

Verfahrensvermerke

Bebauungsplan Nr. 28 (98/30) „Gewerbegebiet Seewending“

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Weyhe am 23.03.2011 diesen Bebauungsplan Nr. 28 (98/30) „Gewerbegebiet Seewending“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Pundsack-Bleith

Weyhe, 13.08.2019

SIEGEL

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 18.08.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (98/30) „Gewerbegebiet Seewending“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Pundsack-Bleith

Weyhe, 13.08.2019

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 27.10.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 (98/30) „Gewerbegebiet Seewending“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 15.11.2010 bis 18.12.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Pundsack-Bleith

Weyhe, 13.08.2019

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat den Bebauungsplan Nr. 28 (98/30) „Gewerbegebiet Seewending“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.03.2011 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Pundsack-Bleith

Weyhe, 13.08.2019

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 28 (98/30) „Gewerbegebiet Seewending“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 22.8.2019 in Kraft getreten.

Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Pundsack-Bleith

Weyhe, 22.08.2019

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 28 (98/30) „Gewerbegebiet Seewending“ ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Pundsack-Bleith

Weyhe,

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemeinde Weyhe, Gemarkung Sudweyhe, Flur 22, Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herstellungsjahr: Landesamt für Geo-Information und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) © 2013 LGLN

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (VermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.
Die Verwertung für nichtlegale oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortpräzisionen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf 1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortpräzisionen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreis durch kommunale Körperschaften, 2. die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortpräzisionen durch die öffentliche Verwaltung, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Abs. 3 VermG).
Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und wird die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom Juni 2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Syke, 13.08.2019
Landesamt für Geo-Information und Landesvermessung (LGLN), Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden, -Katasteramt Syke –

gez. Baudewig
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 (98/30) „Gewerbegebiet Seewending“ wurde ausgearbeitet von: P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210
Oldenburg, 09.08.2019
gez. Schneider
Planverfasser

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stellen, auch geringe Spuren solcher Funde) angetroffen werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz sowie dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30 175 Hannover, Tel.: 0511/ 925-5342, 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
- Im Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand (8/2010) keine erfasste Altlast. Die Flurstücke 13/8, 13/12, 14/1 und 14/2 sind jedoch als **Altlastverdachtsfläche** mit der Standort-Nr.: 251.047.5.903.115 im entsprechenden Kataster beim Landkreis Diepholz erfasst. Sollten sich bei Erdarbeiten auf den v.g. Flurstücken Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu verständigen.
- Vor Baubeginn ist eine **Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen** (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) erforderlich. Die Lage der Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn den Bestandszeichnungen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO

- Geltungsbereich**
Die örtlichen Bauvorschriften gelten für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 (98/30).
- Werbeanlagen**
 - Werbeanlagen gemäß § 49 NBauO sind nur an der Stelle ihrer Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - Werbeanlagen sind an Einfriedungen sowie auf Dachflächen und Schornsteinen unzulässig. Sie dürfen an Gebäuden nur unterhalb der gebauten Traufhöhe angebracht werden.
 - Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

§ 1.1 Innerhalb des **Gewerbegebietes (GE-1)** sind gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1(4) BauNVO sowie § 1(9) BauNVO zulässig:
• Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie ein Blockheizkraftwerk, dessen thermische Energie überwiegend im Gewerbegebiet selbst genutzt wird.
• Ausnahmeweise kann betriebsbedingtes Wohnen zugelassen werden.

§ 1.2 Innerhalb des **Gewerbegebietes (GE-2)** sind gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1(4) BauNVO sowie § 1(9) BauNVO zulässig:
• Vorhaben, die der energetischen Nutzung von Biomasse dienen;
• Blockheizkraftwerk;
• Zulässig sind auch alle technischen und betriebsnotwendige Einrichtungen und Lagerstätten, die zur energetischen Nutzung von Biomasse erforderlich sind und sonstige mit dem Vorhaben verbundene vor- oder nachgeschaltete Einrichtungen zur Steigerung der energetischen Effizienz;
• weiterhin zulässig sind ergänzende Nutzungen, die dem Betrieb der Anlage dienen (z. B. Gebäude zum Ünterhalten von Geräten und Maschinen sowie Abstellflächen für Fahrzeuge und Maschinen);
• Anlagen zur Nutzung der erzeugten Energie;
• Anlagen zur Aufbereitung von Biogas (insbesondere für die Direktinspeisung ins Netz);
• sowie Anlagen zur Verwertung und Weiterleitung von Wärme, die durch den Betrieb der Anlage anfällt.

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE-2) darf nur Biomasse entsprechend der Biomasseverordnung (BiomasseV – vom 09.08.2005 BGBl. I, Nr. 49 vom 17.08.2005, S. 2419) zur Erzeugung von Energie verwendet werden.

§ 1.3 Unzulässig sind in beiden **Gewerbegebieten (GE-1 und GE-2)** gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1(9) BauNVO:
• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
• Tankstellen gemäß § 2(2) Nr. 3 BauNVO;
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8(3) Nr. 2 BauNVO;
• Vergnügungstätten § 8(3) Nr. 3 BauNVO;
• Einzelhandelsnutzungen.

Unzulässig gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1(5) sowie § 1(8) BauNVO im Gewerbegebiet GE-1 sind Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung von Brenngas durch Biomasse.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16(2) Nr. 4 BauNVO wird in den Baugebieten eine **maximale Traufhöhe (TH) von 14m** festgesetzt. Insgesamt darf die Höhe baulicher Anlagen, die keine einseitig bestimmbar Traufhöhen haben, wie Masten, Schornsteine, Türme oder die Dachspitzen von Fermenten eine **Gesamthöhe (GH) von 20m** nicht überschreiten. Ausnahmen für immissionsschutzrechtliche Erfordernisse sind möglich.

Als Bezugspunkt gemäß § 18(1) BauNVO für die festgesetzte Höhe gilt die Höhe (OK) der Erschließungsstraße Seewending in der Mitte des Gebäudes und in der Mitte der Straße.

§ 3 Grünflächen / Kompensationsflächen

§ 3.1 Gemäß § 25 a BauGB sind auf den **privaten Grünflächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** folgende Maßnahmen vorzusehen. Spätestens in der auf die Inbetriebnahme folgenden Pflanzperiode sind die Flächen mit Gehölzen der nachfolgenden Liste zu bepflanzen: Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weidensp. (Crataegus monogyna), Scheibe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Eonymus europaea). Der Pflanzabstand liegt bei 1,5m x 1,5m. Abgänger Gehölze sind zu ersetzen. Die Flächen können begleitend auch für eine Regenrückhaltung durch Graben genutzt werden. Aufschüttungen in Form eines Wälles zur Einhaltung der erforderlichen Gewässerschutzbestimmungen sind ebenfalls auf den Flächen möglich. Die Anpflanzungen sind dann auf der Umwallung vorzunehmen.

§ 3.2 **Zuordnungsfestsetzung:** Die Eingriffe, die durch die Festsetzung von Gewerbegebieten auf den Flurstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 (98/30) entstehen, ergeben entsprechend der Schwere des Eingriffs in Natur und Landschaft ein Wertpunktdesizit von insgesamt 38 571 Wertpunkten. Die Zuordnung dieses Gesamtdesizits wird gemäß § 135b Nr. 4 BauGB flurstückbezogen festgesetzt:
• Es entfallen 19.738 Wertpunkte auf die Flurstücke Nr. 14/1 (tlw.) und 17 (Ziegelei).
• Es entfallen 18.833 Wertpunkte auf die Flurstück Nr. 60/16 (Biogasanlage).

§ 3.3 **Externe Ausgleichsflächen:** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 wird zur Kompensation der Eingriffsfolgen folgendes festgesetzt:
• Für Eingriffe auf den Flurstücken Nr. 14/1 (tlw.) und 17 (Ziegelei) wird auf einer Teilfläche im Flächenpool Leester Marsch der Gemeinde Weyhe, Gemarkung Leeste, Flur 31, Flurstück 60/1 (tlw.) und 61 (tlw.) dauerhaft extensives Grünland entwickelt. Ziel ist die Schaffung artenreichen Grünlandes feuchter Standorte (19.738).
• Für Eingriffe auf dem Flurstück 60/16 (Biogasanlage) wird in der Gemarkung Kirchweyhe, Flur 25, Flurstück 27 (tlw.) eine insgesamt 4.000 m² große Fläche als extensives Grünland entwickelt und dauerhaft unterhalten. Des Weiteren wird in der Gemarkung Kirchweyhe, Flur 25, Flurstück 30/3 (tlw.) eine insgesamt 2.080 m² große Fläche als Ruderalfläche entwickelt und dauerhaft unterhalten. Und schließlich wird auf einer Teilfläche im Flächenpool Leester Marsch der Gemeinde Weyhe, Gemarkung Leeste, Flur 31, Flurstück 60/1 (tlw.) und 61 (tlw.) dauerhaft extensives Grünland entwickelt. Ziel ist die Schaffung artenreichen Grünlandes feuchter Standorte (8.833 Wertpunkte).

§ 4 Wasserwirtschaft / Regenrückhaltung

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf diesen zurückhalten und nur gedrosselt dem Kleinen Marschgraben zuzuführen. Dabei ist für die gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB im Plan bezeichneten Entwässerungsbereiche I – III Folgendes zu berücksichtigen:

- Im Entwässerungsbereich I (Bestand Ziegelei) ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser dann auf den privaten Flächen zurückzuhalten und nur gedrosselt abzugeben, wenn es zu wesentlichen baulichen Änderungen oder Nutzungsänderungen auf den Flächen kommt, die über eine vorhandene Bestandspflege deutlich hinausgehen.
- Im Entwässerungsbereich II (Biogasanlage) ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser grundsätzlich auf den privaten Flächen zurückzuhalten und nur gedrosselt abzugeben. Der genaue Berechnungsnachweis ist im Rahmen des wasserrechtlichen Antrages zu leisten.
- Im Entwässerungsbereich III (Erweiterungsflächen der Ziegelei) ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser grundsätzlich auf den privaten Flächen zurückzuhalten und nur gedrosselt abzugeben. Der genaue Berechnungsnachweis ist im Rahmen des wasserrechtlichen Antrages zu leisten.

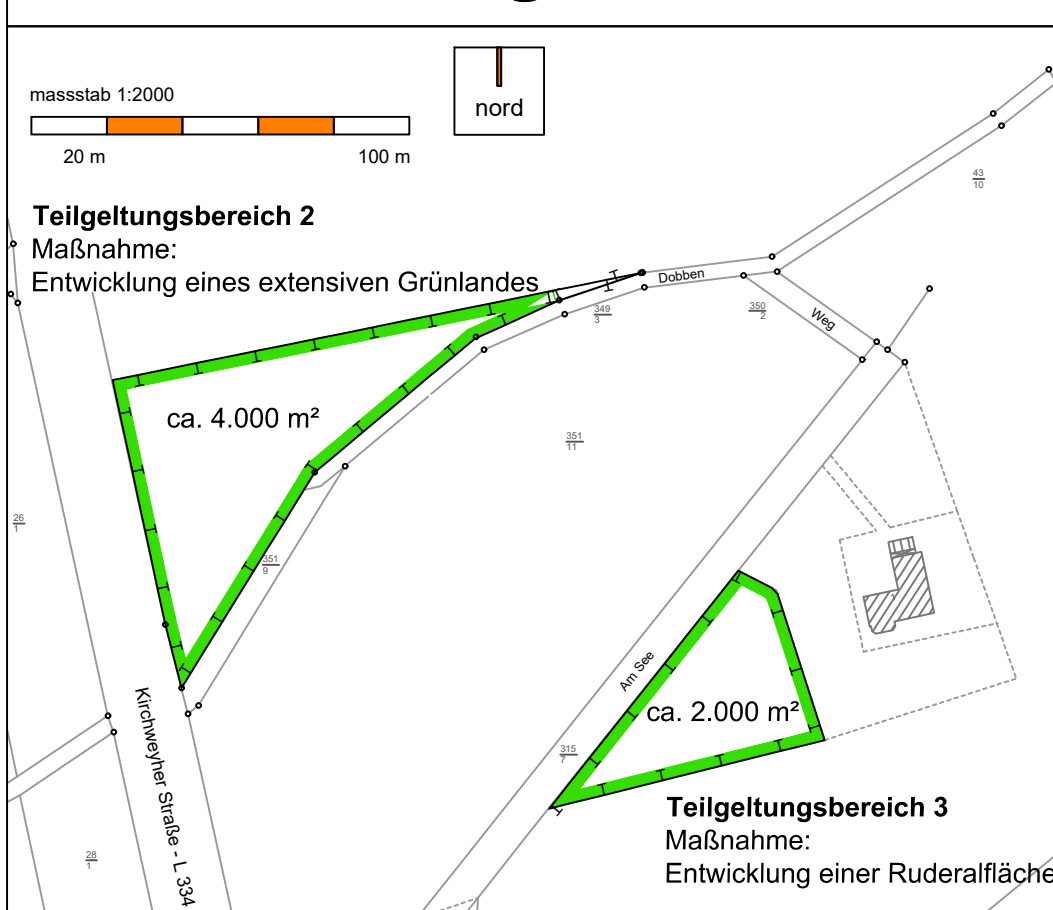
§ 5 Geh- und Leitungsrecht

Das gemäß § 9(1) Nr. 21 BauGB festgesetzte Geh- und Leitungsrecht wird zugunsten der Eigentümer / Nutzungen im gesamten Plangebiet ausgesprochen und dient der ordnungsgemäßen Zuführung von unbelasteten Oberflächen- und Leitungswässern (z.B. Gasen) und Leitungsrecht kann durch Zufahrten überbaut werden, wenn dadurch die Funktion für die Wasserwirtschaft nicht beeinträchtigt wird.

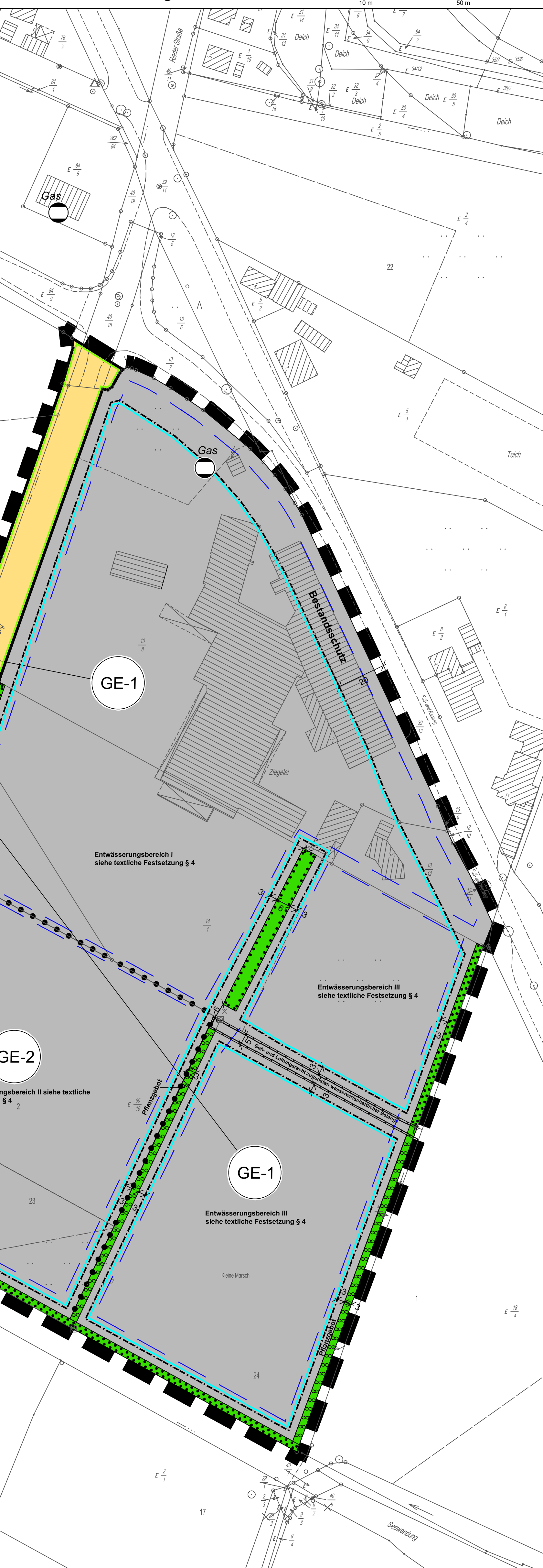
Nachrichtliche Übernahme

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des bergrechtlichen **Erlaubnisfeldes** Achim, Teilgebiet Barnen der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke.
- Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Gasversorgungsanlage und Ferngasleitung der Gasunie Deutschland Services GmbH sowie der swb. Eine Leitung führt direkt zur Versorgung auf das Gelände der Ziegelei. Die Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber (swb, Gasunie) sind zu beachten. Bei Bauarbeiten in Nähe der Leitungen ist vor Beginn jeder Maßnahme der Verlauf der Leitungen in der Örtlichkeit zu erheben und abzustecken.
- Vom Gewässer Kleine Marschgraben (II. Ordnung, Mittelweserverband), vom Gewässer Felsenegraben (III. Ordnung, Wasserverband Weyher See) sowie vom Gewässer „Dobbert“ (III. Ordnung, Wasserverband Weyher See - Teilgeltungsbereich 2) sind in einem Abstand von 5m bis zu Böschungsoberkante Anlagen jeglicher Art unzulässig. Der **Gewässerrand und Räumstreifen** muss frei bleiben.
- Das Plangebiet liegt im **Schutzbereich der Radaranlage** des Flughafen Bremen. Da betriebliche Störungen bei der Radaranlage nicht ausgeschlossen werden können, bedürfen konkrete Bauvorhaben der Beurteilung nach § 18a LuftVG der Vorlage bei der zuständigen Luftfahrtbehörde.

Planzeichnung Teilgeltungsbereich 2 und 3



Planzeichnung Teilgeltungsbereich 1



Plangrundlage: ALK
Gemeinde: Weyhe
Flur: Sudweyhe
Datum: 22. Juni 2013
Erstellt durch: LGLN, Regionaldirektion Syke

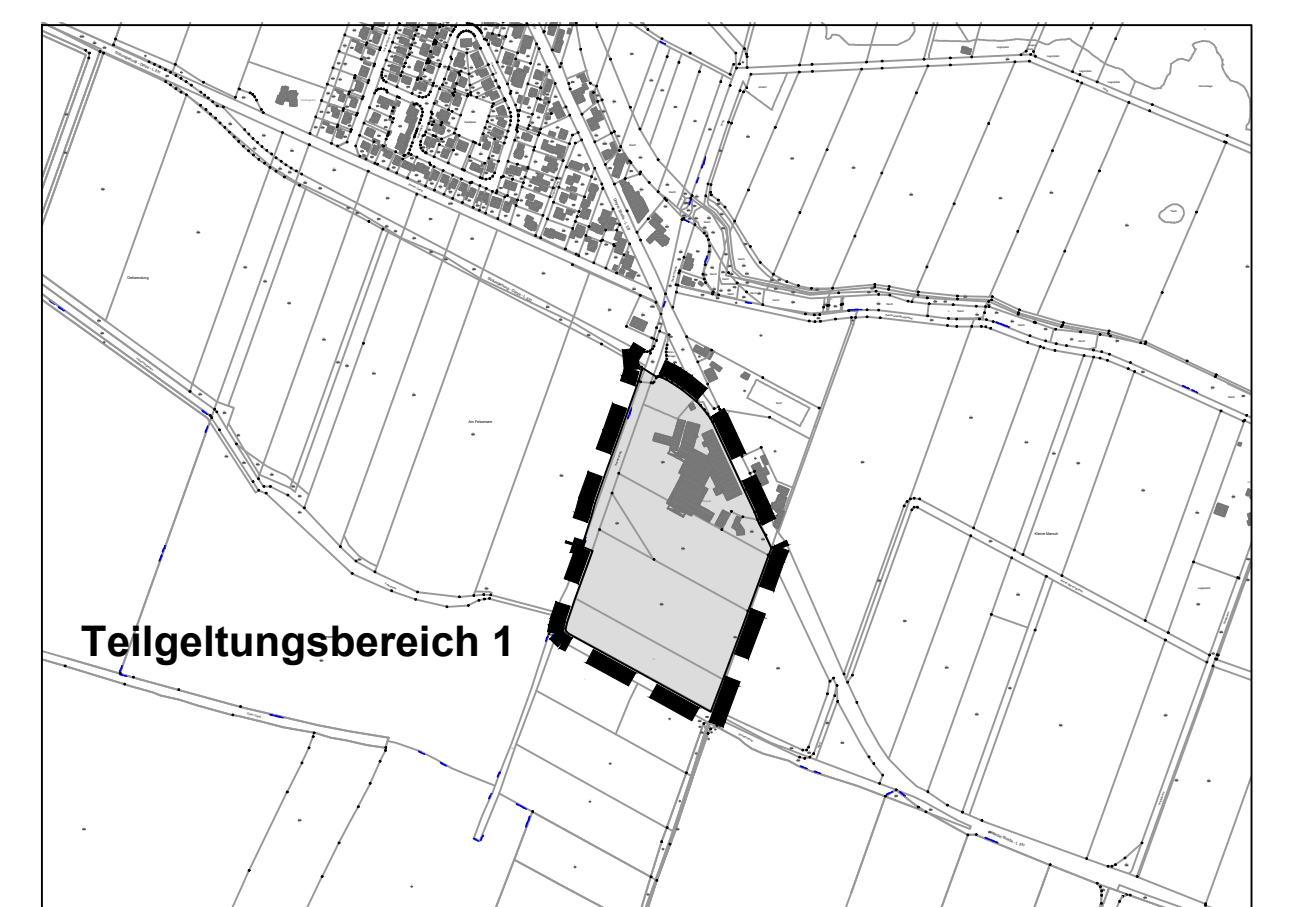
Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO siehe textliche Festsetzung § 1
- Maß der baulichen Nutzung
0,8 Grundflächenzahl
I Maximale Zahl der Vollgeschosse
TH Maximale Traufhöhe
GH Maximale Gebäudehöhe / Anlagenhöhe siehe textliche Festsetzung § 2
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baugrenze
Nicht überbaubare Fläche
Überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen
Gas
Private Grünfläche
- Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Wasserwirtschaft
Umgrenzung von Flächen, für die eine Regenrückhaltung auf den Grundstücksflächen vorzusehen ist (Entwässerungsbereiche) siehe textliche Festsetzung § 4
- Sonstige Planzeichen
Mit Geh- und Leitungsrecht (wasserwirtschaftliche Belange) zugunsten der Nutzer im Gebiet zu belastende Fläche
Nutzungsgrenze
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479).
- Die **Planzeichenerverordnung 1990** (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990.

Übersichtsplan 1 : 10.000



Bebauungsplan Nr. 28 (98/30) "Gewerbegebiet Seewending" mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO (3 Teilgeltungsbereiche)

Gemeinde Weyhe
Landkreis Diepholz



Stand: Satzungsbeschluss 23.03.2011
P3...
Ofener Straße 33a 31121 Oldenburg
Abschrift