



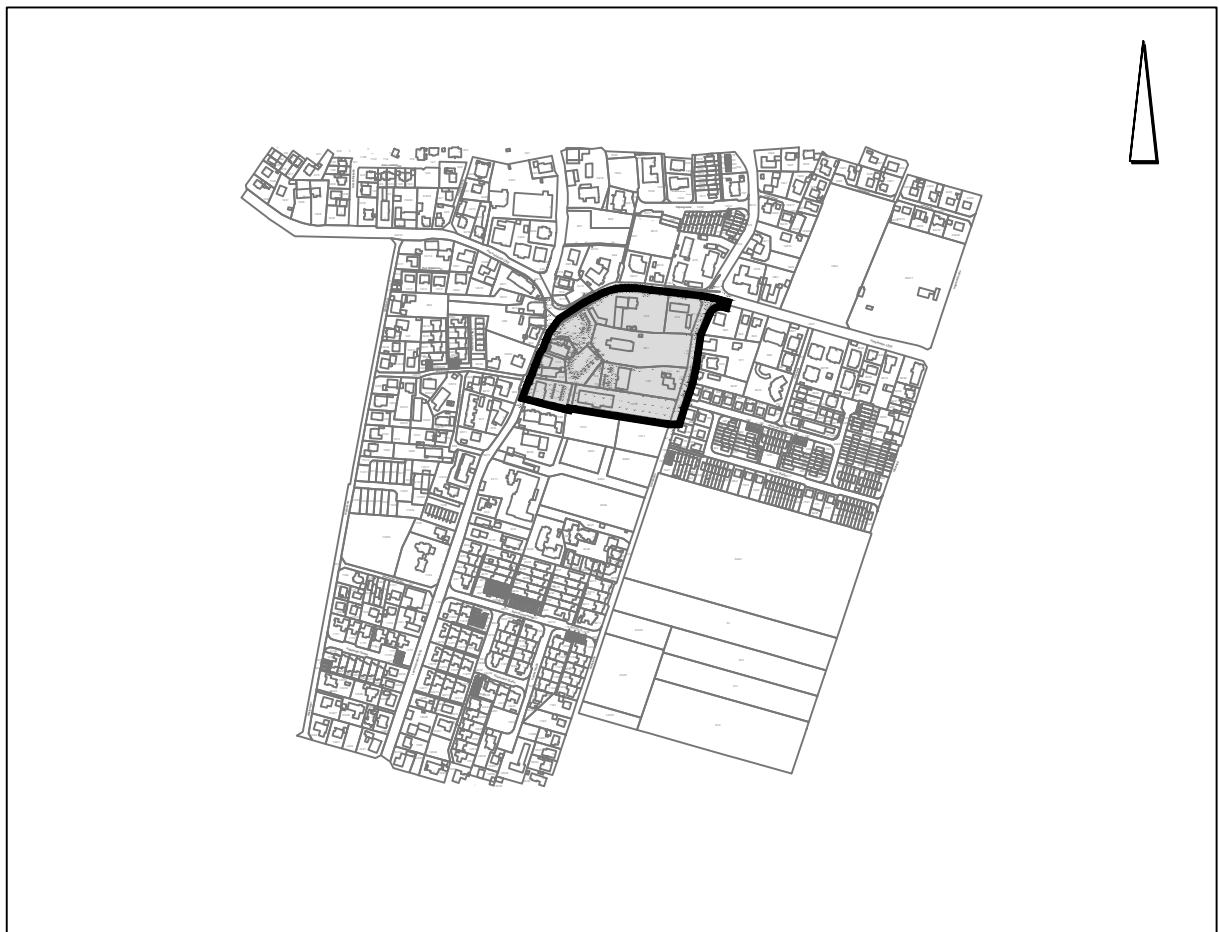
GEMEINDE WEYHE

Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 28 (67/105)

"Henry-Wetjen-Platz"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

August 2019

ENTWURF
zur erneuten Auslegung
gemäß § 4a (3) BauGB

unmaßstäblich

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete



Urbane Gebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

$GH \leq 10,0m$ Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise



Baulinie



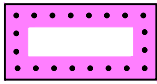
Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen



Flächen für den Gemeinbedarf



Zweckbestimmung: Kirche



Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

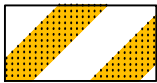
6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

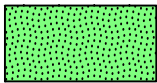
F+R

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Platz

Zweckbestimmung: Platz

9. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche



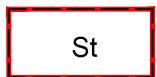
Zweckbestimmung: Friedhof

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen



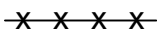
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen



Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

LPB II

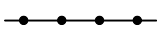
Lärmpegelbereich



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche



Höhenbezugspunkt über Normalhöhennull



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulicher Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO

1.1 Mischgebiete

(1) In den Mischgebieten sind die folgenden Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO):

- Gartenbaubetriebe nach § 6 (2) Nr. 6 BauNVO,
- Tankstellen nach § 6 (2) Nr. 7 BauNVO,
- Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO.

(2) Im Mischgebiet sind darüber hinaus die folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO):

- Vergnügungsstätten nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO.

1.2 Urbane Gebiete

(1) In den Urbanen Gebieten (MU) werden die folgenden, gemäß § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO):

- Vergnügungsstätten nach § 6a (3) Nr. 1 BauNVO,
- Tankstellen nach § 6a (3) Nr. 2 BauNVO.

(2) Für die Gebäude im MU1 können reduzierte Abstandsflächentiefen bis zu einem Maß von 0,25 zugelassen werden (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i.V.m. § 5 NBauO).

1.3 Fläche für den Gemeinbedarf

In den Flächen für den Gemeinbedarf sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Einrichtungen für kirchliche, soziale und kulturelle Zwecke,
- Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung,
- Öffentliche und private Bildungseinrichtungen,
- Betriebsbezogenes Wohnen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Als Bezugspunkt zur Höhenmessung wird der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenfestpunkt mit $NHN = 10,81$ m festgesetzt. Die festgesetzte absolute Gebäudehöhe bezieht sich auf diesen Punkt. Die maximale Gebäudehöhe (oberer Bezugspunkt) wird ab der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (unterer Bezugspunkt) gemessen.

Schornsteine und sonstige Abluft- und Lüftungsanlagen, die für die Funktionalität und den Betrieb der Gebäude erforderlich sind, dürfen um bis zu 2 m von der vorgenannten Höhenfestsetzung abweichen.

(2) Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen zur Erdwärmenutzung unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise mit maximalen Gebäudelängen von bis zu 50 m und einem seitlichen Grenzabstand gemäß der zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes gültigen Landesbauordnung.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 19 und 23 BauNVO)

Bauliche Anlagen zur Erdwärmenutzung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Nebenanlagen Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Im Urbanen Gebiet MU2 darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern (z.B. Sickermulden, Sickerteiche oder auch über unterirdische Anlagen). Bei der Bauausführung sind die geltenden Normen und der Stand der Technik anzuwenden.

7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzes

(a) Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen:

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II, III, IV und V sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

		Erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils erf. $R'_{w,res}$ in dB	
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä. o.ä.	Büroräume o.ä.
II	56-60	30 dB	30 dB
III	61 bis 65	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70	40 dB	35 dB
V	71-75	45 dB	40 dB

(b) Grundrissgestaltung/ Anordnung schutzbedürftiger Räume

Entlang der straßenseitigen Fassaden parallel zur „Hauptstraße“ dürfen keine Fenster von schutzwürdigen Räumen angeordnet werden. Zulässig sind Hauseingänge und Nebenräume wie Hauswirtschaftsräume, Toiletten, Bäder und Küchen (keine Wohnküchen).

Die Fassadenteile, die rechtwinklig zur „Hauptstraße“ verlaufen sowie die lärmabgewandte Fassadenseite sind hiervon ausgenommen, da eine Eigenabschirmung des Gebäudes zum Tragen kommt.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Mischgebieten, Urbanen Gebieten und den Gemeinbedarfsflächen mit Ausnahme des Flurstückes 63/1 sofern nichts anderes beschrieben ist.

2. Dachform und Dachneigung

- 2.1 Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dachflächen zu errichten. Die Dachneigung der Hauptkörper darf nicht weniger als 15° betragen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i.S.d. § 7 NBauO sowie die obere Dachfläche bei Mansardenbauweise in den übrigen Baugebieten sowie den Gemeinbedarfsflächen.
- 2.2 Die Baukörper im Urbanen Gebiet MU2 sind von den vorgenannten Maßgaben in 2.1 zur Dachform und Dachneigung ausgeschlossen.

3. Fassadengestaltung / Dacheindeckung

- 3.1 Die Außenwände der Gebäude sind in Klinkerbauweise in roten bis rotbraunen, graubeigen sowie dunkel-anthrazitfarbenen Farbtönen in Anlehnung an die RAL-Farben 3001 bis 3005, 3011, 3013, 3016, 7011, 7012, 7015, 7016 sowie 7035 bis 7038 zu gestalten. In untergeordnetem Mengenanteil der Fassade können auch Fassadenputz oder Vorhangfassaden in weißen Farbtönen in Anlehnung an die RAL-Farben 9001 bis 9003, 9010 und 9016 verwendet werden.
- 3.2 Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude mit geneigten Dächern dürfen ausschließlich nicht glänzende Materialien in roten bis rotbraunen sowie grauen und anthrazitfarbenen Farbtönen in Anlehnung an die RAL-Farben 3001 bis 3005, 3011, 3013, 3016 sowie 7011 bis 7016 verwendet werden. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind hiervon ausgenommen.
- 3.3 Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Dachbegrünung sind zulässig.

Hinweise

1. Denkmalschutz/ Bodendenkmale

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist 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, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Auf Grund von Funden aus der Bronzezeit im Geltungsbereich erfordern zukünftig sämtliche Erdarbeiten eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen hinsichtlich der fachgerechten Begleitung dieser Erdarbeiten verbunden sein.

2. Denkmalschutz/ Baudenkmale

Im Plangebiet befinden sich folgende Baudenkmale gemäß § 3 des NDSchG: Kirchhof mit Kirche, Grabsteinen und Einfriedigung, Kriegerdenkmäler. Sämtliche Baumaßnahmen an einem Baudenkmal sowie in der Umgebung von Baudenkmalen bedürfen gemäß § 10 NDSchG i.V.m. § 13 NDSchG der denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz.

3. Altlasten und Altlastenverdachtsfläche

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand (06/2019) befindet sich im Plangebiet eine erfasste Altlastenverdachtsfläche der Relevanzklasse 2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Bodenfunde/ Kampfmittel

Die durchgeführte Luftbilddauswertung hat keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches angezeigt. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover.

5. Versorgungsleitungen und -kabel

Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) erforderlich. Die Lage der Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Die Sicherheitsbestimmungen der Leitungsträger sind zu beachten.

6. Sanierungsgebiet Ortskern Leeste

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortskern Leeste“. Für alle Flurstücke innerhalb dieses Bereiches gelten die Vorgaben der Sanierungssatzung mit Datum der Bekanntmachung vom 17.03.2016.

7. RAL-Farbliste

Die in den Planunterlagen (Planzeichnung, Begründung) genannten RAL-Farben sind bei der Gemeindeverwaltung Weyhe zu den üblichen Dienststunden einzusehen.