

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 28 (67/115) „Herrenweide Erweiterung“

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 (67/115) „Herrenweide Erweiterung“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO als Satzung beschlossen.

	In Vertretung	
Weyhe, den 08.06.2022	L.S.	gez. Ina Pundsack-Bleith

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 23.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (67/115) „Herrenweide Erweiterung“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 23.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

	In Vertretung	
Weyhe, den 08.06.2022	L.S.	gez. Ina Pundsack-Bleith

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat im Umlaufbeschluss vom 12.02.2021 bis zum 16.02.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28 (67/115) „Herrenweide Erweiterung“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 26.02.2021 bis 29.03.2021 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.

	In Vertretung	
Weyhe, den 08.06.2022	L.S.	gez. Ina Pundsack-Bleith

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat den Bebauungsplan Nr. 28 (67/115) „Herrenweide Erweiterung“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

	In Vertretung	
Weyhe, den 08.06.2022	L.S.	gez. Ina Pundsack-Bleith

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 28 (67/115) „Herrenweide Erweiterung“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 04.04.2024 in Kraft getreten.

	In Vertretung	
Weyhe, den 04.04.2024	L.S.	gez. Ina Pundsack-Bleith

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 28 (67/115) „Herrenweide Erweiterung“ 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 Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Weyhe, den	(SIEGEL)	Bürgermeister
------------	----------	---------------

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000
Quelle: Gemeinde Weyhe, Gemarkung Leeste, Flur 29
Herausgebervermerk:
© 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 März 2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

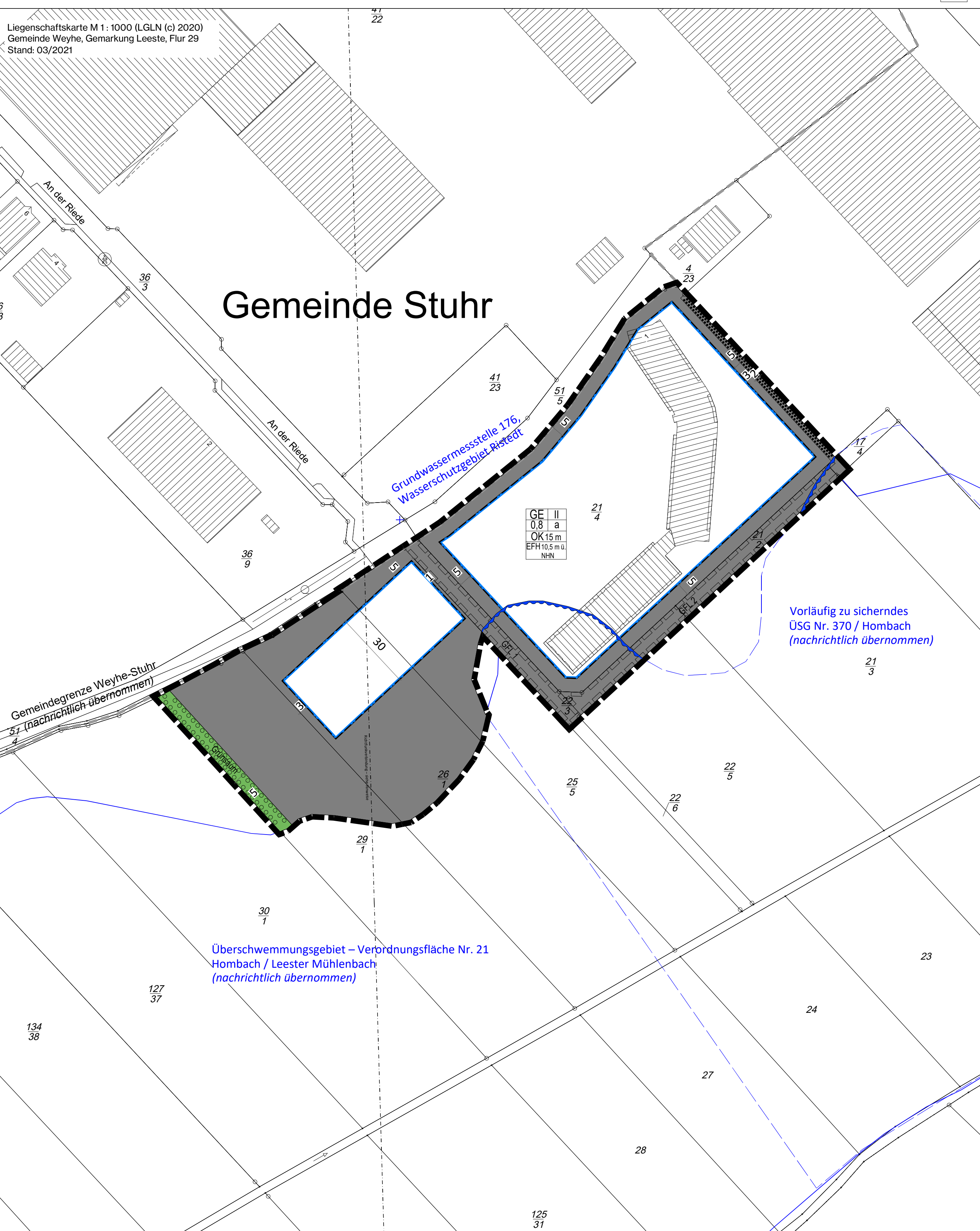
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

	i. A. Göbberd	
Syke, den 10.06.2022		gez. Katasteramt Syke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210
Oldenburg, den 03.06.2022
gez. Dr. Schneider / Planverfasser

Planzeichnung



Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

In den Gewerbegebieten (GE) sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 8 BauNVO):

- Biogasanlagen,
- Stallanlagen und Tierhaltungsanlagen,
- Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme des sog. Werksverkaufs („Annexhandel“) für Waren und Erzeugnisse aus der Eigenproduktion der im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe; sofern dieser in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb steht und in der Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist (max. 10% der Geschossfläche des Hauptbetriebs), bleibt dieser zulässig.

Folgende Ausnahmen sind nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

Bauliche Anlagen dürfen eine maximale Höhe der Gebäudeoberkante (OK) von 15 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt die zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogene Straße *An der Riede* in der Mitte des an das Plangebiet grenzenden Wendehammers. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) muss aus Gründen des Hochwasserschutzes mindestens eine Höhe von 10,50 m ü. NNH (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO) betragen.

§ 3 Abweichende Bauweise

Im Gewerbegebiet (GE) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind in der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zu errichten. Die Gebäudelänge darf mehr als 50,0 Meter betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

§ 4 Grünordnung

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünsaum“, die zudem als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu pflanzen. Hierzu sind zweireihig, in einem Abstand von maximal 1,5 m in und zwischen den Reihen, Weiden (Grauweide – *Salix cinerea*, Salweide – *Salix caprea*, Silberweide – *Salix alba*) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

§ 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 (GFL1) wird zugunsten der öffentlichen Hand für die Unterhaltung der angrenzenden Flächen und des Hombachs, der Erschließung der gewerblichen Baulflächen sowie für die Erschließung und Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen (derzeit Flurstücke Nr. 17/4, 17/5, 21/3, 22/5, 22/6, 25/4, 26, 29, 124/30) ausgesprochen.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 (GFL2) wird zugunsten der öffentlichen Hand für die Unterhaltung der angrenzenden Flächen sowie für die Erschließung und Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen (derzeit Flurstücke Nr. 17/4, 17/5, 21/3, 22/5, 22/6) ausgesprochen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 (67/115) „Herrenweide – Erweiterung“.

§ 2 Werbeanlagen

§ 2.1 Größe von Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen in ihrer Summe pro Grundstück eine Ansichtsfläche von 15 m² nicht überschreiten. Sie dürfen nicht höher als die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ausgeführt werden (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO).

§ 2.2 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 (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO).

§ 3 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 der örtlichen Bauvorschriften verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einem Bußgeld geahndet werden (§ 80 (3) NBauO).

Hinweise

Archäologische Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche 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 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 Abs. 2 NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Mit Schreiben vom 23.11.2020 weist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege (Regionalreferat Hannover) darauf hin, dass aufgrund von Funden im Umfeld alle Bodenarbeiten über 30 cm Tiefe im südlichen Plangebiet (Flurstücke 25/4, 26, 29) einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde bedürfen.

Altlasten – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.

Richtfunk – Die durch das Plangebiet führende Richtfunkverbindung ist hinweislich in die Planzeichnung übernehmen. Die Fresnelzone befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 22 m und 52 m über Grund. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

Leitungsbetreiber – Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern (u.a. Hochdruckerdgasleitung) sind zu beachten. Der Verlauf sonstiger Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.

Kampfmittel – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.

Überschwemmungsgebiet – Bei allen Vorhaben, die das nachrichtlich übernommene vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet betreffen oder sich auf dieses auswirken können, sind die rechtlichen Grundlagen insbesondere des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) zu berücksichtigen. Ggf. ist eine rechtzeitige Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde (UWB) des Landkreises Diepholz erforderlich.

Trinkwasserschutzgebiet – Das Plangebiet liegt in einem Wassergewinnungsgebiet (Schutzzone IIIA – im Ausweisungsverfahren). Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sowie aller weiteren rechtlichen Regelungen, insbesondere auch zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), sind zu berücksichtigen.

Informationsgrundlagen – Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Weyhe im Rathaus, Bauamt, eingesehen werden.

Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV'90

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

OK 15 m Oberkante, als Höchstmaß

EFH 10,5 m ü. NNH Erdgeschossfußbodenhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Art der Bauweise: abweichende Bauweise

Baugrenze

Grünflächen

Private Grünflächen
Zweckbestimmung: Grünsaum

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahme:
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Überschwemmungsgebiet (nachrichtliche Übernahme)

Richtfunkstrecke

Nachrichtliche Übernahmen

Bergbau – Das Gebiet gehört zum Bewilligungsfeld „Achim-Barrien“ für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der Wintershall Holding GmbH.

Trinkwasserschutzgebiet – Das Plangebiet liegt in einem Wassergewinnungsgebiet (Schutzzone IIIA – im Ausweisungsverfahren). Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sowie aller weiteren rechtlichen Regelungen, insbesondere auch zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), sind zu berücksichtigen.

Überschwemmungsgebiet – Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des vorläufig zu sichernden Überschwemmungsgebiets des Hombachs (Identifikationsnummer 370, erster Gültigkeitstag 30.06.2010) entsprechend § 115 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG).

Die Gebietsabgrenzung ist zeichnerisch in den Plan übernommen. Die Vorgaben des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind bei der Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets zu beachten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist;

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

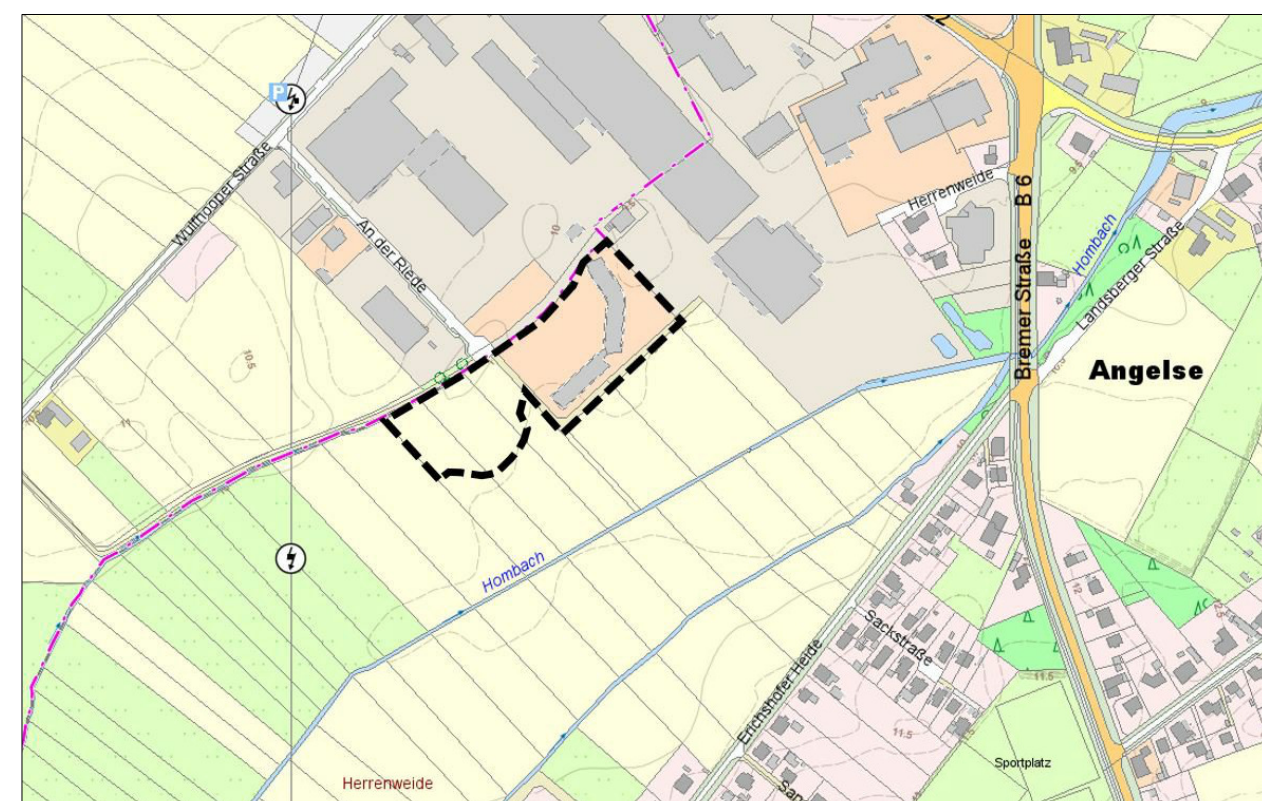
Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 793) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.12.2021 (Nds. GVBl. S. 830) geändert worden ist;

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist.

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 28 (67/115)

"Herrenweide Erweiterung"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 BauNVO

Gemeinde Weyhe
Landkreis Diepholz

Im Auftrag
P3
P3 Planungsteam GbR mbH
Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 / Fax 0441 74 211



Abschrift