Verfahren

Bebauungsplan Nr. 28 (61/88)
„An der Lahauser Straße“

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den jeweils geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Weyhe den Bebauungsplan Nr. 28 (61/88) „An der Lahauser Straße“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO am 21.09.2022 als Satzung beschlossen.

Weyhe, den 22.09.2022

(SIEGEL) gez. Frank Seidel

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 26.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (61/88) „An der Lahauser Straße“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Weyhe, den 22.09.2022

(SIEGEL) gez. Frank Seidel

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 25.05.2022 dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. 28 (61/88) „An der Lahauser Straße“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 14.06.2022 bis 15.07.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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://uvp.niedersachsen.de zugänglich.

Weyhe, den 22.09.2022

(SIEGEL) gez. Frank Seidel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat den Bebauungsplan Nr. 28 (61/88) „An der Lahauser Straße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.09.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Weyhe, den 22.09.2022

(SIEGEL) gez. Frank Seidel

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 28 (61/88) „An der Lahauser Straße“ ist gemäß

§ 10 Abs. 3 BauGB am 23.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 23.09.2022 in Kraft getreten.

Weyhe, den 23.09.2022

(SIEGEL) gez. Frank Seidel

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 28 (61/88) „An der Lahauser Straße“ ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und beachtliche Mängel im Abwägungsvorgang beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Weyhe, den

(SIEGEL) Bürgermeister

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000
Gemeinde Weyhe, Gemarkung Kirchweyhe, Flur 18
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand 18.08.2021
Herausgebervermerk:
LGLN
© 2021, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.08.2021). 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 22.09.2022

(SIEGEL) gez. Katasteramt Syke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den 22.09.2022

gez. Dr. Schneider / Planverfasser

Nachrichtliche Übernahmen

Bodenschätze – Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Bewilligungsfeld Achim-Barrien (Berechtsamsakte L2.7/L67212/01-10_02) für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der Wintershall DEA Deutschland GmbH (Laufzeit bis zum 13.09.2040).

Gewässer – Der Verlauf der Waterlose (Gewässer III. Ordnung) ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Landesstraße 335 – Der von Hochbauten freizuhaltende Bereich entlang der Landesstraße 335 (20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) gemäß § 24 Abs. 1 NStrG ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Nebenplan zur textlichen Festsetzung § 10

nord

Maßstab 1 : 2000
Quelle: Schalltechnische Untersuchung zur Bauleitplanung für die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers an der Lahauser Straße in Kirchweyhe, Gemeinde Weyhe, 1. Fortschreibung, Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA), 19.01.2022
Darstellung nach Karte 2.10 Maßgebliche Außengeräuschpegel gem. DIN 4109-2:2018-01

maßgeblicher Außengeräuschpegel in dB(A)

- 70 dB(A)
- 69 dB(A)
- 68 dB(A)
- 67 dB(A)
- 66 dB(A)
- 65 dB(A)
- 64 dB(A)
- 63 dB(A)
- 62 dB(A)

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) - In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO),
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO),

nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO).

1.2 Urbane Gebiete (MU) - In den urbanen Gebieten MU1 und MU2 werden folgende Nutzungsarten nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 6a Abs. 2 BauNVO):

- Fremdwerbeanlagen (§ 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO);
- Einzelhandelsbetriebe; zulässig bleiben:
  - Zentrenrelevante Sortimente der Sortimentsliste für die Gemeinde Weyhe: Bastelartikel, Bekleidung aller Art, Bücher, Elektrogeräte, Gardinen und Zubehör, Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren/Bestecke, Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kosmetika und Parfümartikel, Kunstgewerbe/Bilder und Rahmen, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Leder- und Kürschnerwaren, Musikalien, Neue Medien/Unterhaltungselektronik, Optik und Akustik, Sanitätswaren, Schuhe und Zubehör, Spielwaren, Sportartikel, Uhren/Schmuck, Gold- und Silberwaren, Waffen/Jagdbedarf;
  - Einzelhandelsbetriebe für nahversorgungsrelevante Sortimente der Sortimentsliste für die Gemeinde Weyhe: Arzneimittel, (Schnitt-)Blumen, Drogeriewaren, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren), Papier-/Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitungen/Zeitschriften, Zooartikel;
  - Die Verkaufsfläche der oben benannten Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten darf pro Betrieb 100 m² nicht überschreiten (§ 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO werden nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 6a Abs. 3 BauNVO).

Die verbleibenden, zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind im MU1 und MU2 in Geschossen oberhalb des Erdgeschosses unzulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 6a Abs. 2 BauNVO).

Im urbanen Gebiet MU2 sind im Erdgeschoss an den Straßenseiten (Planstraße / Lahauser Straße) Wohnnutzungen nicht zulässig (§ 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).

1.3 Sonstiges Sondergebiet: Hotel - Das Sonstige Sondergebiet (Hotel) dient der Unterbringung von Hotels mit typischen, zugehörigen Nutzungen. Im Sonstigen Sondergebiet (Hotel) sind zulässig (§ 11 Abs. 2 BauNVO):

- Beherbergungsbetriebe mit einer Gesamtzahl von max. 160 Betten,
- für den Hotelbetrieb erforderliche Anlagen und Einrichtungen (insb. Verwaltung/Büro, Empfangsbereiche/Lobby/Rezeption, Mitarbeiterbereiche, Werkstatt),
- Konferenz- und Tagungsräume,
- hotelzugehörige Fitness- und Wellnessbereiche,
- Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Außengastronomie,
- überdachte und nicht überdachte Stellplatzanlagen, Tiefgaragen sowie Ladeinfrastruktur für E-Mobilität,
- sonstige der Zweckbestimmung zugeordnete Nebenanlagen und sonstige immissionsschutzrechtlich erforderliche Anlagen.

§ 2 Zulässige Anzahl von Wohneinheiten

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 sind je Wohngebäude maximal 10 Wohnungen zulässig.

2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA2 ist je Wohngebäude eine Wohnung zulässig. Als Wohngebäude gilt das einzelne Gebäude einer Hausgruppe (z. B. Reihenhausscheibe) (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

§ 3 Höhe baulicher Anlagen

3.1 Unterer Bezugspunkt - Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante am äußeren Fahrbahnrand der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße. Zu messen ist an der jeweiligen Grundstücksgrenze in der Mitte des Baugrundstücks.

3.2 Erdgeschossfußbodenhöhe - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 30 cm über dem benannten unteren Bezugspunkt liegen.

3.3 Maximale Höhen - Es gelten die im Plan bezeichneten maximalen Höhen, sowie die in der örtlichen Bauvorschrift genannten maximalen Höhen für Gebäude mit Flachdächern.

3.4 Oberer Bezugspunkt - Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen. Ausgenommen sind die Traufhöhen von Dachaufbauten sowie abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Bei einer festgesetzten Gebäudehöhe (GH) gilt die Oberkante der Dachkonstruktion des Gebäudes als oberer Bezugspunkt.

3.5 Ausnahmen - Eine Überschreitung der Firsthöhe (FH) sowie der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile im Sinne der Bauordnung, wie z. B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine, Anlagen zur Energiegewinnung sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme, Seile u. ä. zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

§ 4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen im WA2 durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Wintergärten, Balkone, Terrassen, Terrassenüberdachungen) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m und bis zu 1/3 der jeweiligen Außenwandanlage zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO).

§ 5 Stellplätze, Carports, Garagen

5.1 Stellplatzanlagen - Die Bereiche mit einer Umgrenzung für Nebenanlagen und Stellplätze (GSt) dienen der Anlage von Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen für die allgemeinen Wohngebiete und urbanen Gebiete einschließlich des Besucherverkehrs. Weiterhin dürfen nutzungstypische Nebenanlagen wie z. B. Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge errichtet werden. Die Errichtung von Garagen ist unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

- In den allgemeinen Wohngebieten WA1 sowie im urbanen Gebiet MU2 ist die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplatzanlagen (Carports) und auch nicht überdachten Stellplätzen außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Im urbanen Gebiet MU1 ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplatzanlagen (Carports) außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Nicht überdachte Stellplätze sind im urbanen Gebiet MU1 nur zulässig östlich des GFL2.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA2 ist die Errichtung von Garagen nicht zulässig. Überdachte Stellplatzanlagen (Carports) sind zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Die zulässigen überdachten Stellplätze (Carports) sind gegenüber Straßenverkehrsflächen mittels einer mindestens 1,0 m breiten und 1,5 m hohen Hecke (Pflanzabstand von höchstens 50 cm zwischen den einzelnen Pflanzungen und Pflanzreihen) dauerhaft einzugrünen. Die unter Punkt 5.7 genannte Pflanzliste ist anzuwenden (§ 9 Nr. 25a BauGB).

5.2 Stellplatzanlage – Ladestation - Der Bereich mit einer Umgrenzung für Nebenanlagen und Stellplätze (St-E) dient der Anlage von Stellplätzen mit Ladeinfrastruktur für elektrische Fahrzeuge. Die Errichtung von Garagen ist unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

5.3 Wasserdurchlässige Bauweise - Die Bereiche mit einer Umgrenzung für Nebenanlagen und Stellplätze (St und St-E) sind aus Gründen des Bodenschutzes zum überwiegenden Teil (mehr als 50%) in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine) herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

5.4 Eingrünung - Die Bereiche mit einer Umgrenzung für Nebenanlagen und Stellplätze sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen in Form von Hecken einzufassen (Pflanzabstand von höchstens 50 cm zwischen den einzelnen Pflanzungen). Zu wählen ist aus der in 5.7 nachstehenden Pflanzliste. Für die Herstellung von Zufahrten / Zuwegungen dürfen die Anpflanzungen auf einer Breite von bis zu 4 m unterbrochen werden (§ 9 abs. 1 Nr. 25a BauGB).

5.5 Bauverbotszone - Innerhalb der Bauverbotszone entlang der Hauptstraße (20 m ab Fahrbahnkante) dürfen keine hochbaulichen Anlagen (Carports, überdachte Fahrradabstellflächen u. ä.) errichtet werden, die Errichtung nicht überdachter Stellplätze ist innerhalb der Bauverbotszone ab 10 m ab Fahrbahnkante zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

5.6 Anpflanzgebot - Bei der Errichtung von Stellplatzanlagen ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (siehe nachfolgende Pflanzliste 5.7) auf dem Grundstück anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Überdachte Stellplätze (Carports) sind hierbei nicht mitzurechnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

5.7 Beispielgebende Pflanzliste

Bäume (Gattung)	Heckengehölze
Ahorn (Acer)	Weißdorn (Crataegus monogyna)
Amberbaum (Liquidambar)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Apfel (Malus)	Rotbuche (Fagus sylvatica)
Birne (Pyrus)	Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)
Buche (Fagus)	Eibe (Taxus baccata)
Eiche (Quercus)	Feldahorn (Acer campestre)
Esche (Fraxinus)	Winterlinde (Tilia cordata)
Hainbuche (Carpinus)	**Pflanzqualität** Hochstämme - Stammumfang 14-16 cm | Sträucher - leichter Strauch, 3 Triebe, Höhe 70-90 cm | Heister - 1 x verpflanzt, Höhe 100 -150 cm
Kirsche (Prunus)	
Linde (Tilia)	
Mehlbeere (Sorbus)	

Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Das Pflanzgebot ist spätestens nach Bezug des Gebäudes in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

§ 6 Tiefgaragen

6.1 Eine Tiefgarage, die sich unter der Geländeoberfläche befindet und durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sowie deren erforderliche Zugänge und Zufahrten, sind im MU2 auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 23 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO). Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann im MU2 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

6.2 Ein Tiefgaragengeschoss, das sich unter der Geländeoberfläche befindet, ist nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse anzurechnen (§ 21 a Abs. 1 BauNVO).

6.3 Für Tiefgaragen wird eine abweichende Bauweise zugelassen. Sie können über 50 m lang sein (§ 22 Abs. 4 BauNVO) und an zwei gemeinsamen Grundstücksgrenzen kann die Abstandsfläche zu einem Nachbargrundstück entfallen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB).

6.4 Auf der Oberfläche sind die Bereiche einer Tiefgarage, die sich außerhalb der Hauptbaukörper befinden, dauerhaft begrünt anzulegen. Die Anlage eines befestigten Fußweges je Gebäudeseite mit einer maximalen Breite von 4 m ist dabei zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

§ 7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß-Radweg) / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

7.1 Die festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg dienen der Öffentlichkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

7.2 Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL1 und GFL2) dienen den jeweiligen Flächenanliegern zur Erreichbarkeit der Stellplatzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

§ 8 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle zur Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswasser von nicht mit Kraftfahrzeugen befahrenen Flächen und das Niederschlagswasser von Dachflächen mit üblichen Anteilen an unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink und Blei) kann über Rigolen versickert werden. Das Niederschlagswasser von mit Kraftfahrzeugen befahrenen Flächen ist über eine mindestens 20 cm dicke, vegetationsbedeckt, belebte Oberbodenzone zu versickern. Die Sohle von Versickerungsbecken und Rigolen darf nicht tiefer als 8,55 m ü. NN liegen. Versickerungsschächte sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

§ 9 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf jedem privaten Baugrundstück in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA1 und den urbanen Gebieten MU1 und MU2 ist je angefangener 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gattungs- und Qualitätsauswahl ist anhand der Liste der textlichen Festsetzung 5.7 zu treffen. Bei Abgang von Bäumen ist Ersatz gemäß der Pflanzliste auf dem Grundstück zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

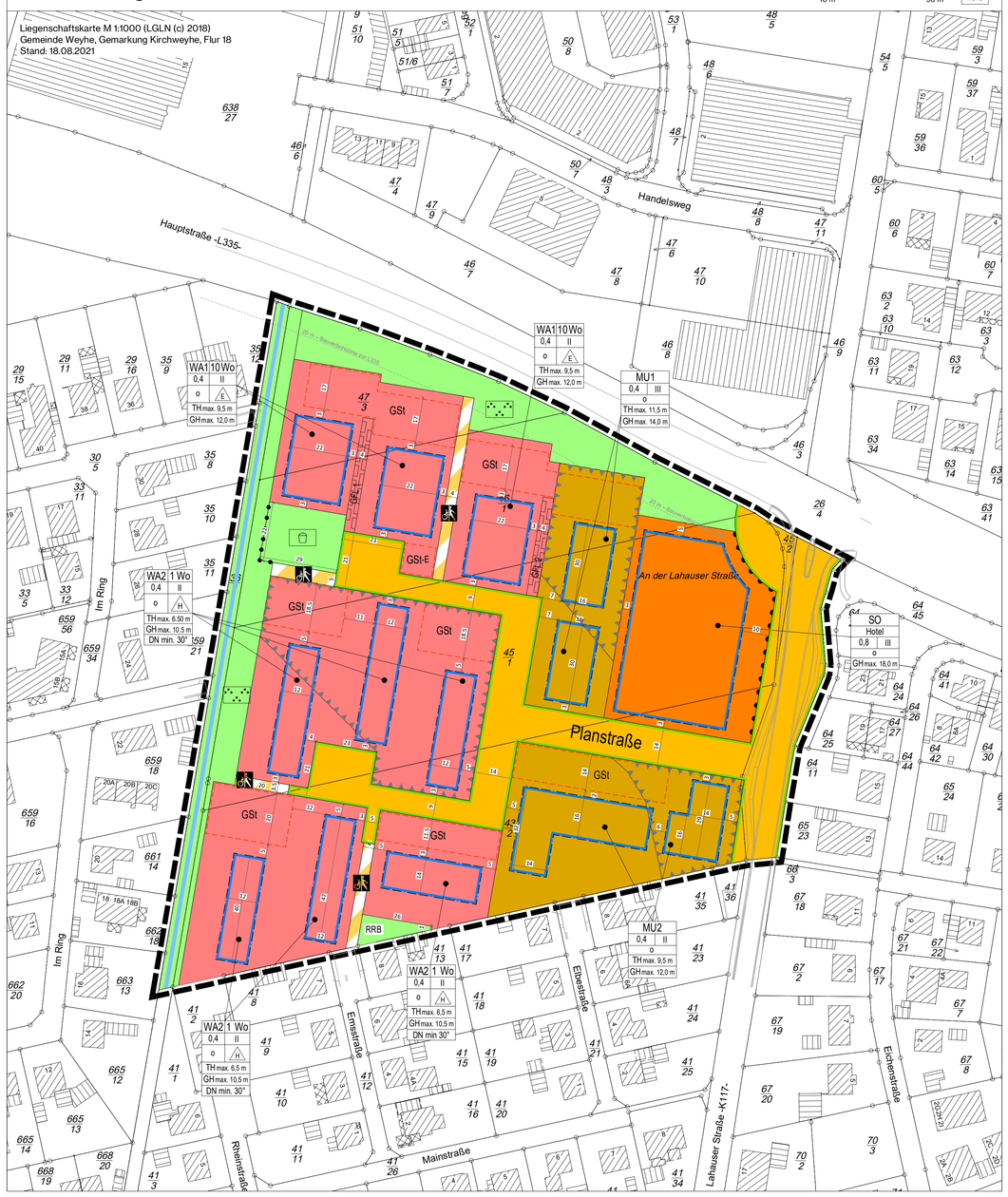
§ 10 Schallimmissionsschutz

10.1 Schutzbedürftige Aufenthaltsräume – Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind im gesamten Plangebiet zu beachten. Die Außengeräuschpegel sind in einem Nebenplan hinweislich dargestellt. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 und dem urbanen Gebiet MU1 sind auf der von der Hauptstraße abgewandten Seite von Gebäuden, Aufenthaltsräume im urbanen Gebiet MU2 sind auf der von der Lahauser Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Ist dies nicht möglich, ist mit geeigneten Maßnahmen nach DIN 4109 sicherzustellen, dass die Anforderungen an den Schallschutz in den Innenräumen eingehalten werden.

Im gesamten Plangebiet ist nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Planzeichnung

Maßstab 1:1000
10 m 50 m
nord



Textliche Festsetzungen

10.2 Außenwohnbereiche – In allen festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA1 und den als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schutz der Außenwohnbereiche) festgesetzten Bereichen des WA2 sind die Außenwohnbereiche auf der von der Hauptstraße abgewandten oder der nach Westen ausgerichteten Gebäudeseite anzuordnen.

Im urbanen Gebiet MU1 sind Außenwohnbereiche in den als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schutz der Außenwohnbereiche) festgesetzten Bereichen auf der von der Hauptstraße abgewandten oder der nach Westen ausgerichteten Gebäudeseite anzuordnen. Im MU2 sind Außenwohnbereiche in den als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schutz der Außenwohnbereiche) festgesetzten Bereichen auf der von der Lahauser Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

10.3 Zulässigkeit von Ausnahmen – Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall auf Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten die jeweiligen Orientierungswerte eingehalten oder geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

§ 11 Ausschluss fossiler Brennstoffe

Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB). Ausgenommen ist das Sonstige Sondergebiet (SO) Hotel.

Hinweise

Denkmalschutz – Das Niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege teilt mit, dass für das Plangebiet Hinweise auf eine frühe Besiedlung aus der Jungsteinzeit oder Bronzezeit bestehen. Aufgrund dessen ist im Vorfeld baulicher Maßnahmen eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG einzuholen, die ggf. mit Auflagen (z. B. harte Prospektion) verbunden sein kann.

Archäologische Bodenfunde – Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie – Stützpunkt Hannover - unverzüglich gemeldet werden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)). 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 Abs. 2 NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altlasten - Im Plangebiet ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.

Kampfmittel – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

Leitungsschutz – Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Der Verlauf von Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.

Landesstraße 335 – Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist sicherzustellen, dass Blendwirkungen für den Verkehr auf der nördlich gelegenen Landesstraße von den Stellplatzanlagen ausgeschlossen werden, z. B. durch eine Verwallung.

Wasserlöse – Die an die Wasserlöse angrenzenden Grünflächen sind in einer solchen Weise herzustellen und zu erhalten, dass eine Beräumung des Gewässers jederzeit möglich ist.

Niederschlagswasser - Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers kann mit einer Brauchwassernutzung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) kombiniert werden. Es ist dann nur die aus dem Speicherbehälter überlaufende Wassermenge zu versickern. Versickerungsanlagen auf reinen Wohngrundstücken, die den textlichen Festsetzungen und dem Absatz 1 des § 86 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) entsprechen, sind erlaubnisfrei. Alle übrigen Versickerungsanlagen bedürfen einer Erlaubnis gemäß § 8 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) durch die Untere Wasserbehörde. Eine Brauchwassernutzung hat keine (positiven) Auswirkungen auf die Dimensionierung der Versickerungsanlagen. Die erforderlichen Flächen und / oder Speichervolumina der Versickerungsanlagen sind mit und ohne Brauchwassernutzung gleich groß.

Artenschutz – Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1-3 BNatSchG dürfen bei der Umsetzung aller Vorhaben nicht berührt werden und sind ggf. mittels geeigneter Maßnahmen auszuschließen. Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Zulässig sind lediglich schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Informationsgrundlagen - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften und außerstaatlichen Regelwerke (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Weyhe im Rathaus, Fachbereich 4 – Gemeindeentwicklung und Umwelt, eingesehen werden.

Örtliche Bauvorschriften

Nr. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 (61/88) „An der Lahauser Straße“.

Nr. 2 Dachformen

(1) In den allgemeinen Wohngebieten WA1 sowie in den urbanen Gebieten MU1 und MU2 dürfen die Dächer von Hauptgebäuden wie folgt errichtet werden (§ 84 NBauO Abs. 3 Nr. 1, Nr. 7):

- Als symmetrisch geneigte Dächer; die Dachneigung muss hierbei mindestens 30° betragen.
- Als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-10°; Flachdächer sind als Gründächer mit mehr als 80% Begrünung auszuführen. Gebäude mit Flachdächern dürfen eine maximale Höhe der Gebäude (GH) im WA1 von 9,50 m, im MU1 von 11,50 m und im MU2 von 9,50 m aufweisen. Als oberer Bezugspunkt gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion, als unterer Bezugspunkt gilt die Fahrbahnoberkante am äußeren Fahrbahnrand der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße.

(2) In den allgemeinen Wohngebieten WA2 dürfen die Dächer von Hauptgebäuden wie folgt errichtet werden (§ 84 NBauO Abs. 3 Nr. 1, Nr. 7):

- Als symmetrisch geneigte Dächer; die Dachneigung muss hierbei mindestens 30° betragen.

Folgende Ausnahmen für die Bauvorschriften unter (1) und (2) sind zulässig: Anlagen, die der Energiegewinnung dienen und abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern sind ausgenommen.

In den WA1 sowie in den urbanen Gebieten MU1 und MU2 gemäß Bauvorschrift (1) sind ergänzend untergeordnete Gebäudeteile wie Erker und unterbrochene Gauben bis zu max. 1/3 der Breite der Dachaufsichtsfläche von den Vorgaben ausgenommen.

(3) Die Dächer von überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen wie Fahrradunterständen mit einer Dachfläche von mehr als 10 m² dürfen im gesamten Plangebiet ausschließlich als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-10° errichtet werden. Sie sind als Gründächer mit mehr als 80% Begrünung auszuführen.

Nr. 3 Staffelgeschosse

Geschosse, die als Staffelgeschosse ausgeführt werden, müssen gegenüber allen darunterliegenden Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1,50 m zurückspringen. Die Traufhöhe ist bei einem Gebäude mit Staffelgeschoss der obere Wandabschluss des aufsteigenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Diese Bemessung gilt auch dann, wenn das Staffelgeschoss kein Vollgeschoss ist.

Nr. 4 Einfriedungen

Die Einfriedung der privaten Baugrundstücke der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sowie der urbanen Gebiete MU1 und MU2 gegenüber Straßenverkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen darf nur in folgender Weise ausgeführt werden:

Lebende Hecken – Es sind nur standortheimische Heckenpflanzen der Pflanzliste des Bebauungsplans (siehe textliche Festsetzung § 5.7) zulässig. Darüber hinaus sind auch Zäune zulässig, wenn diese innenliegend errichtet und gegenüber den angrenzenden Flächen von lebenden Hecken verdeckt werden.

Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,5 m über Oberkante der nächstgelegenen Straßenachse betragen. Die Höhe der Einfriedungen im Bereich von Ein- und Ausfahrten darf 0,8 m über der Verkehrsfläche nicht überschreiten. Zuwegungen und Zufahrten dürfen mit Toren versehen werden, die eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten dürfen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO).

Nr. 5 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen. Kies- oder Schotterschüttungen und vergleichbare Ausführungen, die nicht zur Befestigung der Zufahrten und Zuwegungen dienen, sind unzulässig (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 i. V. m. § 9 Abs. 2 NBauO).

Nr. 6 Ausbildung von Carports mit Gründächern

Im Wohngebiet WA2 und im urbanen Gebiet MU2 sind mindestens 50 % der erforderlichen Stellplätze als Carports mit einem Gründach auszubilden (§ 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 7 und 8 NBauO).

Nr. 7 Mülltonnenstellplätze

Im gesamten Plangebiet ist die Aufbewahrung der Müllbehälter in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren oder mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben (§ 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO).

Nr. 8 Werbeanlagen

Im gesamten Plangebiet gelten folgende Vorgaben für Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) im Sinne des § 50 Abs. 1 der Nds. Bauordnung (NBauO) (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO):

- Art des Werbeträgers - Werbeanlagen sind nur an Stätte der eigenen Leistung als Flachwerbeanlagen zulässig. Großwerbetafeln sowie Werbeanlagen oberhalb des ersten Voll