Verfahren

Bebauungsplan Nr. 28 (67/114) „Südlich Reinsweg“

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Weyhe Bebauungsplan Nr. 28 (67/114) „Südlich Reinsweg“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Weyhe, den 16.01.2020

SIEGEL Gez. Bürgermeister Frank Seidel

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 14.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (67/114) „Südlich Reinsweg“ beschlossen. Im Rahmen der Fortführung der Planung wurde dieser Aufstellungsbeschluss mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 15.05.2019 geändert.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 16.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Weyhe, den 16.01.2020

SIEGEL Gez. Bürgermeister Frank Seidel

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 25.06.2019 dem Bebauungsplan Nr. 28 (67/114) „Südlich Reinsweg“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 24.07.2019 bis einschließlich zum 30.08.2019 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurde im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Gemeinde Weyhe eingestellt.

Weyhe, den 16.01.2020

SIEGEL Gez. Bürgermeister Frank Seidel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat den Bebauungsplan Nr. 28 (67/114) „Südlich Reinsweg“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2019 als Satzung (§10 BauGB) beschlossen.

Weyhe, den 16.01.2020

SIEGEL Gez. Bürgermeister Frank Seidel

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 28 (67/114) „Südlich Reinsweg“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 11.08.2020 rechtsverbindlich geworden.

Weyhe, den 11.08.2020

SIEGEL Gez. Bürgermeister Frank Seidel

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 28 (67/114) „Südlich Reinsweg“ ist die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Weyhe, den

.....
Gez. Bürgermeister

Plangrundlage

Karte: ALKIS, 2017, Gemeinde Weyhe, Maßstab 1:1000
Gemeinde Weyhe, Gemarkung Leeste, Flur 9

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand 11.04.2019
Herausgebervermerk:

© 2019, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Syke (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.04.2019). 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 09.01.2020 SIEGEL

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Gez. Göbberd / Katasteramt Syke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210
Oldenburg, den 19.12.2019

Gez. Dr. Schneider / Planverfasser

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70) geändert worden ist.

Hinweise

Oberflächenentwässerung – Bei Bau und Betrieb von Versickerungsmulden sind die Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik (aktuell insb. DWA-Arbeitsblatt A 138) einzuhalten. Die Mächtigkeit des Sickerraums (Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsmulde und dem Bemessungs-Grundwasserstand) muss mindestens 1,0 Meter betragen. Es ist auf eine ausreichende Dimensionierung der Sickermulden zu achten, um ein Überlaufen der Mulden und längere Standzeiten zu vermeiden sowie eine optimale Versickerungsleistung zu gewährleisten.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde – Sollten bei den geplanten 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 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 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

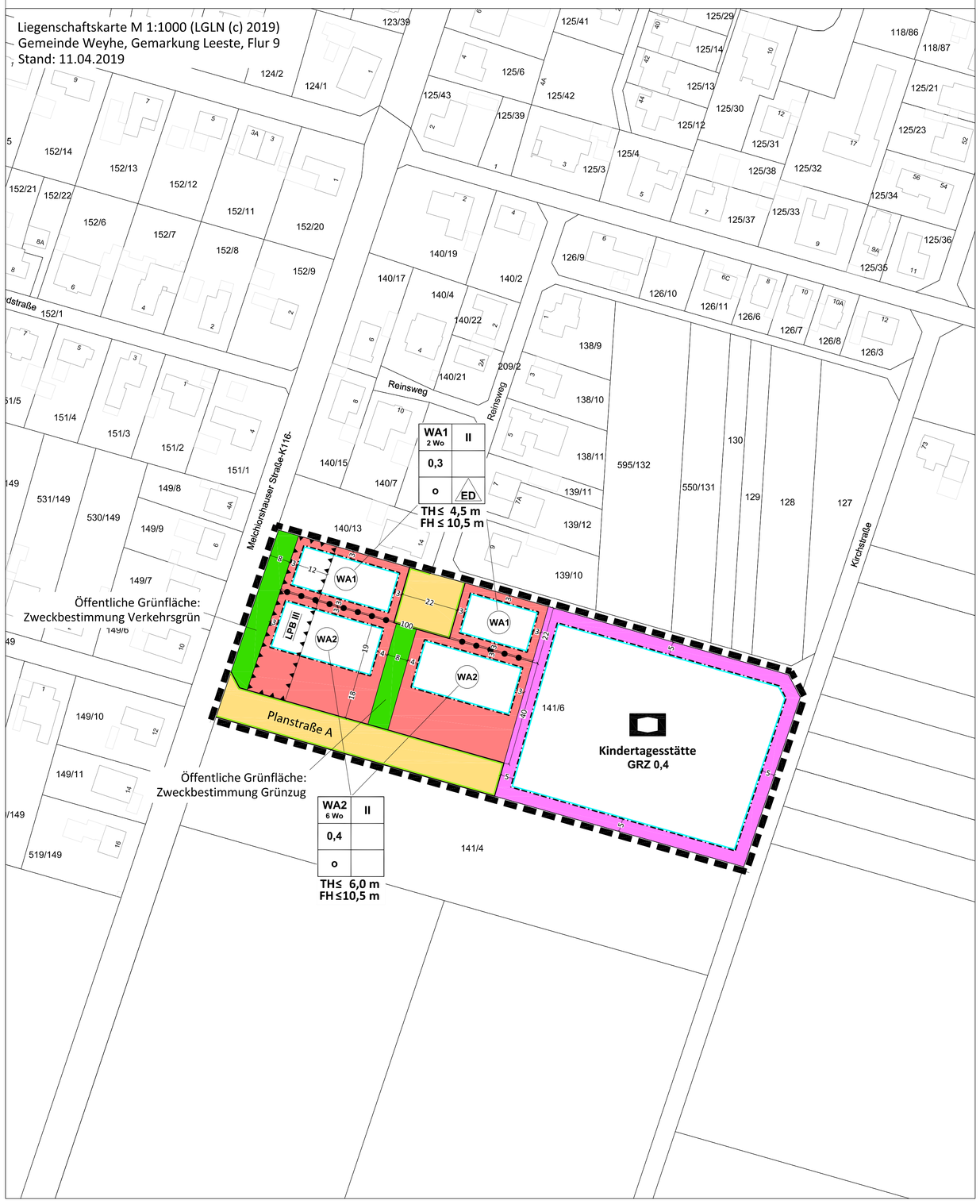
Altlasten - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

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

Rüstungsaltlasten – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen in Hannover zu informieren.

Planzeichnung

Maßstab 1:1000
10 m 50 m
nord



Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 (3) BauNVO) nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht (§ 1 (6) Nr.1 BauNVO i. V. m. § 4 (3) BauNVO).

§2 Zulässige Anzahl der Wohneinheiten

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist jeweils eine Wohnung zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind je Einzelhaus höchstens sechs Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

§ 3 Höhe baulicher Anlagen

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen öffentlichen Straße in ihrer Fahrbahnmitte.

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe 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 gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion (§ 16 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

§ 4 Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Grünzug

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünzug ist die Anlage von Fuß- und Radwegen ausdrücklich zulässig (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).

§ 5 Oberflächenentwässerung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle flächenhaft oder in flachen Mulden zur Versickerung zu bringen. Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird. Die Versickerungsflächen müssen vegetationsbedeckt sein, die Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen.

Eine direkte Ableitung des Oberflächenwassers in unterirdische Versickerungsanlagen ohne Behandlung sowie eine Versickerung über Schluckbrunnen und Schächte ist aufgrund der Lage innerhalb der Schutzzone IIIA eines Trinkwassergewinnungsgebiets nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

§ 6 Schallimmissionsschutz

§ 6.1 Anforderungen an Außenbauteile

Die zur Melchiorshauser Straße ausgerichteten sowie die bis zu 90° von der Straße abgewinkelt liegenden Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen der nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume, müssen die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche erfüllen.

Lärmpegelbereich (LPB)	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä., erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB
III	61-65	35

§ 6.2 Belüftungsanlagen

Um für die notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes in den Lärmpegelbereichen III bei Schlaf- und Kinderzimmern, die zur Melchiorshauser Straße ausgerichtet oder bis zu 90° von dieser abgewinkelt liegen, der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.

§ 6.3 Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche sind auf den innerhalb der Lärmpegelbereich III gelegenen Grundstücken nur auf der von der genannten Straße abgewandten Seite, im Schallschatten der jeweiligen Gebäude, zulässig. Alternativ ist auch das Vorsehen von zusätzlichem aktiven Lärmschutz oder die Anordnung von Nebengebäuden als schallabschirmende Maßnahmen möglich, sodass insgesamt die Einhaltung der Tages-Orientierungswerte (55 dB(A)) sichergestellt werden kann.

§ 6.4 Ausnahmen

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen. Im Baugenehmigungsverfahren können Abweichungen von den obigen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen oder andere technische Lösungen einen ausreichenden Schallschutz erbringen.

§ 7 Verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke

Die allgemeinen Wohngebiete WA1 dürfen ausschließlich über die Wendeanlage in Verlängerung des Reinswegs (Planstraße B) verkehrlich erschlossen werden.

Die allgemeinen Wohngebiete WA2 dürfen ausschließlich über die Planstraße A verkehrlich erschlossen werden. Die Anlage von Zufahrten über die Planstraße B ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zugänge und Zuwegungen für Fußgänger und Radfahrer (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 (67/114) „Südlich Reinsweg“.

2 Dachformen und Dacheindeckungen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 20 und 50 Grad zulässig; dies gilt nicht für Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.

3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 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.

4 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. 2-3 der örtlichen Bauvorschriften verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einem Bußgeld geahndet werden (§ 80 (3) NBauO).

Nachrichtliche Übernahme

Bodenschätze – Das Gebiet gehört zum Erlaubnisfeld „Achim“ für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der Wintershall Holding GmbH. Zudem ist es Teil des Bewilligungsfeldes Achim-Barrien, das ebenfalls für den Abbau von Kohlenwasserstoffen ausgewiesen ist. Auch hier ist die Wintershall Holding GmbH der aktuelle Rechtsinhaber.

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

Planzeichenerklärung gemäß PlanzV ´90

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet — gemäß § 4 BauNVO — siehe textl. Festsetzung Nr. 1

6 Wo — Maximale Zahl der Wohnungen je Wohngebäude — siehe textl. Festsetzung Nr. 2

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

II — Maximale Zahl der Vollgeschosse

TH — Maximale Traufhöhe — siehe textl. Festsetzung Nr. 3

FH — Maximale Firsthöhe — siehe textl. Festsetzung Nr. 3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Nicht überbaubare Fläche / Überbaubare Fläche

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche — siehe textl. Festsetzung Nr. 7

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: siehe Planzeichnung — siehe textl. Festsetzung Nr. 4

Sonstige Planzeichen

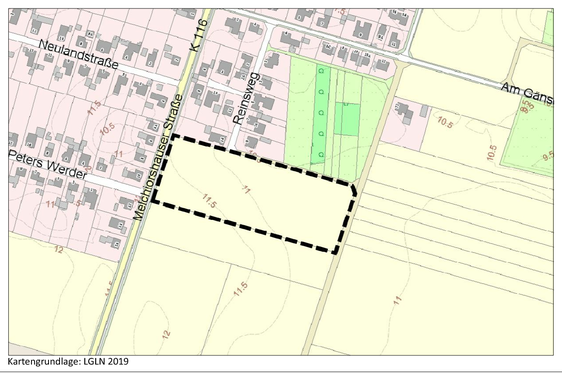
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmisssionsschutzgesetzes

LPB III — Lärmpegelbereich — siehe textl. Festsetzung Nr. 6

Nutzungsgrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Übersichtsplan



Kartengrundlage: LGLN 2019

Bebauungsplan Nr. 28 (67/114)
"Südlich Reinsweg"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO

Gemeinde Weyhe
Landkreis Diepholz

Im Auftrag:

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

Abschrift