

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 28 (61/86)

„Im Bruch III“

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Weyhe am den Bebauungsplan Nr. 28 (61/86) „Im Bruch III“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die dazugehörige Begründung, beschlossen.

Weyhe,		
 	 	
	(SIEGEL)	Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (61/86) „Im Bruch III“ beschlossen.

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

Weyhe,		
 	 	
	(SIEGEL)	Bürgermeister

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28 (61/86) „Im Bruch III“ und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet über www.weyhe.de unter der Rubrik „Aktuelles“ sowie über das Landesportal https://uvp.niedersachsen.de veröffentlicht. In diesem Zeitraum wurden die Unterlagen zusätzlich im Rathaus der Gemeinde Weyhe ausgelegt.

Weyhe,		
 	 	
	(SIEGEL)	Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat den Bebauungsplan Nr. 28 (61/86) „Im Bruch III“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weyhe,		
 	 	
	(SIEGEL)	Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 28 (61/86) „Im Bruch III“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Weyhe,		
 	 	
	(SIEGEL)	Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 28 (61/86) „Im Bruch III“ ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenzennutzungsplans und beachtliche Mängel im Abwägungsvorgang beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Weyhe,		
 	 	
	(SIEGEL)	Bürgermeister

Plangrundlage

Karte:	Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000
Quelle:	Gemeinde Weyhe, Gemarkung Kirchweyhe, Flur 14 Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand 11.02.2026 Herausgebervermerk: © 2026, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) © 2026, 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 11.02.2026). 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,		
 	 	
	Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessungen Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Sulingen-Verden Katasteramt Syke	

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

Oldenburg,		
 	 	
	Dr. Schneider / Planverfasser	

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist.

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) geändert worden ist.

Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.11.2025 (Nds. GVBl. Nr. 87) geändert worden ist.

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) geändert worden ist.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

§ 1.1 Gewerbegebiete

Im Gewerbegebiet (GE) sind ansonsten allgemein zulässige Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Zudem sind folgende Arten von Gewerbebetrieben nicht zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO):

- Biogasanlagen, Anlagen zur Erzeugung von Windenergie und freistehende Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie sowie Batteriegroßspeicheranlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dächern oder als Teil einer Überdachung sowie Klein-Windkraftanlagen auf Dächern sind hiervon ausgenommen, die Regelung des § 14 Abs. 3 BauNVO gelten unbenommen;
- Stallanlagen und Tierhaltungsanlagen;
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Definition der Sortimentsliste Weyhe (Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2021); ausgenommen hiervon werden an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben dieser Sortimente, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichem Zusammenhang (Produktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen) mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen („Annex-Handel“). Die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsflächen muss der Größe der Geschossfläche der Handwerks- oder Gewerbebetriebe untergeordnet sein (max. 10% / höchstens 400 m²).
- Zulässig bleiben Einzelhandelsbetriebe der nicht zentrenrelevanten Sortimente entsprechend der Sortimentsliste Weyhe: Baumarktsortiment i. e. S.; Beleuchtungskörper, Lampen; Campingbedarf; Erde, Torf, Fahrräder und Zubehör; (motorisierte) Fahrzeuge aller Art und Zubehör; Gartenhäuser, -geräte, Herde/Öfen; Kinderwagen; Küchen (einkl. Einbaugeräte); Matratzen; Möbel (inkl. Büromöbel); Pflanzen und -gefäße; Rollläden und Markisen; Teppiche (Einzelware).

Folgende Ausnahmen sind nicht zulässig:

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

§ 1.2 Mischgebiete

Im Mischgebiet (MI) sind folgende ansonsten allgemein zulässige Nutzungen bzw. Arten der allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 6 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Definition der Sortimentsliste Weyhe (Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2021) nicht zulässig. Zulässig bleiben Einzelhandelsbetriebe der nicht zentrenrelevanten Sortimente der Sortimentsliste Weyhe. Es gelten dieselben Ausnahmeregelungen wie zu Gewerbegebieten in Festsetzung § 1.1 (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).

Folgende Ausnahmen sind nicht zulässig:

- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets (§ 6 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudeoberkante gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion bzw. der höchste Punkt baulicher Anlagen ohne Dach (z. B. Nebenanlagen wie Masten usw.). Als unterer Bezugspunkt wird eine Höhe von 8,0 m NHN festgesetzt (§ 16 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass technische Aufbauten auf Dächern für Lüftungskanäle, Anlagen zur Energiegewinnung, Aufzüge etc. die Höhenfestsetzung um bis zu maximal 3 m überschreiten (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens muss eine Mindesthöhe von 8,1 m NHN aufweisen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. u. Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

§ 3 Bauweise

In den Gewerbegebieten (GE) mit festgesetzter abweichender Bauweise (a) sind Gebäude in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zu errichten; die Gebäudelänge darf mehr als 50,0 Meter betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

§ 4 Nicht überbaubare Flächen – Schutzabstand Bohrungen

Die zeichnerisch ausgewiesenen inneren Sicherheitskreise (SK) der Bohrungen „Barrien 2T“ und „Barrien 12T“ dürfen nicht bebaut werden. Die Flächen dürfen als Lager- und Stellplätze genutzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Diese Regelung gilt nur, solange die Bohrungen „Barrien 2T“ und/oder „Barrien 5T“ in Betrieb sind. Bei Verfüllung der Bohrlöcher und Aufhebung der Schutzkreise dürfen die Flächen entsprechend der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut werden (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

§ 5 Grünordnung

Es werden öffentliche und private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünraum“ festgesetzt. Sie dienen der Einfassung der gewerblichen Bauflächen und der Ausbildung vernetzender Grünstrukturen. Die Grünflächen dürfen zudem für die Rückhaltung und Führung von Oberflächenwasser genutzt werden, sofern die nachfolgenden Pflanzvorgaben berücksichtigt werden. Geringfügige Abweichungen der Anpflanzungsbestimmungen sind zulässig, wenn dies aus wasserwirtschaftlichen Gründen erforderlich ist.

Die Grünflächenfestsetzungen werden durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie durch Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ergänzt sowie Erhaltungsfestsetzungen für Einzelbäume ergänzt. Es sind ausschließlich heimische Arten auszuwählen und zu pflanzen. Es geltenden folgende Vorgaben, für alle benannten Pflanzungen sind Arten der angeführten Pflanzliste zu verwenden:

Anpflanzfläche 1 – Die Fläche dient der Eingrünung des Gebiets in Richtung Osten und Westen. Je angefangener 10 m ist ein Baum zu pflanzen. Ergänzend sind in drei Reihen versetzte Strauchpflanzungen vorzunehmen, mit einem Abstand von max. 1 m zwischen den Reihen und den Pflanzungen.

Die an die Straße Im Bruch angrenzenden Grünflächen, die auch mit einer Anpflanzfläche 1 ausgewiesen sind, dürfen je zugehörigem Gewerbegrundstück jeweils auf einer Breite von max. 10 m zur Herstellung einer Zufahrt unterbrochen werden.

Anpflanzfläche 2 – Die Fläche dient der Schaffung einer dicht begrünten Vernetzungsstruktur zwischen Biotop und dem westlichen Landschaftsraum. Zudem sollen hier Ersatzpflanzungen für auf der südlich angrenzenden Fläche vorgenommene Gehölze vorgenommen werden. Sie ist zweireihig versetzt mit Bäumen zu bepflanzen. Je angefangener 8 m ist pro Reihe ein Baum zu pflanzen. Ergänzend sind in sechs Reihen versetzte Strauchpflanzungen vorzunehmen, mit einem Abstand von max. 1 m zwischen den Reihen und den Pflanzungen. Zur Herstellung einer Zufahrt zu den nördlich angrenzenden Gewerbeflächen dürfen die Anpflanz- und Grünfläche auf einer Breite von max. 10 m unterbrochen werden.

Anpflanzfläche 3 – Die Fläche dient der Ausbildung eines begrünten Übergangs zum angrenzenden Biotop. Sie ist zweireihig versetzt mit Sträuchern der nächsten Pflanzliste zu bepflanzen. Die Sträucher in einem Abstand von max. 1 m zwischen den Reihen und den Pflanzungen zu pflanzen.

Erhaltungs- und Anpflanzflächen – Innerhalb der Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind alle standortgerechten Laubbäume mit einem Stammumfang von 30 cm und mehr dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode an gleicher Stelle eine artgleiche Ersatzpflanzung (Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge von Arten, die nicht in der Pflanzliste benannt sind, sind mit einem Gehölz der Pflanzliste zu ersetzen. Darüber hinaus sind die Flächen wie die Anpflanzfläche 1 zu bepflanzen. Vorhandene Bäume dürfen auf die Zahl der Neupflanzungen angerechnet werden.

Pflanzliste	
Bäume (Gattung)	Heckengehölze
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Hartregel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Pfaffenhut (<i>Euonymus europaeus</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Gewöhnlicher Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Silberweide (<i>Salix alba</i>)	Kreuzdorn (<i>Rhamnus frangula</i>)
Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)	Salix (<i>Salix caprea</i>)
Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)	Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Birke (<i>Betula pendula</i>)	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	Pflanzqualität Bäume: Hochstämmе - Stammumfang 14-16 cm oder Heister - 1 x verpflanzt, Höhe 100 -150 cm Sträucher: leichter Strauch, 3 Triebe, Höhe 70-90 cm

Alle festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind innerhalb von zwei Pflanzperioden (Frühjahr/Herbst) nach der Baufertigstellung vorzunehmen, bei bereits bebauten Grundstücken innerhalb von zwei Pflanzperioden nach Inkrafttreten des Planes. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen in der festgesetzten Weise und Qualität spätestens bis zur nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Es sind ausschließlich Pflanzen regionaler Herkunft in Baumschulqualität zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a/b BauGB).

Einzelbäume zum Erhalt – Ergänzend zu den flächenhaften Erhaltungsfestsetzungen werden mehrere Einzelbäume aufgrund ihrer Ausprägung zum Erhalt festgesetzt. Art, Stamm- und Kronendurchmesser sind in der Planzeichnung angegeben. Bei Abgang von einem dieser Bäume ist spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode an gleicher Stelle eine artgleiche Ersatzpflanzung (Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

§ 6 Biotop

Das Stillgewässer (SEZ) mit angrenzendem Gehölzbestand (naturnahes Feldgehölz HN) ist als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG in seinem Bestand zu erhalten. Erdarbeiten, Aufschüttungen, Ablagerungen, bauliche Anlagen sowie sonstige Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung des Biotops führen können, sind unzulässig. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sowie erforderliche Maßnahmen zur Wegeschierung. Gehölze mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm sind bei Abgang spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode an gleicher Stelle artgleich zu ersetzen (Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm) und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB).

§ 7 Schallschutz – Emissionskontingenterung

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens bestimmt.

Planzeichnung



Hinweise

Risikogebiet außerhalb von USG – Das Plangebiet liegt innerhalb eines ausgewiesenen Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG (Hochwassergefahrenkarte HQextrem, Stand 31.12.2019, Gewässer Weser, Blatt 1/16, Hrg. NLWKN). Bei Neubauvorhaben oder Flächennutzungen außerhalb baulicher Maßnahmen (z. B. Freiflächenutzung als Lagerfläche) sind ggf. abhängig der vorgesehenen Nutzungen zusätzlich zu festgesetzten Mindestfußhöhe geeignete bauliche und/oder betriebliche Vororgemaßnahmen zu berücksichtigen. Bei Bestandsgebäuden wird empfohlen zu prüfen, ob ein ausreichender Schutz vor extremen Hochwassereignissen (angenommene Hochwasserstände von bis zu 8,0 m NHN) besteht.

Oberflächenentwässerung – Die Entwässerung der Baugrundstücke ist individuell nachzuweisen. Ein Oberflächenentwässerungskonzept liegt vor. Eine Versickerung ist im überwiegenden Teil des Plangebiets aufgrund hoher Grundwasserstände nicht möglich. Das Konzept weist nach, dass mittels Rückhaltung (z. B. Mulden oder Rigolen) ein ordnungsgemäßer Umgang mit dem Wasser auf den Grundstücken umsetzbar ist. Das erforderliche Rückhaltevolumen je heutigem Baugrundstück wird rechnerisch nachgewiesen. Eine gedrosselte Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in die östlich gelegene Ausschachtung (1,5 l / s * ha) ist grundsätzlich möglich. Die Einleitung von Wasser in das geschützte Biotop ist nicht gestattet. Die Bemessung der Rückhalteeinrichtungen sowie die Notwendigkeit einer Vorklärung sind von den Grundstückseigentümern zu ermitteln. Die Grundstückseigentümer sind selbst für die Unterhaltung ihrer Entwässerungsanlagen zuständig. Die wasserrechtlichen Genehmigungen für die Maßnahmen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Diepholz einzuholen.

Archäologische Bodenfunde – Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenerfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 Abs. 1 NDSchG) 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.

Kampfmittel – Sollten sich Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbesetzungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren. Dies gilt auch für Hinweise, die außerhalb der gekennzeichneten Verdachtsflächen angetroffen werden.

Höhenlage – Die Straße Im Bruch weist auf Höhe des südlichen Gebietesrandes eine Höhe von rund 8,0 m NHN (entspricht dem unteren Höhenbezugspunkt) auf. Auf Höhe des nördlichen Gebietesrandes weist die Straße zum Planungzeitpunkt eine Höhe von etwa 7,2 m NHN auf.

Versorgungsleitungen und Kabel – Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. 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 und in der Örtlichkeit zu überprüfen.

Artenschutz – Die Maßgaben des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) und des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.

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 – Gemeindefentwicklung und Umwelt, eingesehen werden.

Teilaufhebung geltenden Baurechts – Der Bebauungsplan Nr. 28 (61/86) überplant Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 28 (61/60) „Weyhe-Mitte II“, 2. Änderung (1995) und Nr. 28 (61/76) „Im Bruch II“ (2002). Mit Bekanntmachung dieses Bebauungsplans gelten die in den überplanten Teile dieser Bebauungspläne getroffenen Festsetzungen als aufgehoben.

Nachrichtliche Übernahmen

Bergbau – Der Änderungsbereich liegt innerhalb folgender bergbaulicher Bewilligungs- und Erlaubnisfelder:

- Bewilligungsfeld Achim-Barrien, angegebener Bodenschatz: Kohlenwasserstoffe, aktueller Rechtsinhaber: Harbour Energy Germany GmbH;
- Erlaubnisfeld Kirchseele, angegebene Bodenschätze: Brom, Kalium, Lithium, Mangan, Sole, Zink, aktueller Rechtsinhaber: Esso Deutschland GmbH;
- Erlaubnisfeld Weyhe, angegebener Bodenschatz: Erdwärme, aktueller Rechtsinhaber: Gemeinde Weyhe.

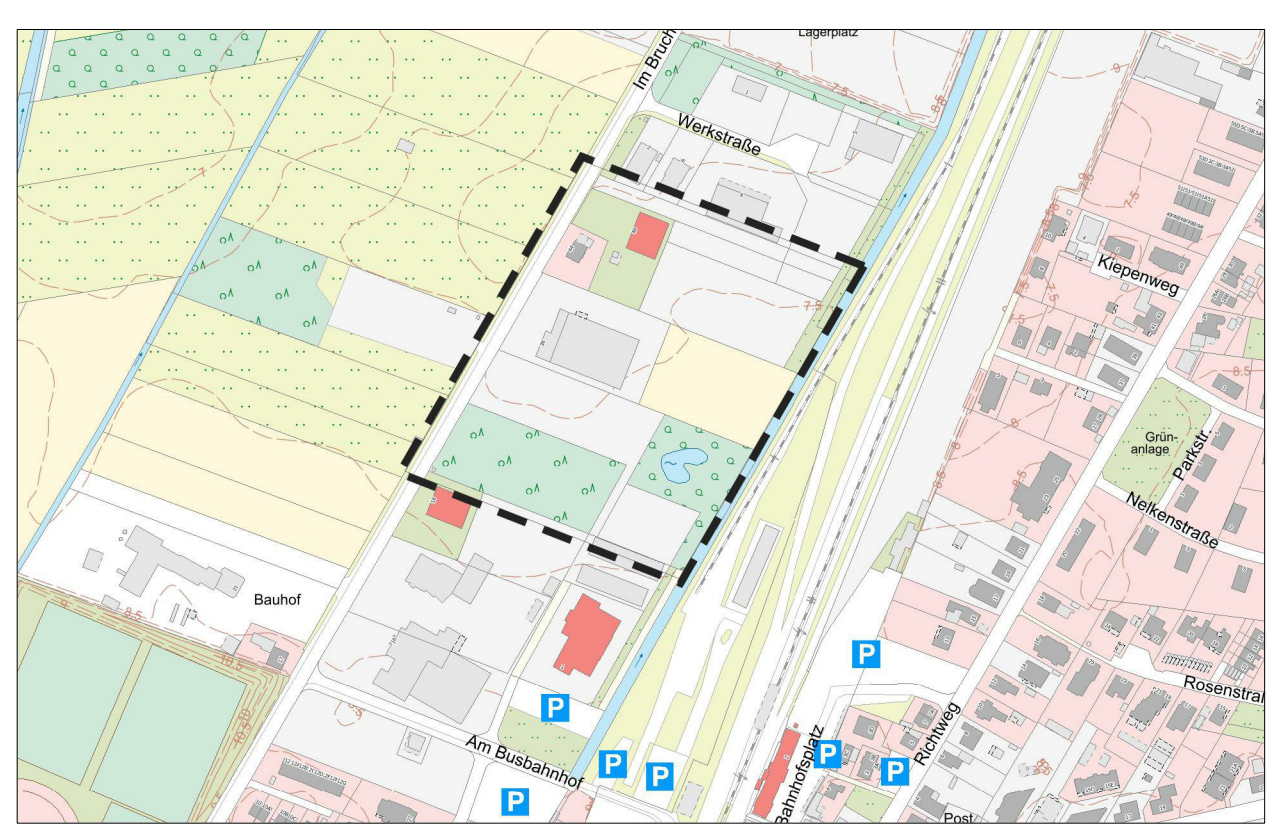
Bohrungen / Schutzradien – Die 100- und 200 m-Schutzradien der Bohrungen Barrien 2T und Barrien 12T sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Innerhalb des 100 m-Radius (Innerer Sicherheitskreis SK) ist keine Bebauung zulässig, solange die Bohrung 2T aktiv ist (siehe textliche Festsetzung § 4). Innerhalb des 200 m-Schutzradius (Äußerer Sicherheitskreis ASK) sind i. d. R. nur Nutzungen mit kurzzeitigem Aufenthalt zulässig.

Gesetzlich geschütztes Biotop – Bei dem verzeichneten Biotop handelt es sich um ein Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer (SEZ) einschließlich umgebender Gehölzstände (Naturnahes Feldgehölz HN). Gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG sind naturnahе Bereiche stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen überbelagtenen natürlichen oder naturnahen Vegetation gesetzlich geschützt.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	
MI	Mischgebiete
GE	Gewerbegebiete
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen
Maß der baulichen Nutzung	
1,6	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
0,8	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
OK 12 m	Oberkante, als Höchstmaß
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
a	abweichende Bauweise
o	offene Bauweise
△	Einzelhäuser
—	Baugrenze
Verkehrsflächen	
■	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
Grünflächen	
■	Private Grünflächen, Zweckbestimmung Grünraum
■	Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Grünraum
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
□	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
□	„Erhaltungs- und Anpflanzfläche“
□	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
□	siehe Kennzeichnung „Anpflanzfläche 1-3“ in der Planzeichnung
□	Erhaltung Bäume
□	im Plan angeben: Art, Stammdurchmesser / Kronendurchmesser in m
§	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes: Gesetzlich geschütztes Biotop
Sonstige Planzeichen	
□	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind / Schutzflächen 100 m-Radius um die Bohrung Barrien 2T
□	Nicht bebaubar bis zur Aufgabe/Verfüllung der Bohrung (siehe textliche Festsetzung § 4)
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
□	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Übersichtspllan



© GeoBasis-DE/LGLN 2026, CC-BY 4.0, Daten geliefert

Bebauungsplan Nr. 28 (61/86)

"Im Bruch III"	
Gemeinde Weyhe	
Landkreis Diepholz	
	