

SATZUNG DER GEMEINDE WEYHE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 (67/108) "LADESTRAßE"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Weyhe am 03.07.2019 den Bebauungsplan Nr. 28 (67/108) "Ladestraße" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung, sowie die dazugehörige Begründung, beschlossen.

Weyhe, den 17.02.2020 L.S. In Vertretung
gez. Ina Pundsack Bleith
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 28.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/108) "Ladestraße" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Weyhe, den 17.02.2020 L.S. In Vertretung
gez. Ina Pundsack Bleith
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 13.02.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/108) "Ladestraße" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/108) "Ladestraße" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 01.03.2019 bis 03.04.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.weyhe.de unter der Rubrik "Aktuelles" sowie über das Landesportal <https://wvp.niedersachsen.de>.

Weyhe, den 17.02.2020 L.S. In Vertretung
gez. Ina Pundsack Bleith
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat den Bebauungsplan Nr. 28 (67/108) "Ladestraße" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.07.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weyhe, den 17.02.2020 L.S. In Vertretung
gez. Ina Pundsack Bleith
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/108) "Ladestraße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 28 (67/108) mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am 09.07.2020 in Kraft getreten.

Weyhe, den 09.07.2020 L.S. In Vertretung
gez. Frank Seidel
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/108) "Ladestraße" mit örtlichen Bauvorschriften sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Weyhe, den (Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemeinde Weyhe, Gemarkung Leeste, Flur
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Katasteramt Syke
© 2017
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

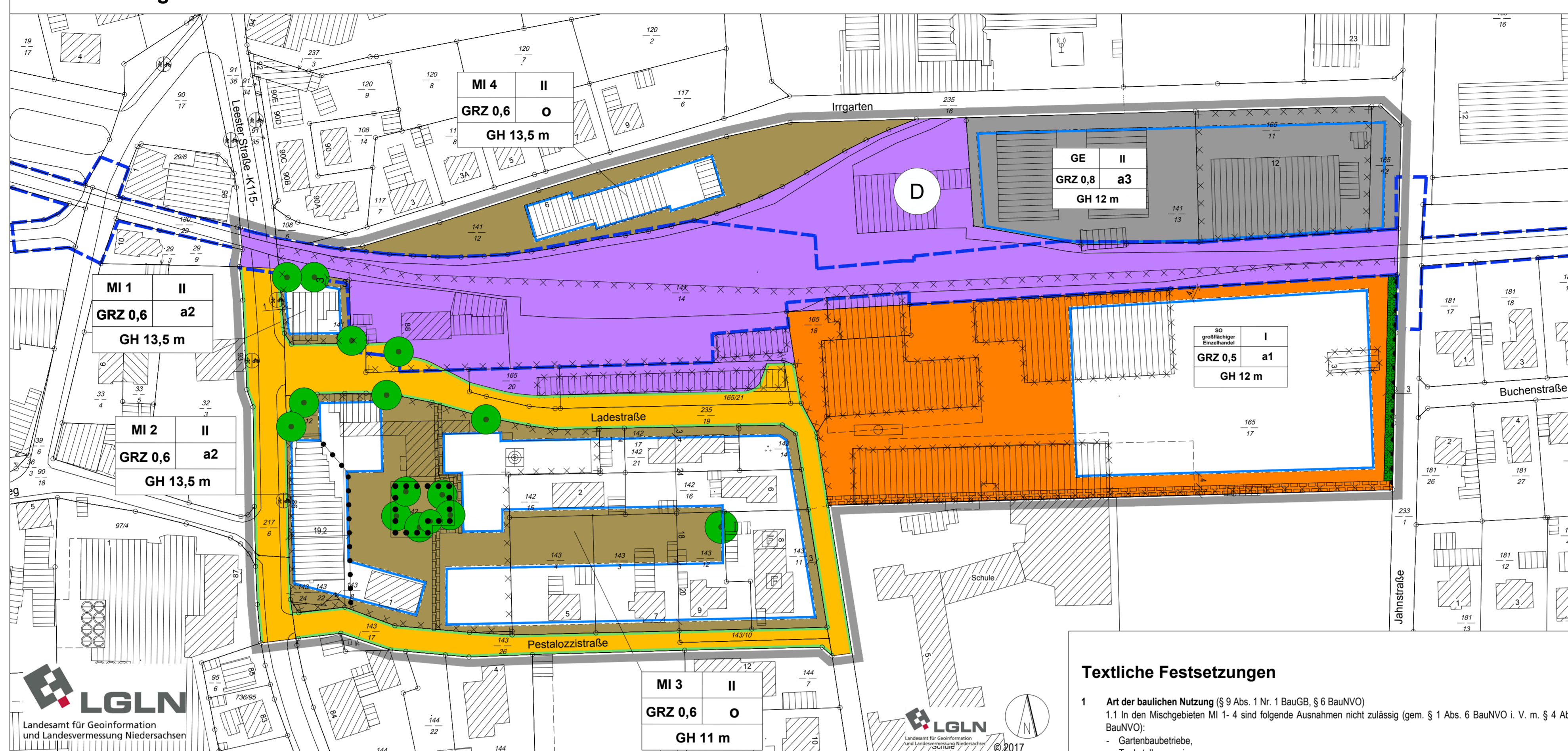
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.02.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Syke, den 07.02.2020 L.S. In Vertretung
gez. Gobberd
Regionaldirektion Sulingen-Verden
Katasteramt Syke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH,
Palmaille 96, 22767 Hamburg, Tel. 040-380 375 670, Fax -671
E-Mail: mail@ck-stadtplanung.de
gez. Kranzhoff
Stadtplaner

Planzeichnung



LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BauNVO 2017).

Art der baulichen Nutzung

- MI** Mischgebiet, vgl. textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
- SO** sonstiges Sondergebiet, hier: "großflächiger Einzelhandel", vgl. textliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,6** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)
- GH 12 m** maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen)
- Bauweise a1** abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen)
- o** offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen)
- Baulinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsräume

- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Bahnanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen

- private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, vgl. textliche Festsetzungen)
- Umgrünung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, vgl. textliche Festsetzungen)
- Erhaltung: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit sowie mit Leitungsrechten zu Gunsten des Abwasserverbandes zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, vgl. textliche Festsetzungen)
- Umgrünung der für die baulichen Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
zur Gebäudehöhe	

Kennzeichnung ohne Normcharakter

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Gebäude mit Nebengebäude
- abzubrechendes Gebäude
- Schießstand
- Bemaßung in m

Nachrichtliche Übernahmen

- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
- Geltungsbereich Planfeststellungsverfahren "Verlängerung Linie 8"

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
 - In den Mischgebieten MI 1-4 sind folgende Ausnahmen nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO):
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen, sowie
 - Vergnügungstätten.
 - In den Mischgebieten MI 1, 2 und entlang der Ladestraße im MI 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig. Ausnahmsweise können gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Wohnungen im Erdgeschoss zugelassen werden, wenn ihre Grundflächen gegenüber den Gesamtgrundflächen der sonstigen Erdgeschossnutzungen untergeordnet sind.
 - Das sonstige Sondergebiet (SO) "großflächiger Einzelhandel" dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes. Zulässig sind:
 - Periodische Sortimente auf max. 2.000 m² Verkaufsfäche (Vgl. Hinweis 2, Definition Sortimente)
 - Aperiorische Sortimente auf max. 300 m² Verkaufsfäche (Vgl. Hinweis 2, Definition Sortimente)
 - Eine Vorkassenzene (Mall) inkl. Windfang sowie ein Lebensmittelhandwerkbetrieb (Bäcker) auf max. 280 m² Verkaufsfäche
 - ein Kiosk inkl. Paket-Shop mit maximal 70 m² Verkaufsfäche,
 - Gastronomiebetriebe (wie Café mit Sitzbereich).
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberfläche in Fahrtrichtungsrichtung im Bereich der Grundstückszufahrten (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO).
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - Bei der abweichenden Bauweise a1 gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit folgender Abweichung: Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.
 - Bei der abweichenden Bauweise a2 gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit folgender Abweichung: Gebäude dürfen an das Flurstück der Leester Straße bis auf 1 m herankommen.
 - Bei der abweichenden Bauweise a3 gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit folgender Abweichung: Gebäude dürfen an die südliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einkaufswagen- und Müllplatzanlagen sowie Carports, Geräteräume und Stellplatzüberdachungen. Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl** (§ 19 Abs. 4 Satz 3 und § 21a BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl im sonstigen Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- Geh- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist die Fläche zudem mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Abwasserverbandes zu belasten.
- Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
 - Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 1 m, gemessen in 1 m Höhe, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz durch Neupflanzung derselben Art auf demselben Grundstück zu schaffen.
 - Bei der Errichtung von Stellplatzanlagen ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß der Pflanzliste A auf dem Grundstück anzupflanzen. Vorhandene Gehölze können auf die zu pflanzende Anzahl angerechnet werden.
 - Im Bereich des Bahnhofsvorplatzes/Ladestraße sind zur Begrünung insgesamt 10 standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß der Pflanzliste A anzupflanzen.
 - Die private Grünfläche welche als "Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt ist, ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und Sträuchern gemäß Pflanzliste A mindestens 3-reihig zu pflanzen.

8.5 Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist eine offene, luft- und wasserdurchlässige Baumscheibe von mindestens 12 qm und ein gut durchwurzelbarer Wurzelraum von mindestens 12 cm zu schaffen und zu erhalten. Unterhalb dieses Wurzelraumes ist der Boden zu lockern. Innerhalb dieser Baumscheibe ist ein sandiger, humoser Oberboden einzubauen. Die Bäume sind mit einem Dreieck zu sichern. Die Baumscheibe ist mit Gras einzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen. Die Baumscheibe darf nicht befahren und nur zu Pflegewerken betreten werden. Die Anpflanzungen sind von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu schützen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

Pflanzliste A: Hainbuche (*Carpinus betulus*) | Silieliche (*Quercus robur*) | Traubeneiche (*Quercus petraea*) | Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) | Feldahorn (*Acer campestre*) | Eberesche (*Sorbus aucuparia*) | Winterlinde (*Tilia cordata*) | Vogelkirsche (*Prunus avium*) | Eingrifflige (Schwarz) Holunder (*Sambucus nigra*) | Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) | Schlehe (*Prunus spinosa*) | Wildbirne (*Prunus pyrastyr*) | Hasel (*Corylus avellana*) | (Eucornium europaeus) | Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) | Salweide (*Salix caprea*) | Brombeere (*Rubus fruticosus*).
Pflanzqualität: Hochstämme - Stammumfang 12-14 cm | Sträucher - leichter Strauch, ohne Ballen, 3 Triebe, Höhe 70-90 cm | Heister - 1 x verpflanzt, Höhe 100 -150 cm

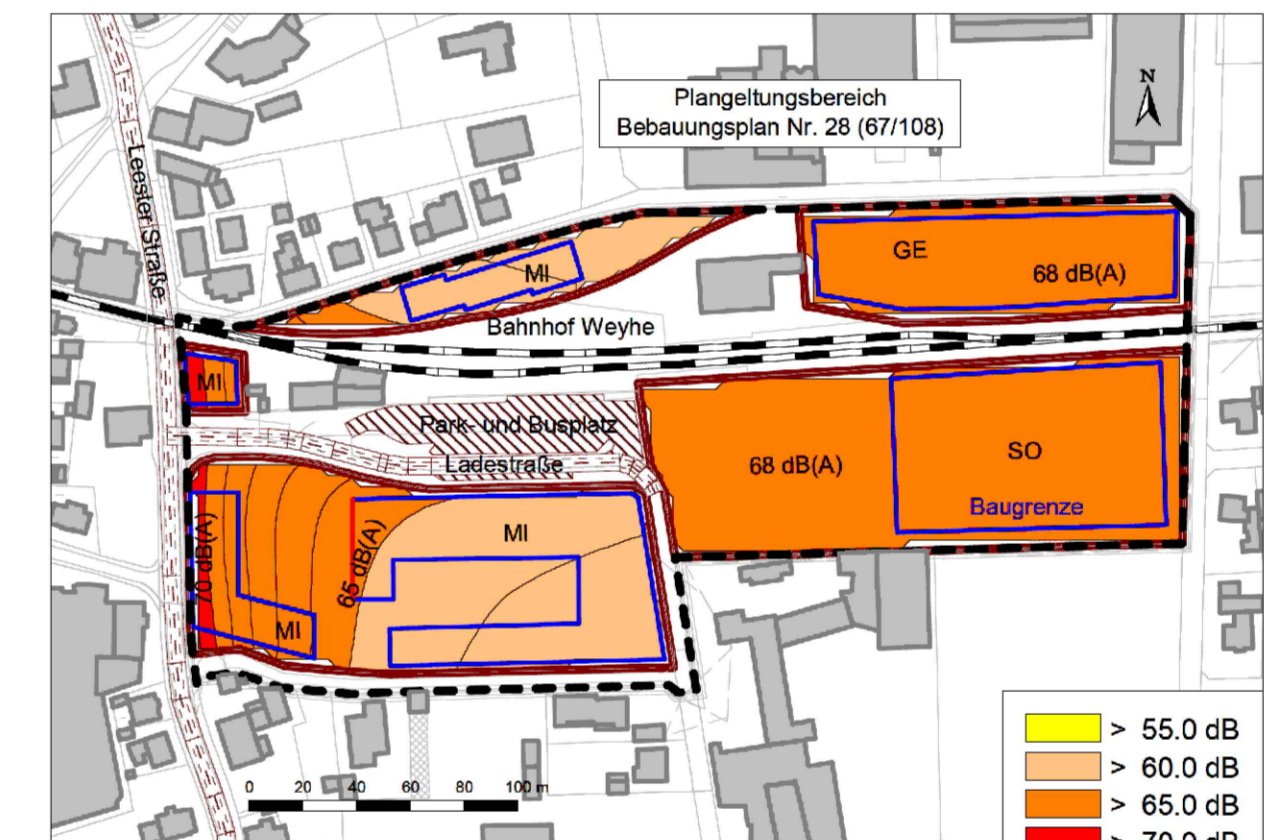
8.6 Innerhalb der Fläche für den Erhalt von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Baumgruppe dauerhaft zu erhalten zu pflegen.

9 **Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
9.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 (67/108) der Gemeinde Weyhe nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die folgenden richtungsbezogenen Emissionskontingente (bezogen auf 1 m²) nicht überschreiten:

Planungsbereich Bebauungsplan Nr. 28 (67/108)	Richtungsbezogene Emissions- kontingente L _{eq} für das WLA im Bebauungsplan Nr. 28 (67/108)	
	Teilfläche dB(A)	SO dB(A)
GE 1	60	50
GE 2	60	50
SO	59	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:
- Ableitung der maximal zulässigen Bebauungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegel, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, des Ruhezeitzuschlags, Abschirmungen sowie Reflexionen im Planungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);
- Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungswerte für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

9.2 Ein Vorkäufersortiment (Mall) ist zulässig, wenn die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungswert den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).
9.3 Für Neu-, Um- und Ausbauten werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) wie folgt festgesetzt:



- Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu erfüllen.
- Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.
- Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Planungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.
- Befestigte Außenwände wie Terrassen, Balkone und Loggien in Richtung der Leester Straße sind in den direkt östlich angrenzenden Mischgebieten MI 1 und MI 2 in den Bereichen, in denen der geltende Immissionsgrenzwert überschritten wird, nur in geschlossener Gebäudemasse zulässig. Offene Außenwände sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwandraums der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete tags eingehalten wird.
- Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

- Baufarbe und Farben außen, sichtbarer Bauteile** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 80, 84 NBauO)

Im MI 1-4 sind die von öffentlichen Verkehrsmitteln sichtbaren Außenwände der Hauptgebäude in rot bis rotbraunem Klinker (in Anlehnung an die RAL Farben 2001, 3002, 3013) oder hellem Putz oder in Holzverschalung zu gestalten. Eine Kombination der Elemente ist zulässig. Für untergeordnete Bauteile sowie für An- und Ausbauten, die von öffentlichen Verkehrsmitteln sichtbar sind, können für bis zu 25 % der Fläche jeder Fassadenseite andere Materialien und Farben verwendet werden. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind hiervon ausgenommen.
- Dachform und Dacheindeckung** (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Im MI 1-4 sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als Sattel-, Waln- oder Zeltdach auszubilden. Dachgauben müssen von den freien Giebeln mindestens 1,0 m entfernt bleiben.

Im gesamten Plangebiet sind zur Dacheindeckung bei der Verwendung von Tonziegeln und Betondachsteinen nur nicht glänzende, unglasierte Tonziegel und Betondachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun oder Grau bis Anthrazit (in Anlehnung an die RAL-Farben 2001, 3002, 3013, 7039, 7043) zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Dachbegrünung sind zulässig.
- Grundstückseinfriedungen** (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

In den Mischgebieten sind Einfriedungen von Baugrundstücken zu öffentlichen Flächen sowie zu Privatstraßen nur als standortgerechte, heimische Laubbäume bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Zäune sind nur durch eine Hecke verdeckt bis zu einer Höhe von mehr als 1,30 m zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche bzw. privaten Stichwege.
Bananlagen sind durch einen mindestens 1,50 m hohen, nicht übersteigbaren Zaun einzufrieden.

Werbeanlagen

(§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)
Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stelle der eigenen Leistung als Flachwerbeanlagen zulässig. Großwerbetafeln, Fahnenmasten sowie Werbeanlagen oberhalb des ersten Vollgeschosses sind unzulässig. Alle Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen. Ausnahmsweise können Schilder zugelassen werden, die Inhaber und Art der gewerblichen Betriebe kennzeichnen und auf einer Tafel bzw. einem Hinweischilder zusammengefasst sind. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten.

Im sonstigen Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" sowie im Gewerbegebiet wird die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden auf 4,00 m beschränkt. Ausnahmsweise dürfen im sonstigen Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" Werbeanlagen an Gebäuden über die Oberkante des Gebäudes hinausragen. Freistehende Werbeanlagen sind zulässig, wenn sie eine maximale Gesamthöhe von 6,00 m einschließlich der Tragkonstruktion bezogen auf die angrenzenden Verkehrsflächen und eine maximale Breite von 2,0 m nicht überschreiten. Fahnenmasten und Flaggen sind zulässig.

Mülltonnen

(§ 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)
Im MI 1-4 sind die von öffentlichen Verkehrsflächen und Privatwegen aus sichtbaren Mülltonnenstellplätze und Mülltonnenröhren mit einer Bepflanzung oder einem Bänkerungsgerüst als Sichtschutz zu umgeben, oder in die Baukörper von Hauptgebäuden oder Nebenanlagen baulich einzubauen.

Hinweise

1 Archäologie

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzohreinsammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldespflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Diepholz unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

2 Definition Sortimente

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 definiert periodische Sortimente als Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren. Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrythmus, zum Beispiel Elektronik, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel (vgl. LRÖP Niedersachsen 2017 Kap. 2.3 Abs. 03)

3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

3.1 Baustellenregelung für Gebäudeabriss
Die Abrissarbeiten von Gebäuden sind im Zeitraum zwischen 1. Dezember und Ende Februar durchzuführen. Alternativ können Abrissarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende November begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in den Baulichen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden bzw. die Gebäude von Fledermäusen oder Fortpflanzungsstätte genutzt werden.
Sollten entgegen der vorliegenden Kenntnislage und Einschätzung bei Abrissarbeiten im vorgesehenen Zeitraum 1.12. bis 28.2. dennoch Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen gefunden werden, wären weitere Arbeiten an den Gebäuden ggf. zeitlich zu verschieben oder die Tötung und Verletzung vorkommender Tiere durch andere Vorkehrungen zu vermeiden.

3.2 Ausschussfrist für Gehölzbesitzung
Bei der Beseitigung von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist zum Schutz von Gehölzbrütern die gesetzliche Ausschussfrist für Gehölzbesitzung einzuhalten. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

3.3 Ausschussfrist für Gehölzbesitzung
Bei der Beseitigung von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist zum Schutz von Gehölzbrütern die gesetzliche Ausschussfrist für Gehölzbesitzung einzuhalten. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

4 Immissionsschutz

Im Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" sind Anlieferungsvorgänge im Zeitraum zwischen 22:00 - 06:00 Uhr nicht gestattet. Der Einsatz lärmbarer Einkaufswagen ist vorzusehen. Der Betrieb der Stellplatzanlage im Nachtzeitraum ist nicht zulässig.

5 Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Weyhe in der Fassung vom 02.04.2010.

6 DIN-Normen

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Weyhe, Rathausplatz 1, 28844 Weyhe, zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

7 Berechtigt

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des berechneten Bewilligungsfeldes "Achim-Barrien" in der Erlaubnis "Achim" der Winterhall Holding GmbH.

Übersichtsplan M 1:15.000



Gemeinde Weyhe
Landkreis Diepholz

Bebauungsplans Nr. 28 (67/108) "Ladestraße" mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1.000

Abschrift

Planverfasser:
cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Gemeinde Weyhe
Rathausplatz 1, 28844 Weyhe

Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040-38037567-0
mail@ck-stadtplanung.de