

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 28 (61/82) „Dreye-West III – Erweiterung“

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 18.12.2019 den Bebauungsplan Nr. 28 (61/82) „Dreye-West III – Erweiterung“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung, sowie die dazugehörige Begründung, beschlossen.

gez. Pundsack-Bleith
Weyhe, den 07.10.2025 L.S. In Vertretung Bürgermeister/in

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 13.02.2019 in Änderung des Beschlusses vom 27.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (61/82) „Dreye-West III – Erweiterung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. Pundsack-Bleith
Weyhe, den 07.10.2025 L.S. In Vertretung Bürgermeister/in

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 13.02.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 26.02.2019 bis 28.03.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. In diesem Zeitraum waren die ausliegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.weyhe.de unter der Rubrik „Aktuelles“ sowie über das Landesportal <https://wv.niedersachsen.de> zugänglich.

gez. Pundsack-Bleith
Weyhe, den 07.10.2025 L.S. In Vertretung Bürgermeister/in

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat den Bebauungsplan Nr. 28 (61/82) „Dreye-West III – Erweiterung“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

gez. Pundsack-Bleith
Weyhe, den 07.10.2025 L.S. In Vertretung Bürgermeister/in

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 28 (61/82) „Dreye-West III – Erweiterung“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 16.10.2025 in Kraft getreten.

gez. Pundsack-Bleith
Weyhe, den 16.10.2025 L.S. In Vertretung Bürgermeister/in

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 28 (61/82) „Dreye-West III – 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 Bürgermeister/in

Plangrundlage

Karte: ALKIS, Maßstab 1:1.000, Gemeinde Weyhe, Gemarkung Kirchweyhe, Flur 7
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgebervermerk: © 2019 LGLN - Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.02.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich.

Achim, den 29.09.2025 L.S. gez. Ehrhorn

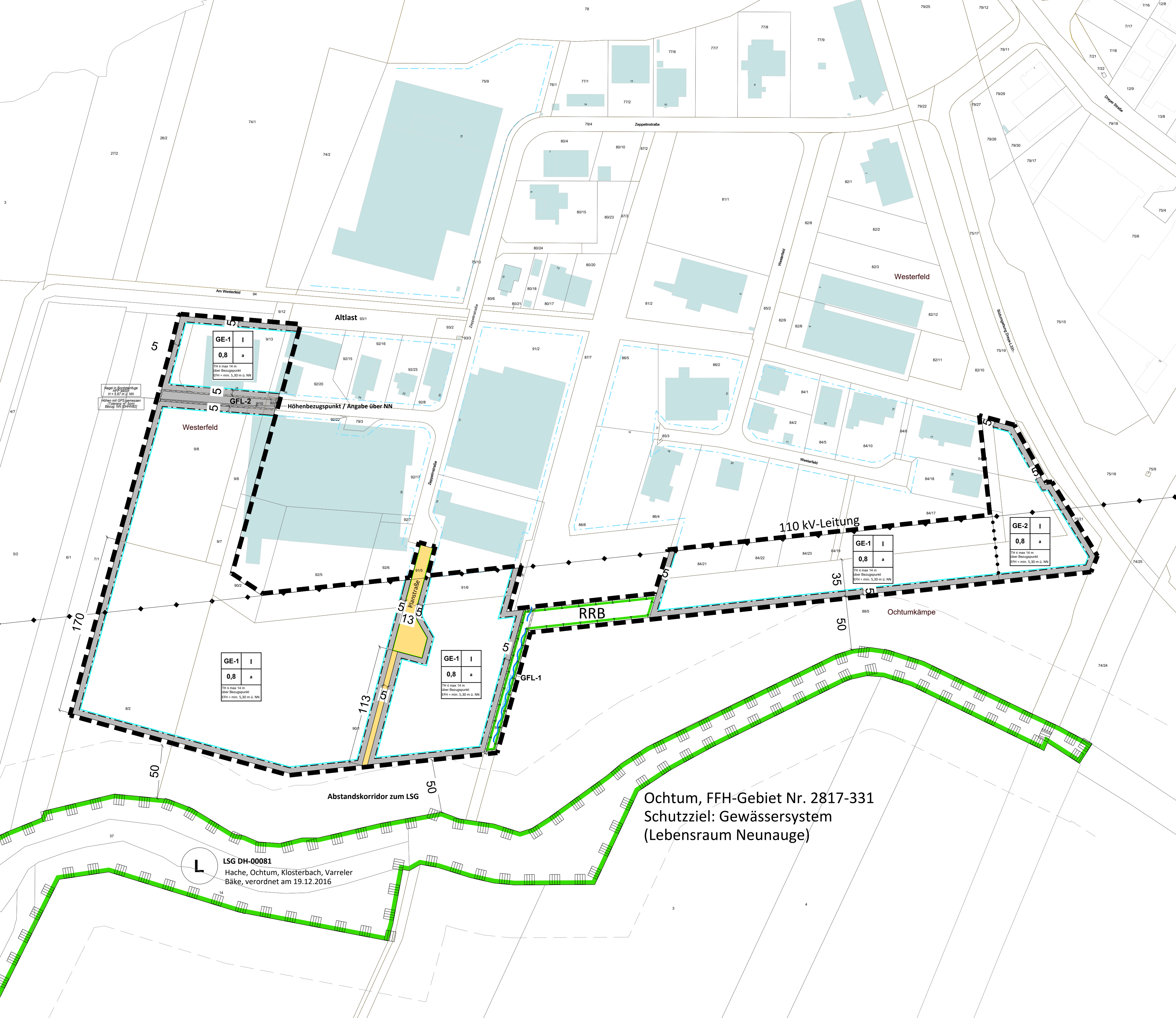
Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
P3 Planungsteam GBR mbH, Ofener Str. 33a, 26121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den 26.09.2025 gez. Dr. Schneider / Planverfasser

Planzeichnung

Liegenschaftskarte M 1:1.000
(LGLN (c) 2019)
Gemeinde Weyhe, Gemarkung Kirchweyhe, Flur 7
Stand: 20.02.2019



Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet (GE)

- Innerhalb der **Gewerbegebiete (GE)** sind **zulässig** (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO):
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe; Lagerhäuser und Lagerplätze müssen in unmittelbarer Zusammenhang mit dem am Standort erforderliche Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern stehen und /oder einem Logistikvorhaben zugeordnet sein;
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
 - Tankstellen, soweit sie als untergeordnete Nutzung / Dienstleistung eines ansässigen Betriebes dienen.

2. Innerhalb der **Gewerbegebiete (GE -1)** sind **nicht zulässig**:

- Freizeitanlagen und Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie nicht primär den Erfordernissen der im Gebiet Beschäftigten dienen und mehr als 200 m² Fläche erfordern (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO);
- Vergnügungstätten (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO);
- Betriebe und Anlagen der Kraftfahrzeuge-, Schrott- und Altmaterialeverwertung (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO);
- Biogasanlagen (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO);

Einzelhandelsnutzungen mit folgenden, zentrenrelevanten Sortimenten (Bezug auf „Weyher Liste“ 2016) (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO):

- Nahrung und Genussmittel / Reformwaren;
- Kosmetika und Parfümartikel / Drogeriewaren / Arzneimittel / Sanitätswaren / Optik und Akustik;
- (Schicht)Waren / Zierartikel;
- Bücher / Zeitschriften, Zeitschriften / Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf / Büromaschinen ohne Computer;
- Bekleidung aller Art / Schuhe und Zubehör / Leder- und Kirchschwarzen / Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle / Uhren, Schmuck Gold und Silbervaren;
- Elektronikgeräte / Nähmaschinen / Wäfen, Jagdbedarf / Bräunemaschinen / Musikalien;
- Elektrokleingeräte / Nähmaschinen / Unterhaltungselektronik und Zubehör / Tonträger / Computer, Kommunikationselektronik, Foto, Video;
- Haarshörswaren, Besteck / Glas, Porzellan, Keramik / Besteck- und Geschenkartikel / Haus-, Heimtextilien und Stoffe / Gardinen und Zubehör / Kunstgewerbe, Bilder und -Rahmen;
- Farben, Lacke / Fliesen / Installationsmaterial / Rolläden und Markisen / Werkzeuge / Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten / Gartenhäuser, Geräte / Pflanzen und gefäße / Erde, Torf / (motorisierte) Fahrzeuge aller Art und Zubehör;
- Möbel (inkl. Büromöbel);
- Küchen (inkl. Einbaugeräte) / Herde, Ofen;
- Beschläge, Eisenwaren / Beleuchtungskörper, Lampen / Bad, Sanäreinrichtungen und -zubehör / Bauelemente, Baustoffe / Farben, Lacke / Fliesen / Installationsmaterial / Rolläden und Markisen / Werkzeuge / Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten / Gartenhäuser, Geräte / Pflanzen und gefäße / Erde, Torf / (motorisierte) Fahrzeuge aller Art und Zubehör;

Der Einzelhandel mit diesen Sortimenten im sog. Werksverkauf („Annexhandel“) sowie für Reparatur und Serviceleistungen für Waren und Erzeugnisse aus der Eigenproduktion der im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, sofern dieser in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb steht und in der Verkaufsfäche der Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist (max. 10 % der Geschosfläche des Hauptbetriebes).

3. Innerhalb des **Gewerbegebietes (GE -2)** sind **nicht zulässig**:

- Freizeitanlagen und Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie nicht primär den Erfordernissen der im Gebiet Beschäftigten dienen und mehr als 200 m² Fläche erfordern (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO);
- Vergnügungstätten (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO);
- Biogasanlagen (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO);
- Einzelhandelsnutzungen mit folgenden, zentrenrelevanten Sortimenten (Bezug auf „Weyher Liste“ 2016) (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO):

- Nahrung und Genussmittel / Reformwaren;
- Kosmetika und Parfümartikel / Drogeriewaren / Arzneimittel / Sanitätswaren / Optik und Akustik;
- (Schicht)Waren / Zierartikel;
- Bücher / Zeitschriften, Zeitschriften / Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf / Büromaschinen ohne Computer;
- Bekleidung aller Art / Schuhe und Zubehör / Leder- und Kirchschwarzen / Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle / Uhren, Schmuck Gold und Silbervaren;
- Kleinleiste Sportartikel / Spielwaren / Jagd-, Waffen-, Jagdbedarf / Bräunemaschinen / Musikalien;

Textliche Festsetzungen

- Elektronikgeräte / Nähmaschinen / Unterhaltungselektronik und Zubehör / Tonträger / Computer, Kommunikationselektronik / Foto, Video;
- Haarshörswaren, Besteck / Glas, Porzellan, Keramik / Besteck- und Geschenkartikel / Haus-, Heimtextilien und Stoffe / Gardinen und Zubehör / Kunstgewerbe, Bilder und -Rahmen;
- Fahrerlose / Zubehöer / Campingbedarf, Outdoor (großvolumig);
- Elektronikgeräte;
- Möbel (inkl. Büromöbel);
- Küchen (inkl. Einbaugeräte) / Herde, Ofen;
- Beschläge, Eisenwaren / Beleuchtungskörper, Lampen / Bad, Sanäreinrichtungen und -zubehör / Bauelemente, Baustoffe / Farben, Lacke / Fliesen / Installationsmaterial / Rolläden und Markisen / Werkzeuge / Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten / Gartenhäuser, Geräte / Pflanzen und gefäße / Erde, Torf / (motorisierte) Fahrzeuge aller Art und Zubehör;

Der Einzelhandel mit diesen Sortimenten im sog. Werksverkauf („Annexhandel“) sowie für Reparatur und Serviceleistungen für Waren und Erzeugnisse aus der Eigenproduktion der im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, sofern dieser in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb steht und in der Verkaufsfäche der Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist (max. 10 % der Geschosfläche des Hauptbetriebes).

4. Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) sind **ausnahmsweise** zulässig (§ 1 (6) BauNVO i.V.m. § 8 (3) BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichtss- und Betriebspersonellen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind;
- Die Gebäude sind in einer maximal eingeschossigen Bauweise zu errichten. Für angegliederte Büroroutungen, die als untergeordnete Teile eines Gewerbebetriebes innerhalb oder außerhalb der Bauten erforderlich werden, ist eine bis zu dreigeschossige Bauweise zulässig. Die Büroroutung darf im Falle einer Dreigeschossigkeit nicht mehr als 10 % der Hauptnutzung betragen (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO).

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

Maximale Gebäudehöhe - Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe. Sie darf nur von untergeordneten und für den Betrieb erforderlichen Gebäudeteilen (z.B. Schornsteinen, Erkeren, Fahrtstufaufbauten, Antennen) überschritten werden (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO).

Als **unterer Bezugspunkt** für die festgesetzte Gebäudeoberkante gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße an der jeweiligen Grundstücksgrenze in der Mitte des Baugrundstücks (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V. m. § 18 (1) BauNVO).

Hochwasserschutz - In den bezeichneten Baugebieten darf zur Abwehr eines möglichen Hochwassers der Ochtum die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EFH) der baulichen Anlagen eine Höhe von + NN 5,30 m nicht unterschreiten (§ 16(3) Nr. 4 BauNVO).

§ 3 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zu errichten; die Gebäudelänge darf mehr als 50 Meter betragen.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen und Carports nicht zulässig (§ 23 (3) BauNVO).

§ 5 Immissionschutz

In den Baugebieten (GE) werden für mögliche, ausnahmsweise zulässige betriebsbedingte Wohnungen passive Lärmuschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster u.a.) von dauerhaft für den Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 45 dB(A) erreichen. Für Büroräume ist ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von 40 dB(A) erforderlich. Hinsichtlich der notwendigen Be- bzw. Entlüftung sind geeignete Maßnahmen zu treffen, die das geforderte Schalldämmmaß nicht verschlechtern dürfen (§ 9 (3), Nr. 2 BauGB).

§ 6 Oberflächenentwässerung

Das auf den privaten Gewerbegebieten anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den privaten Flächen zurückzuführen und nur getrennt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Die Regeln der Technik zur Rückhaltung und Behandlung von Oberflächenwasser in Gewerbegebieten sowie die anerkannten Grundlagen zur Bemessung von Rückhalteräumen sind dabei zu beachten.

Textliche Festsetzungen

§ 7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 1 dient der Wasserwirtschaft zur Unterhaltung des Grabens. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 2 dient den angrenzenden Flächeneigentümern sowie dem landwirtschaftlichen Verkehr.

§ 8 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Die Gewerbegebiete liegen in einem festgestellten Risikogebiet für Überschwemmungsgefahren nach § 73 WHG. In allen Gewerbegebieten (GE) ist deshalb bei der Nutzung von Grundstücken durch geeignete Maßnahmen zu verhindern, dass wassergefährdende Stoffe (z.B. Heizöl) bei Überschwemmungen ins Gewässer gelangen können (§ 9(1) Nr. 35 c BauGB).

Hinweise

- Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schälchen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angetroffen werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Diepholz unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz in Sorge zu tragen.
- 110 KV-Leitung** - Innerhalb des nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB festgesetzten Sicherheitsbereiches der 110 KV-Leitung sind bauliche Anlagen nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig. Die maximale Höhe baulicher Anlagen richtet sich nach der VDE-Richtlinie 0210. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches der 110KV-Freileitung dürfen keine hochwichtigen Bäume, nur Bäume und Sträucher mit begrenzten Wuchshöhen, angepflanzt werden. Der Leitungsbetreiber ist berechtigt, Zweige und Äste, die den Seiten der Hochspannungsfreileitungen entgegenwachsen, zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände zurückzuschneiden und Leitung gefährdende Bäume nach vorheriger Ankiündigung zu entfernen.
- Leitungsbetreiber** - Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Der Verlauf der Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.
- Altlasten** - Im Bereich der bekannten und bezeichneten Alttablagerung (nördlich angrenzend an das Plangebiet) ist bei Erdarbeiten im unmittelbaren Bereich vor der Landkreis zu informieren. Die Arbeiten werden durch einen Sachverständigen begleitet. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf weitere Alttablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- 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 Landesvermessung Niedersachsen in Hannover zu informieren.
- Informationsvorschriften** - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Weyhe im Rathaus, Fachbereich Gemeindeentwicklung und Umwelt, eingesehen werden.
- Lage im Risikogebiet nach § 73 WHG** - Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann ist im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen (§ 5 (2) WHG). Es wird auf die Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 62 WHG) verwiesen.
- Überplanung** - Mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 28 (61/82) „Dreye-West III-Erweiterung“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 28 (61/69) „Dreye-West III“ sowie die Festsetzungen der 1. Änderung im jeweils überplanten Teilbereich außer Kraft gesetzt.

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 (61/82) „Dreye-West III-Erweiterung“.

§ 2 Fassaden-/Dachgestaltung

Fassaden und vergleichbare, ansichtsprägende Außenbauteile (z. B. Sillwände) dürfen ausschließlich in nicht glänzenden, matten Materialien und Farben ausgeführt werden. Gleiches gilt für Dachflächen geneigter Dächer, sofern die Dachneigung mehr als 10° beträgt. Ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien.

§ 3 Werbeanlagen

§ 3.1 Größe von Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen in ihrer Summe pro Grundstück eine Ansichtfläche von 15 m² nicht überschreiten. Sie dürfen nicht höher als die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ausgeführt werden.

§ 3.2 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.

§ 3.3 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. 2-3 der örtlichen Bauvorschriften verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einem Bußgeld geahndet werden (§ 80 (3) NBauO).

Nachrichtliche Übernahmen

- Überschwemmungsgebiet** - Das südlich und westlich des Plangebiets gelegene Überschwemmungsgebiet (vorläufig zu sicherem USG, Identifikations-Nr: 583, erster Gültigkeitstag: 30. Oktober 2013) entlang der *Ochtum* ist nachrichtlich übernommen.
- Landtschaftsschutzgebiet** - Ein Schutzkorridor wurde um das südlich des Plangebiets gelegene LSG (DH 00081) mit 50m nachrichtlich übernommen. Im LSG befindet sich ein FFH-Gebiet.
- FFH-Gebiet** - Das südlich des Plangebiets gelegene FFH-Gebiet (FFH-Gebiet Nr. 2817-331, Schutzziel: Gewässersystem (Lebensraum Neunauge)) entlang der *Ochtum* ist nachrichtlich übernommen.
- Leitungsschutz** - Innerhalb des Sicherheitsbereiches der 110 KV-Leitung sind bauliche Anlagen nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig. Die maximale Höhe baulicher Anlagen richtet sich nach der VDE-Richtlinie 0210.
- Risikogebiet** - Das Plangebiet liegt in einem Bereich, bei denen ein nach § 73 WHG signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Höchstrem) über die festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus, überschritten werden könnten.

Planzeichenerklärung gemäß PlanzV '90

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8** Grundflächenzahl
- I** Maximale Zahl der Vollgeschosse
- TH** Maximale Traufhöhe über Erschließungsstraße
- EFH** Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens über NN (Hochwasserschutz)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

Nicht überbaubare Fläche
Überbaubare Fläche

Verkehrsfächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Oberirdische Leitung (110 kV)

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

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

RRB Regenrückhaltebecken

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
außerhalb des Geltungsbereichs

L Landschaftsschutzgebiet außerhalb des Geltungsbereichs

FFH Flora-Fauna-Habitat außerhalb des Geltungsbereichs mit 50 m Schutzbereich

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiet (verordnet) außerhalb des Geltungsbereichs
Nachrichtliche Übernahme

Sonstige Planzeichen

GFL mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nutzungsgrenze

Rechtliche Grundlagen

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

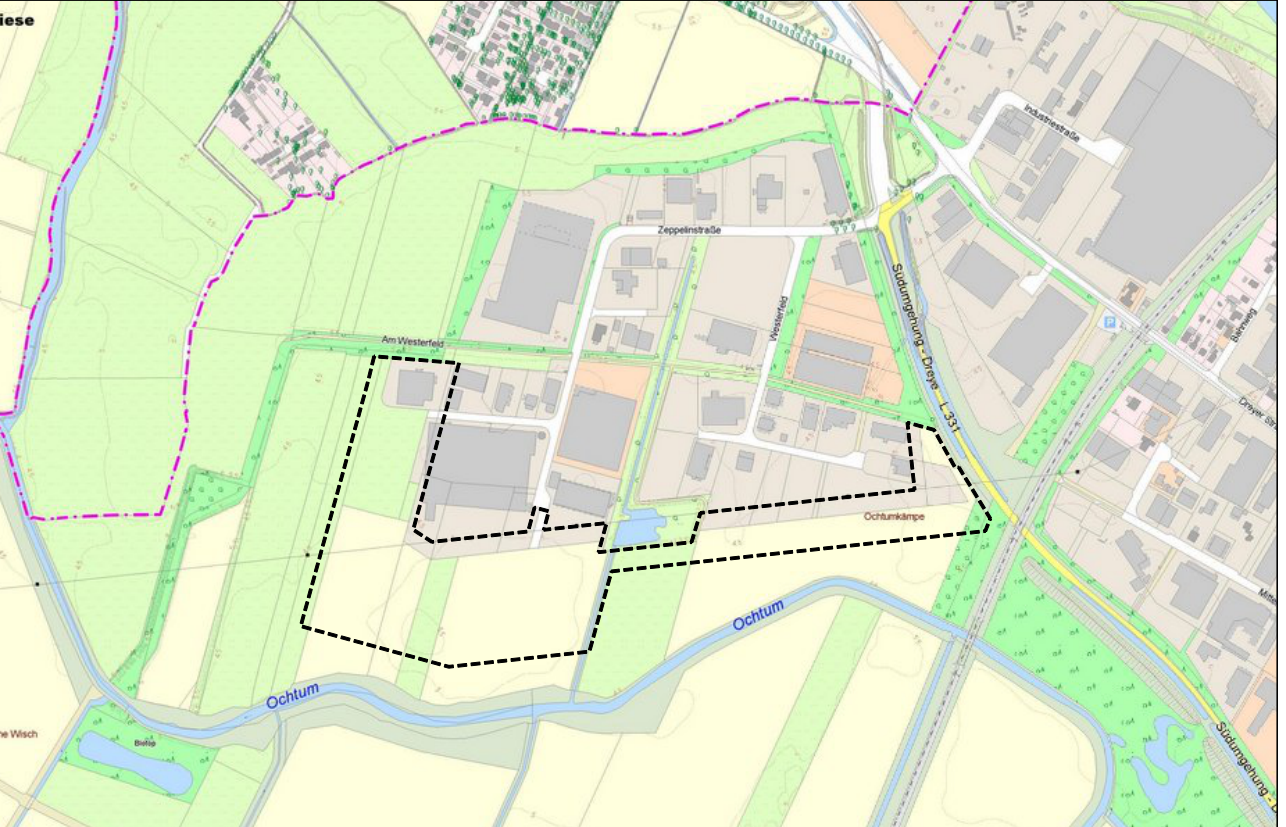
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Planzeichenerverordnung 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.

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 28 (61/82)

"Dreye-West III-Erweiterung"
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