

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 64 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, hat der Rat der Gemeinde Weyhe den Bebauungsplan Nr. 28 (98/32) „Zur Reithalle“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebststehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Weyhe, den 18.10.2017 L.S. gez. Dr. Andreas Bovenschulte  
Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2013



Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Sulingen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.08.2013). 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), Regionaldirektion Sulingen

-Katasteramt Syke-

Syke, den 06.09.2017 L.S. gez. Göbberd  
Katasteramt Syke

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Eschweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den 29.07.2014 gez. W. Steiner  
(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 07.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (98/32) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Weyhe, den 18.10.2017 L.S. gez. Dr. Andreas Bovenschulte  
Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 12.02.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 (98/32) mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 26.03.2014 bis 30.04.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Weyhe, den 18.10.2017 L.S. gez. Dr. Andreas Bovenschulte  
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat den Bebauungsplan Nr. 28 (98/32) nach Prüfung der Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.07.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weyhe, den 18.10.2017 L.S. gez. Dr. Andreas Bovenschulte  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 28 (98/32) ist damit am 10.08.2018 in Kraft getreten.

Weyhe, den 17.08.2018 L.S. gez. Dr. Andreas Bovenschulte  
Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 28 (98/32) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes sowie der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Weyhe, den ..... Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Weyhe, den 18.10.2017 gez. Dr. Andreas Bovenschulte  
GEMEINDE WEYHE  
Der Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

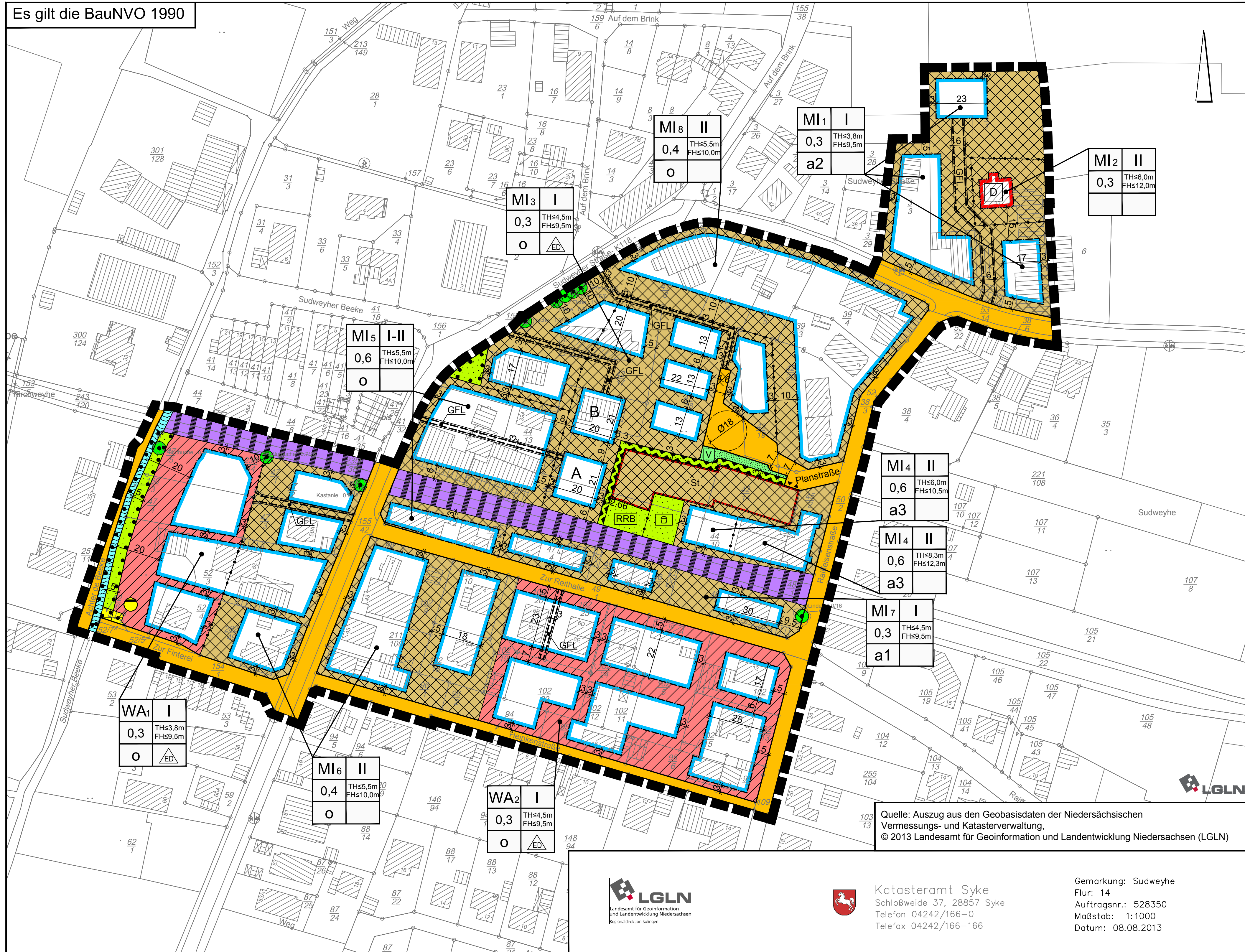
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

## Es gilt die BauNVO 1990



10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Wasserfläche
zu erhaltender Baum
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
Einzeleinlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
Baudenkmal Nr. 251047.00024 Gemeinde Weyhe
15. Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten des Abwasserverbandes sowie der jeweiligen Grundstückseigentümer und -nutzer
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Hinweise

- Rechtskraft**  
Mit Datum der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 28 (98/32) „Zur Reithalle“ treten alle Festsetzungen des sich überlegenden Teils des Bebauungsplanes Nr. 98/9 außer Kraft.
- Archäologische Bodenfunde**  
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 gemäß § 14 Abs 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Altablagerungen / Verdachtsflächen**  
Zum gegenwärtigen Kenntnisstand (05/2013) befinden sich im Plangebiet keine erfassten Altlasten, Altablagerungen oder Altstandorte. Die in der Begründung genannten Verdachtsflächen könnten allerdings Altstandorte und/oder Altlasten darstellen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.  
Es wurden einige Verdachtsflächen (Altlast gewerblicher Nutzung) auf bereits bebauten Grundstücken benannt. Die Verdachtsflächen sind in der Begründung zu dieser Planzeichnung genannt. Für diese Grundstücksbereiche sind bei zukünftigen Erdbaumassnahmen die zuständige Bodenschutzbehörde einzuschalten und die Bestimmungen des BBoDSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) zu erfüllen.
- Denkmalschutz**  
In der Umgebung des bestehenden Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung des Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.  
Einer Genehmigung (gemäß § 10 i.V.m. § 13 NDSchG) der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will.
- 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.
- Verwendete DIN-Normen und Regelwerke**  
Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Weyhe während der allgemeinen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 – 9 BauNVO**
  - Mischgebiete**

(1) In den Mischgebieten sind die folgenden Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):  
• Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO,  
• Tankstellen nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO,  
• Vergnügungsläden nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO.

(2) Im Mischgebiet sind darüber hinaus die folgenden Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO):  
• Vergnügungsläden nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
  - Allgemeines Wohngebiet**

(1) Im allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO):  
• Gartenbaubetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO,  
• Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

(1) Bauliche Anlagen dürfen die in der Planzeichnung eingetragenen Höhen und Tiefen nicht überschreiten. Als Bezugspunkte für die oberirdischen baulichen Anlagen gelten die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraßen in fertig ausgebautem Zustand. Maßgeblich ist der oberste Punkt des Gebäudes (First) sowie die Straßenoberkante mittig vor dem jeweiligen Gebäude. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien an und auf den Gebäuden.

(2) Für die überbaubaren Flächen im Mischgebiet MI4 gilt als Höhenbezugspunkt die öffentliche Erschließungsstraße „Raiffeisenstraße“.

(3) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird eine Überschreitung der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 ausgeschlossen.  
Hiervon ausgenommen sind die Flächen des Mischgebietes MI4.

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

(5) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) und in den Mischgebieten (MI1 und MI3) je Wohneinheit Mindestgrundstücksgrößen von 350 m<sup>2</sup> nachzuweisen.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

(1) Im Mischgebiet (MI7) mit der festgesetzten abweichenden Bauweise (a1) ist ein vermindertes Grenzabstand möglich.

(2) Im Mischgebiet (MI4) mit der festgesetzten abweichenden Bauweise (a3) ist ein Gebäudekörper mit einer Länge von bis zu maximal 60 m zulässig.

(3) Im verbleibenden Geltungsbereich gilt grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Abweichend hiervon wird im Mischgebiet MI1 eine abweichende Bauweise (a2) festgesetzt. Abweichend sind bei Einzelhäusern nur Gebäudeabstände (maßgeblich Außenhaut der Außenwand) bis 20 m und bei Doppelhäusern (je Doppelhaushälfte), (maßgeblich Außenhaut der Außenwand) bis 10 m zulässig.

(4) Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzten Mischgebietenutzungen für die Flächen MI 1 und MI 2 nördlich der Sudweyer Straße vorbehaltlich einer Nutzungsaufgabe der dazwischenliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen (Schweinemast, offene Güllelagerung) gilt.  
Als Folgenutzungen werden innerhalb der festgesetzten Mischgebietenutzungen Wohnnutzungen zulässig.

(5) Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzten Mischgebietenutzungen für das Baufeld A innerhalb des MI 3 vorbehaltlich einer Nutzungsaufgabe der benachbarten gewerblichen Nutzung (Landmaschinenschlosserei) gilt.  
Als Folgenutzungen werden innerhalb der festgesetzten Mischgebietenutzungen Wohnnutzungen zulässig.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 19 und 23 BauNVO)**

(1) Innerhalb des WA1 Gebietes ist mit allen oberirdischen baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 20 m zur Beeke einzuhalten.

## Örtliche Bauvorschriften

- Dachform  
Dächer, mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten (Dachgauben), müssen eine Neigung von mindestens 20 Grad aufweisen. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen.
- Dachaufbauten (Dachgauben) dürfen maximal 46 % der Gesamtdachfläche betragen und müssen jeweils einen Abstand von mindestens 1,25 m zur gedachten Außenlinie des Daches aufweisen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeine Wohngebiete
MI Mischgebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH=4,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH=Firsthöhe

# GEMEINDE WEYHE

Landkreis Diepholz

## Bebauungsplan Nr. 28 (98/32)

### "Zur Reithalle"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

ABSCHRIFT M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Eschweg 1 | Telefon 0441 97174-0  
26121 Oldenburg | Telefax 0441 97174-3  
Geschäftlich für räumliche  
Planung und Fortsetzung | Postfach 3897 | E-Mail: info@nwp-o.de  
26208 Oldenburg | Internet: www.nwp-o.de