

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 der Gemeinde Weyhe diesen Bebauungsplan Nr. 28 (98/33) "Westlich Hoher Geestweg" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Weyhe, den 23.07.2018 L.S. gez. Dr. Andreas Bovenschulte
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2017 LGLN

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.10.2017). 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.

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Georgstraße 15, 28832 Achim

Achim, den 19.07.2018 L.S. gez. Uwe Ehrhorn
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Oldenburg, den 26.06.2018 gez. W. Steimer
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 21.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (98/33) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Weyhe, den 23.07.2018 L.S. gez. Dr. Andreas Bovenschulte
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 07.03.2018 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 23.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 03.04.2018 bis 03.05.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Weyhe, den 23.07.2018 L.S. gez. Dr. Andreas Bovenschulte
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat den Bebauungsplan Nr. 28 (98/33) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.06.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weyhe, den 23.07.2018 L.S. gez. Dr. Andreas Bovenschulte
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 10.08.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 28 (98/33) ist damit am 10.08.2018 in Kraft getreten.

Weyhe, den 17.08.2018 L.S. gez. Dr. Andreas Bovenschulte
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 28 (98/33) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 28 (98/33) und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

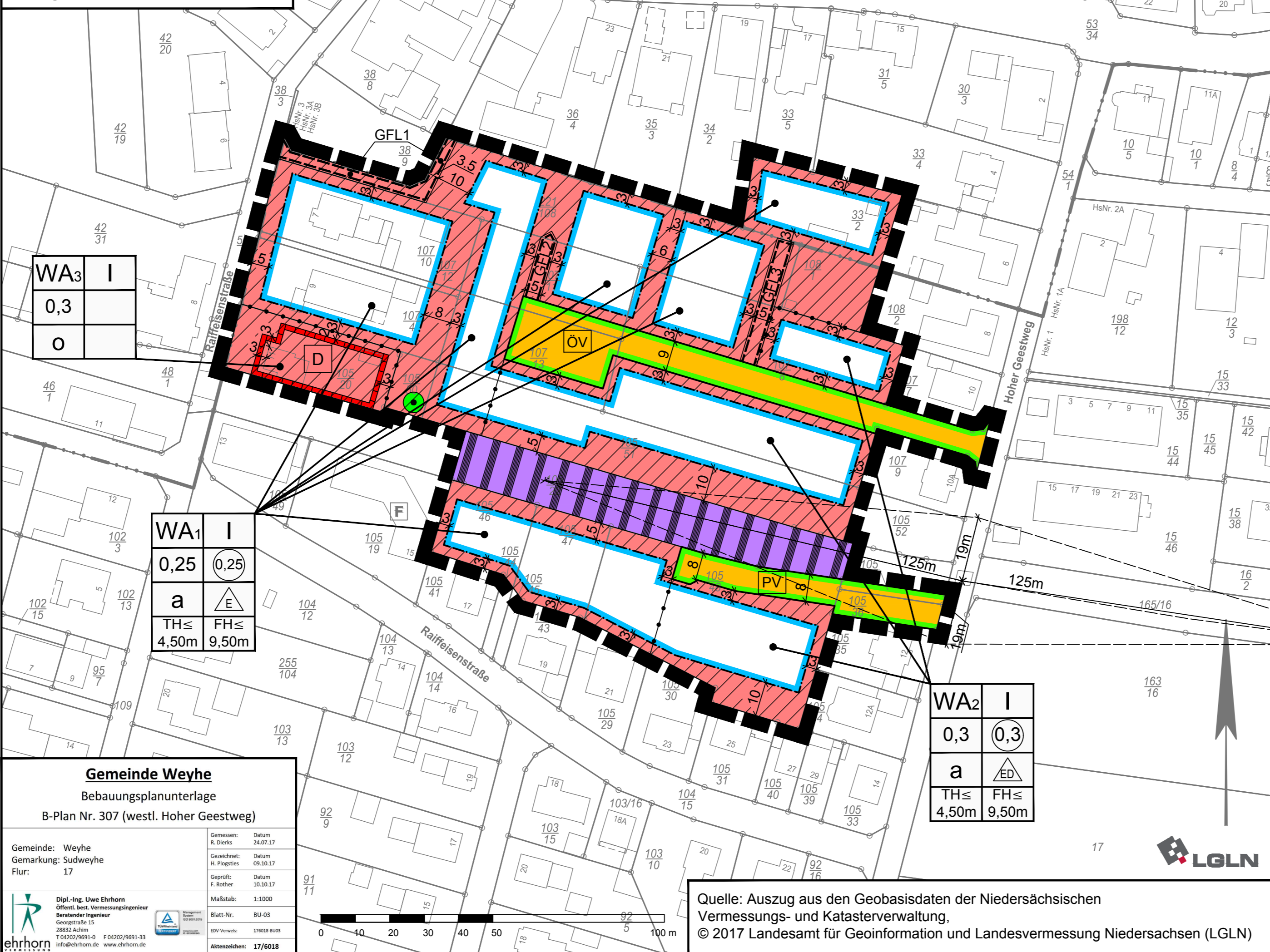
Weyhe, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Weyhe, den 23.07.2018 L.S. gez. Dr. Andreas Bovenschulte
GEMEINDE WEYHE
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Gemeinde Weyhe
Bebauungsplanunterlage
B-Plan Nr. 307 (westl. Hoher Geestweg)

Gemeinde: Weyhe
Gemarkung: Sudweyhe
Flur: 17

Genehmigt: Datum 28.07.17
In-Stufe: 28.07.17
Genehmigt: Datum 28.07.17
In-Stufe: 28.07.17
Mafz.Nr.: 1.1001
Bau.Nr.: 81-03
Lfd.Nr.: 0100/001-03
Anmerkungen: 17/0318

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

- Archäologische Bodenfunde**
Alle Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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.
- Altablagerungen / Verdachtsflächen / Kampfmittel**
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
Für die Fläche Hoher Geestweg Nr. 6 im Plangebiet sowie die nördlich angrenzende Grundstücksfläche Hoher Geestweg Nr. 4 (außerhalb des Geltungsbereiches) besteht ein Altlastenverdacht, der sich aufgrund von durchgeführten Grundstücksteilungen nicht mehr konkret zuordnen lässt. Bei Baumaßnahmen inkl. Rückbaumaßnahmen auf den betroffenen Grundstücken sind die Erdarbeiten frühzeitig der Unteren Abfallbehörde anzuzeigen und ggf. durch einen Sachverständigen zu begleiten.
Im Plangebiet wurden keine Bombardierungen bzw. Belastungen mit Abwurfkampfmitteln ermittelt. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.
- Versorgungsleitungen und -kabel**
Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) erforderlich. Die Lage der Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Verwendete DIN-Normen und Regelwerke**
Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Weyhe während der allgemeinen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.
- Artenschutz**
Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.
- Denkmalschutz/ Baudenkmale**
In der Umgebung der bestehenden Baudenkmale auf dem Grundstück Raiffeisenstraße 11 dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung des Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. § 7 des NDSchG gilt entsprechend.
Einer Genehmigung (gem. § 10 i.V.m. § 13 NDSchG) der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will.
Eine denkmalrechtliche Genehmigung kann bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz formlos beantragt werden.

7. Bahnstrecke BTE Bremen Thedinghauser Eisenbahn GmbH

Die an die Bahnstrecke angrenzenden Grundstücke sind gegenüber der Eisenbahn mit einem nicht übersteigbarem Zaun abzugrenzen.
Die eingezeichneten Sichtflächen sind längs dem Bahngleis in einem Höhenbereich von 1,50 m bis 4,00 m über Schienenoberkante und längs der Straße in einem Höhenbereich von 1,00 m bis 2,50 m über Straßenoberkante von Bebauung, Bepflanzung oder abgestellten Gegenständen auf Dauer freizuhalten. Bei entsprechenden Vorhaben auf einem betroffenen Grundstück ist nach gegenwärtigem Stand die BTE zu beteiligen.

Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**
Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete für alle Neu- und Umbauten.
- Dachform**
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Dächer, mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten in Form von Dachgauben, müssen eine Neigung von mindestens 25 Grad und maximal 45 Grad aufweisen. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen.
- Dachaufbauten**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Dachaufbauten bei Gebäuden mit einer Traufhöhe von maximal 4,50 m zulässig.
Dachaufbauten in Form von Dachgauben dürfen maximal 60 % der Gesamtdachlänge betragen und müssen jeweils einen Abstand von mindestens 1,25 m zur gedachten Außenlinie des Daches aufweisen.

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 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)
- Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO)** 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)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
0,3 Geschossflächenzahl
0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH≤4,50m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
FH≤9,50m TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
a Abweichende Bauweise
o Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge**
Bahnanlage (Nachrichtliche Übernahme)
- Verkehrsflächen**
PV Private Straßenverkehrsfläche
OV Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
+ zu erhaltender Baum
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
D Baudenkmal „Sudweyher Bahnhof“ Nr. 251047.00036
- Sonstige Planzeichen**
GFL mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
Sichtflächen BTE (125m/19m) (Hinweis)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

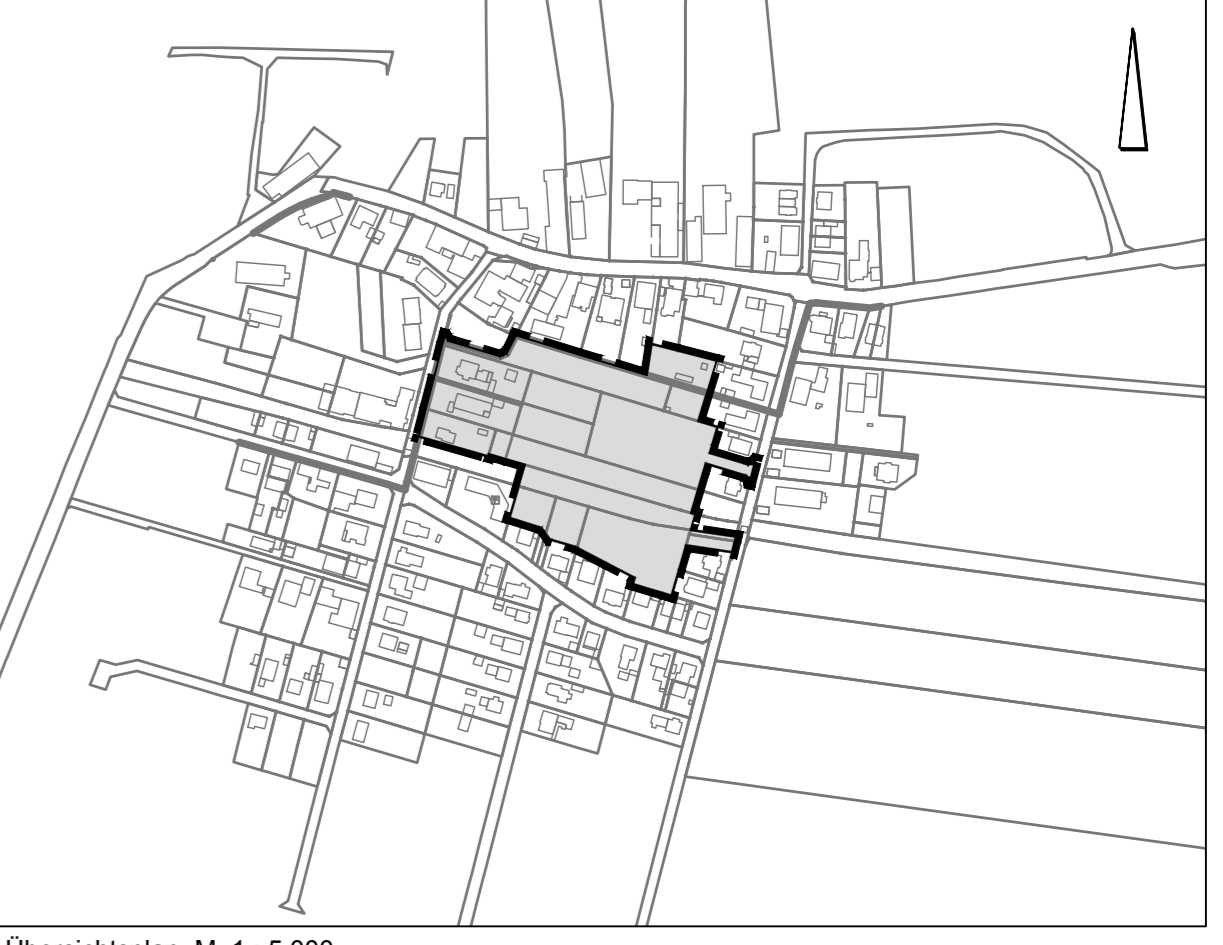
Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB i. V. m. § 1 (4) – (9) BauNVO Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**
In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) S.1 BauNVO):
• Gartenbaubetriebe nach § 4 (3) Nr. 4 BauNVO.
• Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 5 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Bauliche Anlagen der Hauptbaukörper dürfen die in der Planzeichnung eingetragenen First- und Traufhöhen nicht überschreiten. Als Bezugspunkte für die oberirdischen baulichen Anlagen gelten die Oberkanten der dem Baugrundstück am nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraßen in fertig ausgebautem Zustand (Hoher Geestweg, Raiffeisenstraße). Maßgeblich ist der oberste Punkt des Gebäudes (First) sowie die Straßenoberkante mittig vor dem jeweiligen Gebäude. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien an und auf den Gebäuden.
- Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
a) Im Geltungsbereich gilt grundsätzlich die offene Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand.
b) Abweichend hiervon wird die Bauweise als abweichend festgesetzt, mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen bis zu 15 m zulässig sind (maßgeblich Außenhaut der Außenwand). Nebenanlagen sind nicht auf diese Länge anzurechnen.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 19 und 23 BauNVO)**
In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO und hochbauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der GFL-Rechte und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
a) Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt.
b) Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 in Doppelhäusern je Wohneinheit mindestens 250 m² Grundstücksfläche nachzuweisen. Die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten je Einzelhaus ist auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt.
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**
a) Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser in den Allgemeinen Wohngebieten ist auf diesen zu versickern.
b) Das Niederschlagswasser der Dachflächen darf direkt in unterirdische Versickerungsanlagen eingeleitet werden.
c) Das Niederschlagswasser der Stell- und Fahrflächen darf nur oberirdisch zur Versickerung gebracht werden. Eine direkte Einleitung ohne Vorbehandlung in unterirdische Anlagen ist nicht zulässig. Die Maßgaben eines Entwässerungskonzeptes sind bei der Dimensionierung der Entwässerungsanlagen zu beachten.

GEMEINDE WEYHE
Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 28 (98/33) "Westlich Hoher Geestweg"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000
ABSCHRIFT M. 1 : 1.000

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
Internet www.nwp-ol.de