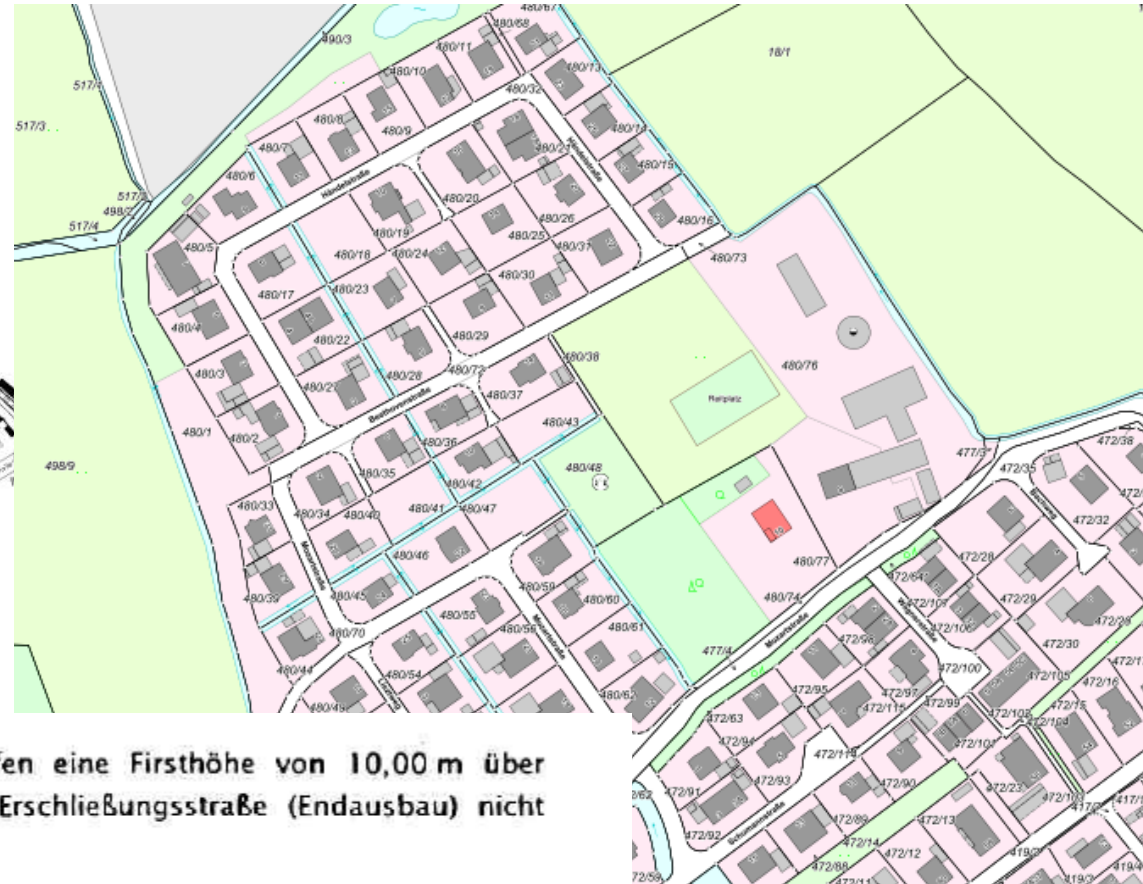
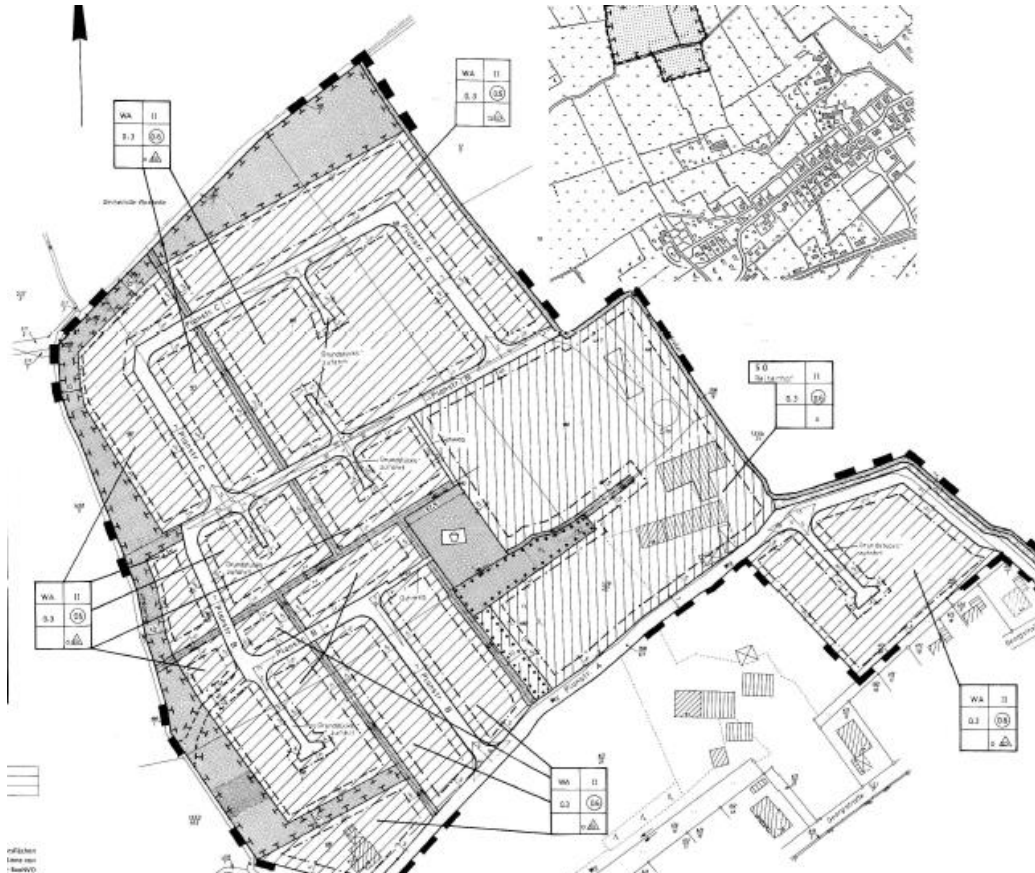
Firsthöhen festgesetzt, eher kleine Grundstücke vorhanden -> weitere Teilung nur in Einzelfällen und führt nicht zur Veränderung des Siedlungsbildes

Zum Hesterbusch, Kastanienallee, Eichenallee, Ulmenweg, Eschenweg, Weidenweg, Ahornweg

B-Plan Nr. 39 (2001)

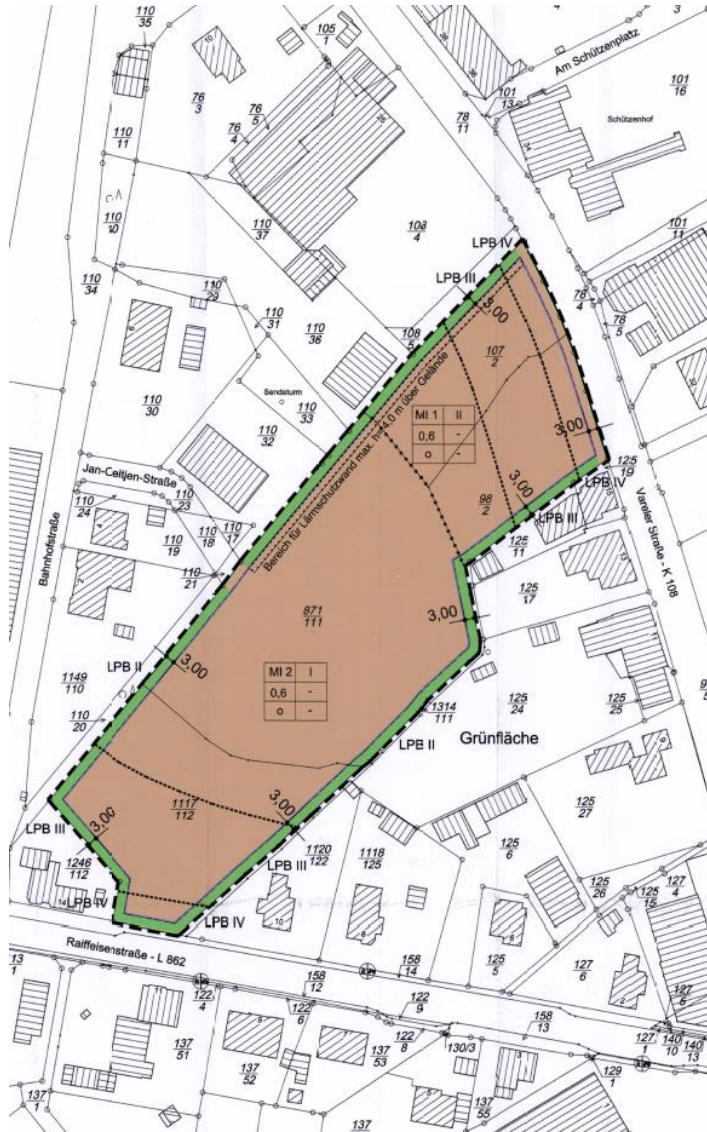
Firsthöhen festgesetzt, eher kleine Grundstücke vorhanden -> weitere Teilung nur in Einzelfällen und führt nicht zur Veränderung des Siedlungsbildes

Beethovenstraße, Mozartstraße, Bachweg,
Händelstraße, Lisztweg



3. Die baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes dürfen eine Firsthöhe von 10,00 m über Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Endausbau) nicht überschreiten.

B-Plan Nr. 53 (2013)



Gebiet vollständig „aus einer Hand“ mit Doppelhaushälften neueren Baujahrs bebaut, nicht absehbar, dass hier in näherer Zukunft ein Abriss und Neubau stattfinden wird -> aktuell kein Planungserfordernis

Zur alten Molkerei

Anmerkungen und Fragestellungen

- Entwicklung, dass alte EFH inmitten einer bestehenden Siedlung abgerissen werden und neue MFH gebaut werden, findet aktuell vorwiegend in Jaderberg statt, aber auch Schweiburg ist hierfür nicht uninteressant.
- Eine weitere Abteilung von Baugrundstücken inmitten einer Jaderberger Siedlung wird sich nicht verändernd auf das Siedlungsbild auswirken (ohnehin bereits relativ dichte Bebauung vorhanden)
- In Schweiburg (Gartenstraße) ist dagegen aktuell noch eine relativ lockere Bebauung vorhanden. Dies würde sich ändern, wenn die Eigentümer ihre Gärten als Baugrundstücke verkaufen
- Der Bau eines Mehrfamilienhauses mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss wirkt optisch oft wie ein 3-geschossiges Gebäude. Wenn die Gebäudehöhe nicht anderweitig begrenzt wird, ist dies aber in bestehenden Siedlungen an vielen Stellen baurechtlich zulässig (dort wo als einzige Begrenzung der Gebäudehöhe die Begrenzung der Vollgeschosse auf II Vollgeschosse erfolgt)

(in Jaderberg am Moorstrich ist aktuell eine Baugenehmigung für ein solches Vorhaben beantragt worden -> B-Plan Nr. 5)

-> Ein einzelnes solches Bauvorhaben wird sich noch nicht maßgebend auf die Siedlungsstruktur auswirken, wenn jedoch an anderer Stelle diesem Beispiel gefolgt wird, kann es zur Änderung der Siedlungsstruktur kommen. Hier sollte (sofern gewollt) frühzeitig gegengesteuert werden, jetzt wäre der richtige Zeitpunkt für eine solche Steuerung

Fragestellungen an den Gemeinderat:

- wo soll eine Abteilung von weiteren Baugrundstücken weiter zugelassen werden / wo soll sie durch Änderung des Bebauungsplanes verhindert werden, um die vorhandene Siedlungsstruktur beizubehalten?
- Wo soll der Bau von größeren Mehrfamilienhäusern zugelassen sein / wo soll dies durch Änderung des Bebauungsplanes verhindert werden, um die bestehende Siedlungsstruktur beizubehalten?