

## Verfahren

### Bebauungsplan Nr. 28 (67/111) „Gewerbegebiet Ristedter Straße“

#### Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Weyhe diesen Bebauungsplan Nr. 28 (67/111) „Gewerbegebiet Ristedter Straße“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften am 26.09.2018 als Satzung beschlossen.

Weyhe, den 10.03.2022

SIEGEL in Vertretung  
Ina Pundsack

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/111) „Gewerbegebiet Ristedter Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 08.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Weyhe, den 10.03.2022

in Vertretung  
Ina Pundsack

#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 14.02.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/111) „Gewerbegebiet Ristedter Straße“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/111) „Gewerbegebiet Ristedter Straße“ mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 23.04.2018 bis einschließlich zum 30.05.2018 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Weyhe, den 10.03.2022

in Vertretung  
Ina Pundsack

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat den Bebauungsplan Nr. 28 (67/111) „Gewerbegebiet Ristedter Straße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 26.09.2018 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weyhe, den 10.03.2022

in Vertretung  
Ina Pundsack

#### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 28 (67/111) „Gewerbegebiet Ristedter Straße“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 18.03.2022 ortsüblich im bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 18.03.2022 rechtsverbindlich geworden.

Weyhe, den 18.03.2022

in Vertretung  
Ina Pundsack

#### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 28 (67/111) „Gewerbegebiet Ristedter Straße“ ist

- eine nach § 214 (1) BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften;
- eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 (3) BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht

worden. Weyhe, den

#### Plangrundlage

**Kartengrundlage:** ALKIS, 2017, Gemeinde Weyhe, Maßstab 1:1000  
Gemeinde Weyhe, Gemarkung Leeste, Flur 13, Stand: 20.10.2020  
**Quelle:** Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
**Herausgebervermerk:** © 2020, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Syke (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.10.2020). 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.

Syke, den 11.12.2020

gez. Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),  
Katasteramt Syke

#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210  
Oldenburg, den 13.08.2019

gez. Dr. Schneider / Planverfasser

## Textliche Festsetzungen

### § 1 Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet Agrarhandel / Agrardienstleistungen

Das sonstige Sondergebiet Agrarhandel / Agrardienstleistungen dient der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbetriebe mit dem Ziel der Anlieferung, Lagerung, Weiterbehandlung und dem Weitertransport landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Produkte sowie angeschlossenen Nebenanlagen und in Zusammenhang mit dem Nutzungszweck stehender, untergeordneter Nutzungen (§ 11 BauNVO).

Zulässig sind:

- Gebäude und Anlagen zur Anlieferung, Lagerung und Verladung sowie zur Weiterbehandlung (z. B. durch Reinigung, Trocknung oder Quetschung) landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Produkte sowie landwirtschaftliche Betriebsmittel (z. B. Dünge- und Pflanzenschutzmittel),
- betriebszugehörige Büroräume,
- Betriebszugehörige Verkaufsräume, die eine Fläche von 200 m<sup>2</sup> pro Betrieb nicht überschreiten dürfen,
- Betriebstankstellen,
- offene und überdachte Stellplätze für betriebszugehörige LKW und andere Fahrzeuge.

Explizit ausgeschlossen werden:

- Mühlegebäude und Futterwerke (z. B. Mischfutterwerke, Pressfutterwerke),
- Mobilfunkanlagen als Haupt- oder Nebenanlagen.

### § 2 Höhe baulicher Anlagen

Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe. Hochsilos dürfen abweichend bis zu einer Höhe von 35,0 Metern, einschließlich aller technischen Aufbauten, ausgeführt werden.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudeoberkante gilt die Fahrbahnoberkante nach der Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in ihrer Fahrbahnmittle (§ 16 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

### § 3 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind in der in offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zu errichten; die Gebäudelänge darf max als 50,0 Meter betragen.

### § 4 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

### § 5 Öffentliche Grünflächen

#### § 5.1 Zweckbestimmung Versickerungslandschaft

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Versickerungslandschaft, die zugleich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, dienen insbesondere der Versickerung von Oberflächenwasser.

Innerhalb der Flächen sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch und unterirdisch) zulässig. Die Flächen sind naturnah zu entwickeln, sofern dies der wasserwirtschaftlichen Funktion nicht entgegensteht. Erforderliche technische Einrichtungen (z. B. Absetzbecken, Pumpen) und Unterhaltungswege sind zulässig. Die Versickerungsflächen müssen vegetationsbedeckt sein, die Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Bei Bau und Betrieb von Versickerungsmulden sind die Anforderungen der technischen Regeln (DWA-Arbeitsblatt A 138) einzuhalten. Die Mächtigkeit des Sickerraums muss mindestens 1,0 Meter über dem natürlichen Grundwasserspiegel betragen. Eine direkte Ableitung des Oberflächenwassers in unterirdische Versickerungsanlagen ohne Behandlung sowie eine Versickerung über Schluckbrunnen und Schächte ist aufgrund der Lage innerhalb der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebiets Ristedt nicht zulässig.

Innerhalb der Maßnahmenfläche sind weiterhin Anpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Das Ausbringen von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden ist nicht zulässig.

#### § 5.2 Zweckbestimmung Grünsaum

Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünsaum, die zudem als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu pflanzen:

- Je angefangene 10,0 Meter ist ein Baum der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die zulässigen Pflanzen sind aus der angeführten Pflanzliste zu wählen. Für die Pflanzungen sind folgende Qualitäten zu verwenden: Solitär, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Weiterhin sind vierreihig, in einem Abstand von maximal 1,25 m in und zwischen den Reihen, Sträucher (2x verpflanzt, mind. 3 Triebe, 100-125 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist aus der angeführten Pflanzliste zu wählen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

Laubbäume		Sträucher	
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Gemeines Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Silberpappel	<i>Populus alba</i>	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
		Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

## Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 (67/111) „Gewerbegebiet Ristedter Straße“.

### § 2 Fassaden-/Dachgestaltung

Fassaden und vergleichbare, ansichtsprägende Außenbauteile (z. B. Silowände) dürfen ausschließlich in nicht glänzenden, matten Materialien und Farben ausgeführt werden.

Gleiches gilt für Dachflächen geneigter Dächer, sofern die Dachneigung mehr als 10° beträgt. Ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien.

### § 3 Werbeanlagen

#### § 3.1 Größe von Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen in ihrer Summe pro Grundstück eine Ansichtsfläche von 15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Sie dürfen nicht höher als die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ausgeführt werden.

Innerhalb der Bauverbotszone der Kreisstraße 116 von 20,0 Metern (gemessen vom befestigten Fahrbahnrand) ist die Errichtung von Werbeanlagen nicht zulässig.

#### § 3.2 Beleuchtung von Werbeanlagen

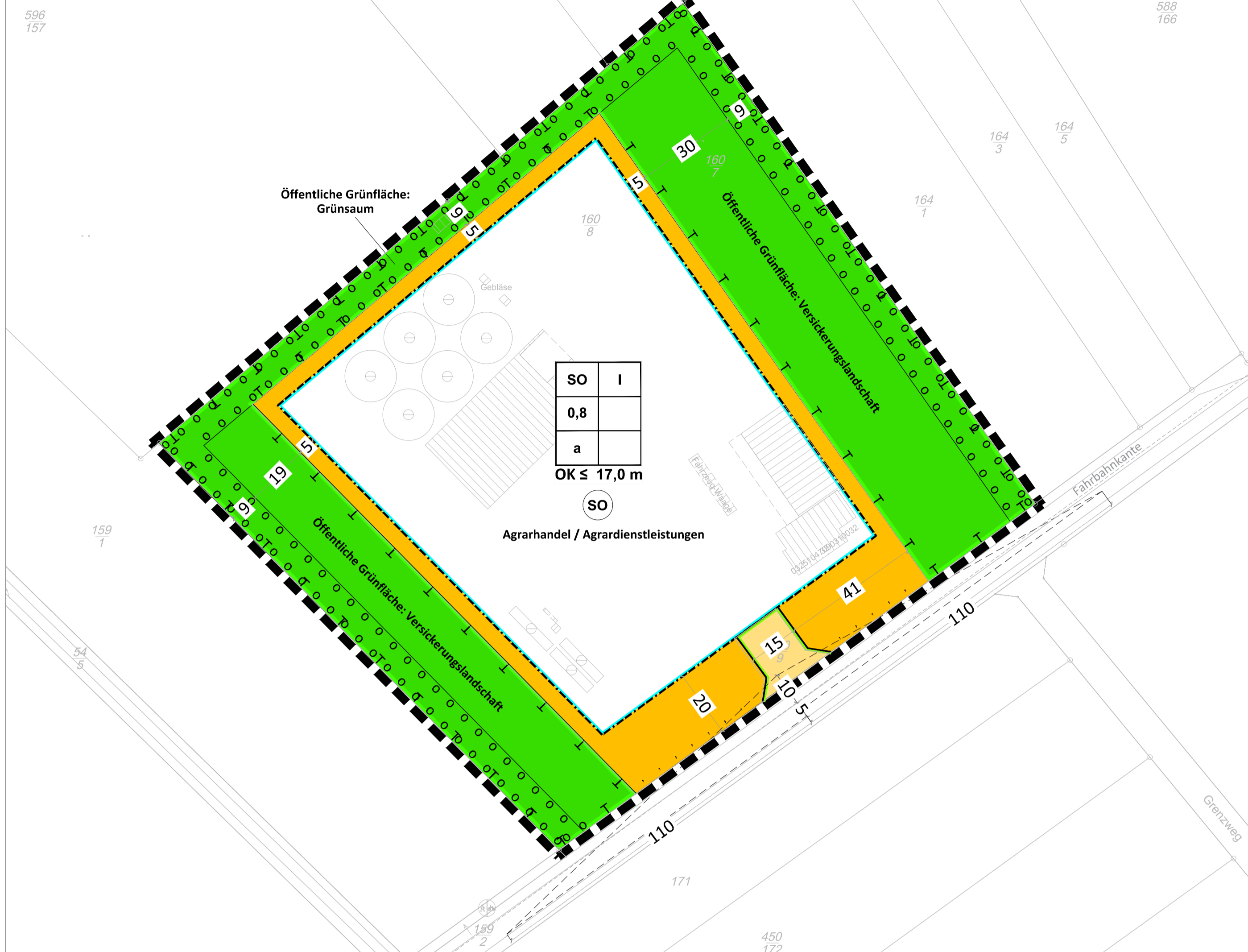
Werbeanlagen mit sich bewegendem oder wechselndem Licht wie auch mit wechselnden Bildern sind unzulässig. Eine Bestrahlung von Werbeanlagen ist nur in indirekter Form zulässig und muss blendfrei ausgeführt werden.

#### § 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Nr. 2-3 der örtlichen Bauvorschriften verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einem Bußgeld geahndet werden (§ 80 (3) NBauO).

## Planzeichnung

ALKIS M 1:1000 (LGLN (c) 2020)  
Gemeinde Weyhe, Gemarkung Leeste, Flur 13  
Stand: 20.10.2020



## Hinweise

**Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** – Aufgrund von archäologischen Funden im Umfeld des Plangebiets stehen sämtliche Erdarbeiten unter Vorbehalt einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

**Sichtdreiecke / Verkehrssicherheit** – Die eingetragenen Sichtdreiecke zur Kreisstraße 116 sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen oder Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,75 m freizuhalten. Die Erschließung innerhalb des Sonstigen Sondergebiets ist in einer solchen Weise anzulegen, dass auch in intensiven Nutzungszeiten ausreichende Aufstellflächen für den Lieferverkehr vorgehalten werden. Ein Rückstau auf die K 116 ist zu verhindern.

**Alltlasten** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

**Leitungsbetreiber** - Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Der Verlauf der Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.

**Rüstungsallasten** – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen in Hannover zu informieren.

**Informationsgrundlagen** – Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Weyhe im Rathaus, Fachbereich Gemeindeentwicklung und Umwelt, eingesehen werden.

## Nachrichtliche Übernahme

**Bodenschätze** – Das Gebiet gehört zum Erlaubnisfeld „Achim (neu)“ und zum Bewilligungsfeld „Achim-Barrien“ für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der Wintershall Holding GmbH.

**Trinkwasserschutzgebiet** – Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets (WSG) Ristedt, Schutzzone IIIA (Gebietsnummer 03251041101 / Teilgebietsnummer 003). Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sowie aller weiteren rechtlichen Regelungen zu Planung, Bau und Betrieb gewerblicher Nutzungen und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind zu berücksichtigen.

**Anbauverbot** – Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Kreisstraße 116 sind die Regelungen des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStRG) und des Bundesfernstraßengesetzes (FStRG) zu beachten (§ 24 NStRG / § 9 FStRG).

## Rechtliche Grundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

**Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;

**Nds. Bauordnung** (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338) geändert worden ist;

**Nds. Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22) geändert worden ist.

## Planzeichenerklärung gemäß PlanzV '90

### Art der baulichen Nutzung

**SO** Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO  
Zweckbestimmung: Agrarhandel / Agrardienstleistungen siehe textliche Festsetzung § 1

### Maß der baulichen Nutzung

**0,8** Grundflächenzahl

**I** Maximale Zahl der Vollgeschosse

**OK** Maximale Höhe Gebäude-Oberkante über Bezugspunkt  
siehe textliche Festsetzung § 2

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**a** Abweichende Bauweise  
siehe textliche Festsetzung § 3

**Baugrenze**  
siehe textliche Festsetzung § 4

**Nicht überbaubare Fläche**  
**Überbaubare Fläche**  
siehe textliche Festsetzung § 4

### Verkehrsflächen

**Straßenverkehrsfläche**

**Straßenbegrenzungslinie**

**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

### Grünflächen

**Öffentliche Grünfläche**  
*Zweckbestimmung: siehe Planzeichnung*  
siehe textliche Festsetzung § 5

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
siehe textliche Festsetzung § 5

**Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
siehe textliche Festsetzung § 5

### Sonstige Planzeichen

**Sichtdreieck**

siehe Hinweise

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

## Übersichtsplan

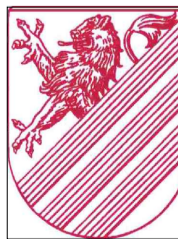


## Bebauungsplan Nr. 28 (67/111)

### "Gewerbegebiet Ristedter Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO

**Gemeinde Weyhe**  
Landkreis Diepholz



Im Auftrag:



Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg  
Fon: 0441 74 210 Fax 0441 74 211

**Abtschrift**