

Verfahrensvermerke

Bebauungsplan Nr. 28 (61/78) „Bahnhofstraße II“

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) in den zuletzt geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Weyhe diesen Bebauungsplan Nr. 28 (61/78) „Bahnhofstraße II“ am 19.12.2017 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde als **Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB** aufgestellt.

Weyhe, 15.04.2019

SIEGEL gez. Dr. Andreas Bovenschulte

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 01.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (61/78) „Bahnhofstraße II“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 3 BauGB am 18.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Weyhe, 15.04.2019

L.S. gez. Dr. Andreas Bovenschulte

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 28.09.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28 (61/78) „Bahnhofstraße II“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 11.08.2017 bis 11.09.2017 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Weyhe, 15.04.2019

L.S. gez. Dr. Andreas Bovenschulte

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat den Bebauungsplan Nr. 28 (61/78) „Bahnhofstraße II“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2017 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weyhe, 15.04.2019

gez. Dr. Andreas Bovenschulte

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 28 (61/78) „Bahnhofstraße II“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 18.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 18.04.2019 in Kraft getreten.

Weyhe, 18.04.2019

gez. Dr. Andreas Bovenschulte

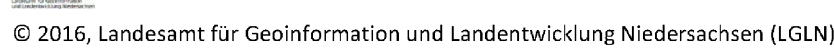
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 28 (61/78) „Bahnhofstraße II“ ist - eine nach § 214 (1) Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften;
- eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 (3) BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges
beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Weyhe,

Bürgermeister

Plangrundlage

Quelle: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgebervermerk:

© 2016, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. 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.

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),
Katasteramt Syke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210
Oldenburg, 11.04.2019

gez. Planverfasser

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

§ 1.1 Allgemeine Wohngebiete - In den Wohngebieten (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen nachfolgenden Nutzungen **nicht** zulässig (§ 1 (6) BauNVO):
• Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 (3) Nr. 2 BauNVO);
• Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO);
• Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO).

§ 1.2 Mischgebiete - In den Mischgebieten (MI) sind folgende Nutzungen **nicht** zulässig (§ 1 (5) BauNVO i.V.m § (2) BauNVO):
• Gartenbaubetriebe (§ 6 (2) Nr. 6 BauNVO);
• Tankstellen (§ 6 (2) Nr. 7 BauNVO);
• Vergnügungstätten (§ 6 (2) Nr. 8 BauNVO).

In den Mischgebieten (MI) sind zusätzlich die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO auch außerhalb der Gebietsteile, die überwiegend gewerblich genutzt werden, nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO i.V.m § 6 (3) BauNVO).

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

§ 2.1 Maximale Höhe baulicher Anlagen - Es gelten die in der Zeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (OK) (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Der obere Bezugspunkt ist dabei die Oberkante der äußeren Dachhaut (First) des Gebäudes.

§ 2.2 Traufhöhen - Es gelten die in der Zeichnung festgesetzten Traufhöhen (TH). Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. In den WA²-Bereichen gilt bei Staffelgeschossen die Oberkante der Brüstung des Dachgeschosses als Traufhöhe. Eine transparente Ausführung der Brüstung verändert diesen Bezugspunkt nicht (§ 16 (4) BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO).

§ 2.3 Unterer Bezugspunkt - Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen nach § 2.1 und § 2.2 gilt die Höhe der zugehörigen Erschließungsstraßen (Querstraße, Kleine Heide, Auf dem Geestfeld) vor dem Grundstück jeweils in der Mitte der Fahrbahn und im Bereich der Planstraße die Höhe von 8,50m über NN (§ 18 (1) BauNVO).

§ 2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe - Im bezeichneten Bereich des Plangebietes gilt eine festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe von > 8,50 m ü. NN für Hauptgebäude (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB). Diese Höhe darf nicht unterschritten werden.

§ 3 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind bei einer festgesetzten eingeschossigen Bauweise (WA²) nur dann zulässig, wenn sie gegenüber allen Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,50 m zurückspringen (§ 16 (2) Nr. 3 und (5) BauNVO).

§ 4 Tiefgaragen, Garagen und Stellflächen

§ 4.1 Garagengeschosse - Garagengeschosse in einer Tiefgarage sind nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse anzurechnen (§ 21a BauNVO).

§ 4.2 Garagen, Carports - Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) sowie Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports dürfen in den nicht überbaubaren Bereichen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen nicht errichtet werden (§ 12 (6) BauNVO).

§ 4.3 Stellflächen - Bei einer Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellflächen und Zufahrten (§ 19 (4) BauNVO) ist die oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser auf diesen Flächen durch einen versickerungsfähigen Belag sicherzustellen.

§ 5 Wasserwirtschaft

§ 5.1 Private Grünfläche - Die festgesetzten privaten Grünflächen dienen dem ordnungsgemäßen Unterhalt und dem Schutz des Gewässers III. Ordnung (Waterlose). Die Fläche ist dauerhaft in Zäunen, sonstiger Bepflanzung und Bepflanzungen, die eine maschinelle Räumung erschweren würden, freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB).

§ 5.2 Freizuhaltende Flächen - Die gekennzeichneten und von Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9 (1), Nr. 10 BauGB) dienen wasserwirtschaftlichen Erfordernissen. Nebenanlagen in Form von privaten Zufahrten, Stellflächen oder Gartenbereichen ist möglich. Es ist ein geeigneter Flächenbelag zu wählen, der jederzeit die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ermöglicht. Die Fläche ist dauerhaft von baulichen Anlagen freizuhalten.

§ 5.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - Das im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GL) dient der Wasserwirtschaft. Eine Nutzung der Grundstücke an dieser Stelle mit privaten Zufahrten, Stellflächen oder Gartenbereichen ist möglich. Es ist ein geeigneter Flächenbelag zu wählen, der jederzeit die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ermöglicht. Die Fläche ist dauerhaft von baulichen Anlagen freizuhalten.

§ 5.4 Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle flächenhaft oder in flachen Mulden zur Versickerung zu bringen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB). Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird. Die Versickerungsflächen müssen vegetationsbedeckt sein, die Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Für die Versickerung sind spezielle Anlagen entsprechend dem maßgebenden technischen Regelwerk herzustellen. Aufgrund der vorherrschenden Untergrundbeschaffenheit kann eine Muldenversickerung zur Anwendung kommen. Die Sohlenlagen der Versickerungsmulden müssen die Mindesthöhe von 8.10 m ü. NN einhalten.

Bei der Anlage der Versickerungsanlagen auf den Grundstücken ist zu den Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 2 m und zu unterkellerten Gebäuden ein Mindestabstand von 6 m einzuhalten.

§ 5.5 Versickerung der Straßenverkehrsfläche - Das auf der Planstraße im Gebiet anfallende Niederschlagswasser ist in eine Versickerungsanlage (Mulde - Rigole) einzuleiten und dort zu versickern. Die Versickerungsanlagen in der Planstraße sind nur für die Niederschlagsentwässerung der Straße dimensioniert. Die Anlagen dienen nur der Straßenentwässerung, nicht auch der Entwässerung der angrenzenden Grundstücke.

§ 6 Grünordnung

Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 3 Kraftfahrzeuge sind an ihren Außenkanten mit Ausnahme von Zufahrten und Wegen mit mindestens 1 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen zu versehen.

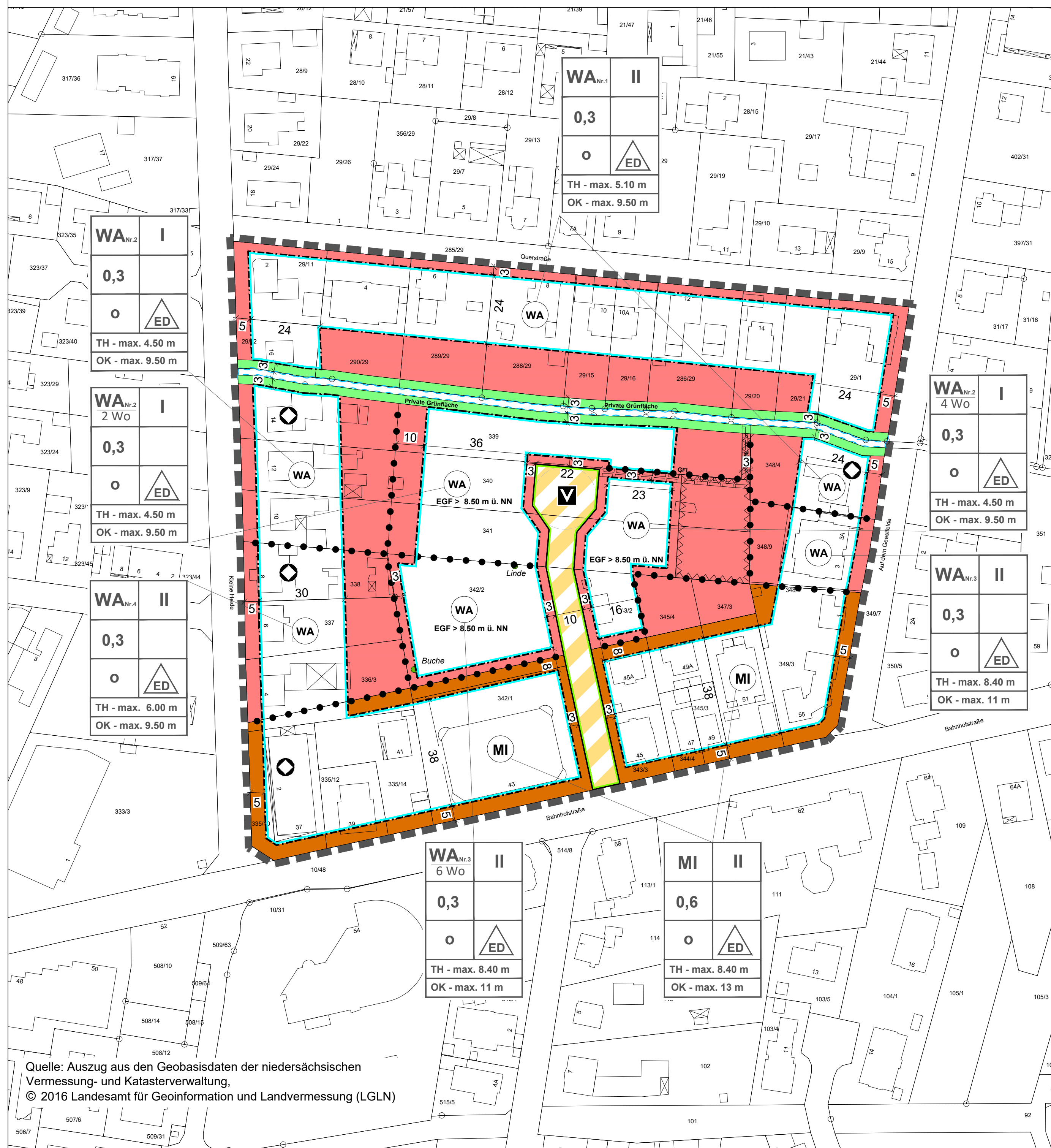
Standflächen für Müllbehälter außerhalb von Gebäuden sind straßenseitig und zu mindestens einer daran anschließenden Seite mit Rankgerüsten zu versehen und mit mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen oder gleich hohen, rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Nachrichtliche Übernahme

Gewässerrandstreifen - Innerhalb des Gewässerrandstreifens entlang der Waterlose sind Anpflanzungen, Einzäunungen und sonstige bauliche Anlagen nicht zulässig.

Erlaubnisfeld - Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb des berechneten Erlaubnisfeldes „Achim“ und hier im Bewilligungsfeld „Achim-Barrien“ der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Planzeichnung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landvermessung (LGLN)

Hinweise

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

Im Plangebiet befinden sich vier Verdachtsflächen (siehe Kennzeichnung im Plan). Bei Baumaßnahmen auf den betroffenen Grundstücken sind die Erdarbeiten frühzeitig dem Landkreis Diepholz, Untere Schutzbehörde anzuzeigen und ggf. durch einen Sachverständigen zu begleiten.

Infolge der gekennzeichneten Verdachtsflächen und bereits sanierter Schadensfälle sind Grundwasseruntersuchungen oder Grundwasserhaltungsmaßnahmen auf den Grundstücken Querstraße 2, 4, 6 und Kleine Heide 10, 12, 14 und 16 nur nach ausdrücklicher Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Diepholz unter Beteiligung der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde - Im Plangebiet ist mit frühgeschichtlichen Bodenfunden zu rechnen. Aufgrund dessen bedürfen sämtliche Erdarbeiten einer denkmalrechtlich Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Dies bedeutet, dass der Beginn sämtlicher Erdarbeiten mindestens 4 Wochen vorher schriftlich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover anzuzeigen sind. Der Bodenabtrag soll möglichst schonend erfolgen, wobei dem Fachpersonal der Denkmalschutzbehörden Gelegenheit zur Begleitung gegeben wird. Damit kann festgestellt werden, ob in den jeweils zu bebauenden Bereichen im Plangebiet archäologische Objekte vorfindlich sind.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

Rechtsgrundlagen

Artenschutz - Die Rodung bestehender Gehölze soll außerhalb der Brutzeit der Vögel, bzw. außerhalb der Nutzung der Bäume als Sommerquartier für Fledermäuse, d.h. Anfang Oktober bis Mitte Februar, erfolgen.

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

Rüstungsaltesten - 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.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist;
Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;
Planzeichengesetz 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, 46), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116) geändert worden ist;
Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48) geändert worden ist.

Planzeichenerklärung (PlanZV 1990)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA-1 mit Ordnungsnummer	siehe textliche Festsetzung § 1.1
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	siehe textliche Festsetzung § 1.2
WA₂Wo	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	
0,4	Grundflächenzahl	siehe textliche Festsetzung § 4.3
I	Maximale Zahl der Vollgeschosse	siehe textliche Festsetzung § 3 u. 4.1
OK	Maximale Höhe baulicher Anlagen über Erschließungsstraße	siehe textliche Festsetzung § 2.1 / § 2.3
TH	Maximale Traufhöhe	siehe textliche Festsetzung § 2.2 / § 2.3
EGF	Mindest notwendige Erdgeschoßfußbodenhöhe für Hauptbaukörper (aus Gründen des vorsorg. Hochwasserschutzes)	siehe textliche Festsetzung § 2.4

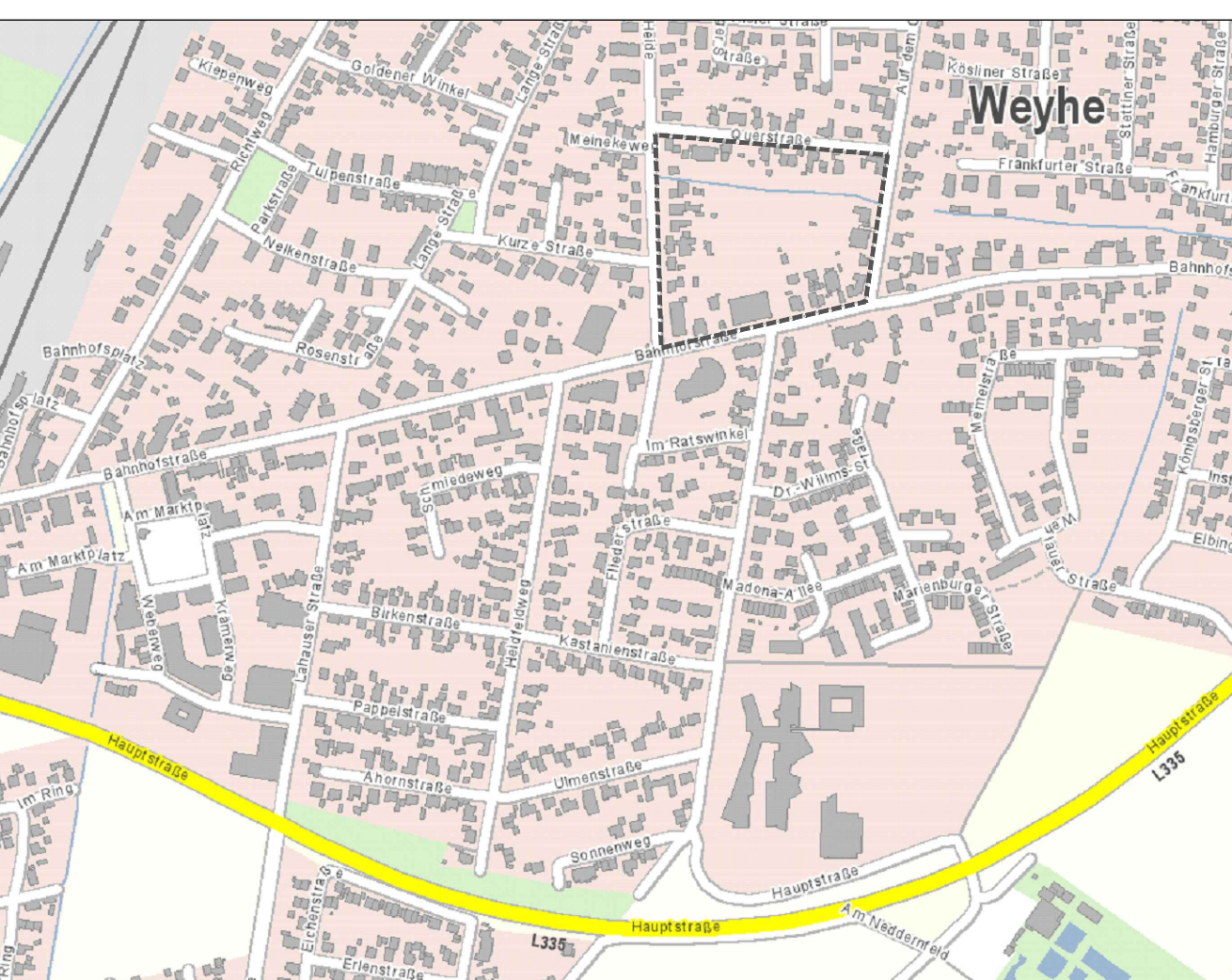
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
	Baugrenze	
	Nicht überbaubare Fläche	siehe textliche Festsetzung § 4.2
	Überbaubare Fläche	
	Offene Bauweise	
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	

Grünflächen		
	Private Grünfläche	
	Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen	siehe textliche Festsetzung § 5.1

Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	
	Verkehrsberuhigter Bereich, Wohnstraße	
	Straßenbegrenzungslinie	

Wasserflächen		
	Fläche für die Wasserwirtschaft (Graben)	
Sonstiges		
	Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	
	Zweckbestimmung: Vorsorgeflächen für Wasserwirtschaft	siehe textliche Festsetzung § 5.2
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (Rechte für die Wasserwirtschaft)	siehe textliche Festsetzung § 5.3
	Alltlasten-Verdachtsflächen	siehe Hinweis
	Nutzungsgrenze	
	Grenze des Geltungsbereichs	

Übersichtspan



Bebauungsplan Nr. 28 (61/78)

"Bahnhofstraße II"
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Gemeinde Weyhe

Landkreis Diepholz

