

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit dem § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Weyhe am 11.03.2020 den Bebauungsplan Nr. 28 (67/113) „Südlich Henry-Wetjen-Platz“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung, sowie die dazugehörige Begründung, beschlossen.

Weyhe, den 29.04.2020 L.S. gez. Bürgermeister Frank Seidel
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 04.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/113) „Südlich Henry-Wetjen-Platz“ beschlossen. Im Rahmen der Fortführung der Planung wurde dieser Aufstellungsbeschluss mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 25.06.2019 geändert.

Der geänderte Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Weyhe, den 29.04.2020 L.S. gez. Bürgermeister Frank Seidel
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 25.06.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 27.09.2019 bis 30.10.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.weyhe.de unter der Rubrik „Aktuelles“ sowie über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich.

Weyhe, den 29.04.2020 L.S. gez. Bürgermeister Frank Seidel
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat den Bebauungsplan Nr. 28 (67/113) „Südlich Henry-Wetjen-Platz“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.03.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weyhe, den 29.04.2020 L.S. gez. Bürgermeister Frank Seidel
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/113) „Südlich Henry-Wetjen-Platz“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 25.06.2020 in Kraft getreten.

Weyhe, den 25.06.2020 L.S. gez. Bürgermeister Frank Seidel
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/113) „Südlich Henry-Wetjen-Platz“ 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 Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Weyhe, den Bürgermeister

Planunterlagen und Planverfasser

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018



Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 2018).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.¹⁾
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.²⁾

Syke, den 22.04.2020
LGLN Regionaldirektion
Sulingen-Verden, Katasteramt Syke L.S.
Amtliche Vermessungsstelle

gez. Geböberd

Unterschrift

¹⁾ Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
²⁾ Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28 (67/113) „Südlich Henry-Wetjen-Platz“ wurde ausgearbeitet von:

pk_plankontor_staedtebau gmbh Oldenburg, den 14.04.2020

Einmstraße 125

26121 Oldenburg

Tel.: 0441/97201-0

Fax: 0441/97201-99

info@plankontor-staedtebau.de

gez. Lüders

(Dipl.-Ing. Lüders)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Urbane Gebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 13,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche
 überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Stellplatzanlage (Bibliothek, VHS, Kirche)

Fuß- und Radweg

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

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Lärmpegelbereiche

Lärmpegelbereiche

Lärmpegelbereiche

Lärmpegelbereiche

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

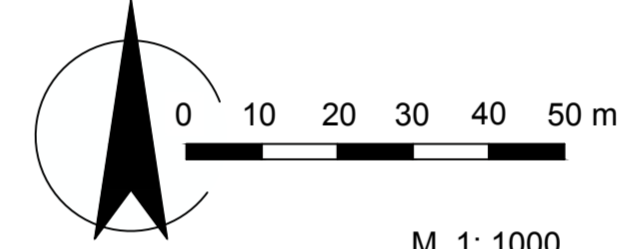
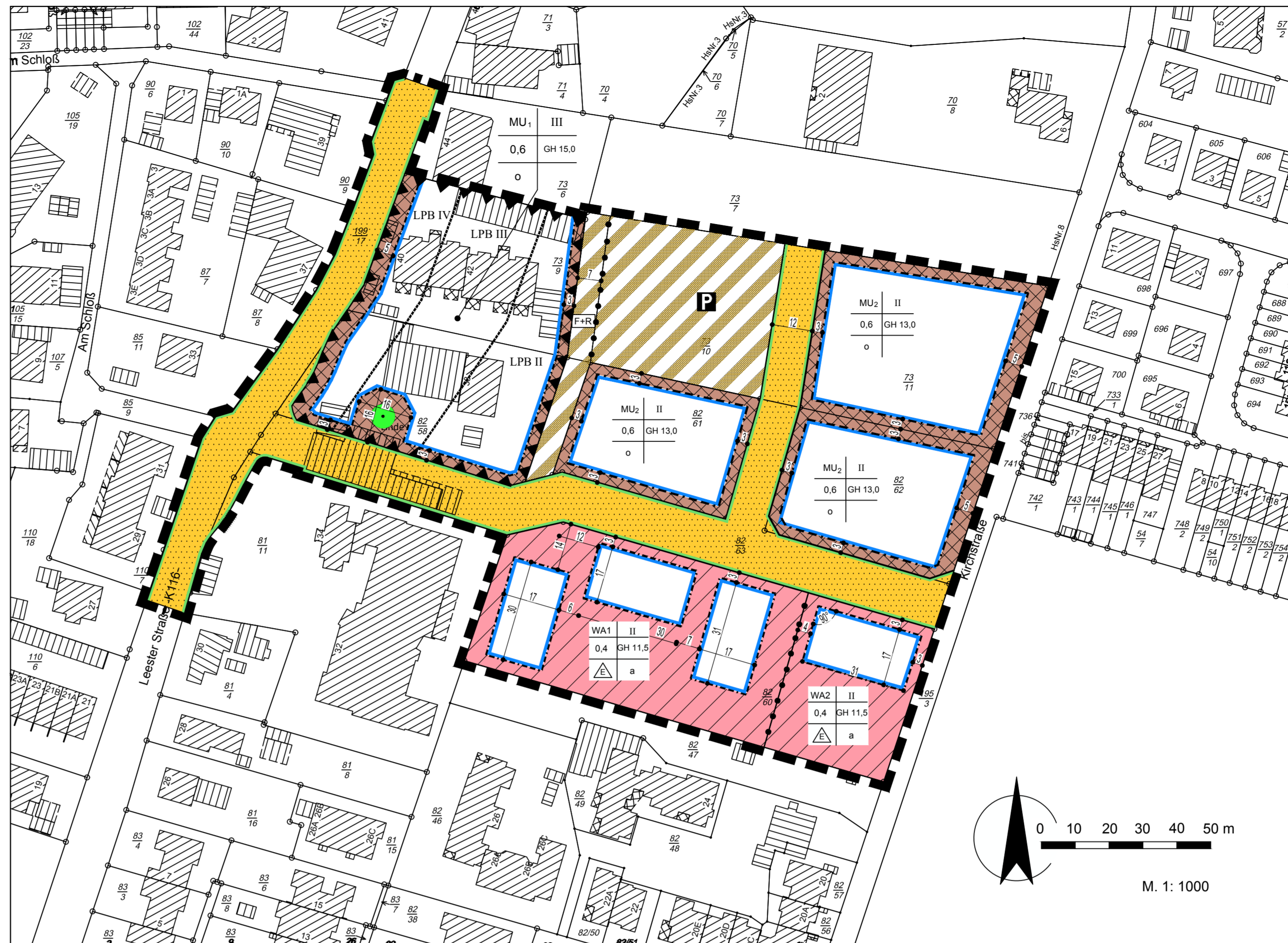
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24. Oktober 2019 (Nds. GVBl. S. 309)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen in den Urbanen Gebieten (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete (MU1, MU2) sind folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Vergnügungstätten (§ 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- Tankstellen (§ 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

2. Nutzungsbeschränkungen in den Allgemeinen Wohngebieten (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO),
- Tankstellen (§ 4 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO).

3. Gebäudehöhe (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

Für das Urbane Gebiet MU1 mit der festgesetzten Gebäudehöhe max. 15 m ist der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) Normalhöhennull (NHN) plus 11 m, d.h. Gebäudehöhe max. 26 m über NHN. (Hinweis die OK der Leester Straße liegt bei ca. 11 m NHN)

Für die Urbanen Gebiete MU2 und das Allgemeine Wohngebiet mit den festgesetzten Gebäudehöhen max. 13 m bzw. max. 11,5 m ist der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) ist NHN plus 10,5 m, d.h. Gebäudehöhe max. 24,5 m bzw. 21,5 m über NHN. (Hinweis die OK der Planstraße liegt bei ca. 10,5 m NHN)

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante oder der First des Gebäudes. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile in Sinne der Bauordnung, wie z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme, Seile u.ä., zulässig.

4. Abweichende Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen nicht mehr als 30 m betragen darf.

5. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind je Einzelhaus höchstens 8 Wohnungen zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind je Einzelhaus höchstens 11 Wohnungen zulässig.

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 12 Abs.6 BauNVO und § 9 Abs. 2 Nr. 20 BauGB)

Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie Garagen und offene Garagen im Sinne von § 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GarStellPlVO) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Nebenanlagen sind dort ausnahmsweise zulässig, wenn sie gegenüber der Verkehrsfläche durch eine mind. 1,0 m breite und mind. 1,50 m hohe Hecke dauerhaft eingegrenzt werden. Zulässig sind Heibuche (Carpinus Pendulus) | Weißdorn (Crataegus monogyna) | Liguster (Ligustrum) | Buchsbaum (Buxus sempervirens). Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze.

7. Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet ist teilweise durch Verkehrslärm der Leester Straße vorbelastet.

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II, III, IV sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von straßenzugewandten Wohn- und Aufenthaltsräumen entlang der Leester Straße die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. RWres) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fester, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Gesamtaußenbauteils erf. RWres dB
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume o.ä. Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichts- u.ä.
II	56 bis 60	30 30
III	61 bis 65	35 30
IV	66 bis 70	40 35

8. Oberflächenwasserableitung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern (z.B. über Sickermulden, Sickerteiche oder unterirdische Anlagen). Bei der Bauausführung sind die geltenden Normen und der Stand der Technik anzuwenden.

9. Erhalt von Anpflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen des Kronen- und Wurzelbereiches sind möglichst zu vermeiden. Bei seinem Abgang ist Ersatz in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm vorzunehmen. Die jeweilige Baumart ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

10. Anpflanzungen auf den Baugrundstücken (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

Auf jedem privaten Baugrundstück in den festgesetzten Urbanen Gebieten MU2 und dem Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangener 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten- und Qualitätsauswahl ist anhand der Liste der textlichen Festsetzung Nr. 11 zu treffen. Bei Abgang von Bäumen ist Ersatz gemäß der Pflanzliste auf dem Grundstück zu pflanzen.

11. Anpflanzungen auf Stellplätzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

Bei der Errichtung von Stellplatzanlagen ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum gemäß der folgenden Pflanzliste auf dem Grundstück anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist Ersatz gemäß der folgenden Pflanzliste auf dem Grundstück zu pflanzen. Vorhandene Gehölze können auf die zu pflanzende Anzahl angerechnet werden.

Hainbuche (Carpinus betulus) | Stieleiche (Quercus robur) | Traubeneiche (Quercus petraea) | Bergahorn (Acer pseudoplatanus) | Feldahorn (Acer campestre) | Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) | Baumhasel (Corylus avellana) | Winterlinde (Tilia cordata) | Vogelkirsche (Prunus avium) | Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) | Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) | Roter Hartrieel (Cornus sanguinea) | Schlehe (Prunus spinosa) | Chinesische Wildbirne (Pyrus calleryana) | Chantrelleer | Pfaffenlütchen (Euonymus europaeus) | Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) | Salweide (Salix caprea) | Amberbaum (Liquidambar styraciflua) | Pflanzqualität: Hochstämme - Stammumfang 14-16 cm | Sträucher - leichter Strauch, ohne Ballen, 3 Triebe, Höhe 70-90 cm | Heister - 1 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 NBauO

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/113) „Südlich Henry-Wetjen-Platz“.

§ 2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzung erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen. Kies- oder Schottererschüttungen und vergleichbare Ausführungen, die nicht zur Befestigung der Zufahrten und Zuwegungen dienen, sind unzulässig.

§ 3 Dachgestaltung

Es sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 20 und 50 Grad zulässig; dies gilt nicht für Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalm, Vorbauten, Wintergärten, Veranden, Dachterrassen sowie von Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden. Anbauten an bestehende Bauten, die eine andere Dachneigung aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Putztächer sind nicht zulässig.

§ 4 Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen im Bereich von Ein- und Ausfahrten darf 0,8 m über der Verkehrsfläche nicht überschreiten.

HINWEISE

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig 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 nach § 14 Abs. 2 des 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 vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135))

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Für das **Grundstück Leester Straße 40/42** wurde ein unkonkreter Verdacht benannt (Verdachtsfläche Nr. 251.047.5.902.0234). Bei Baumaßnahmen auf dem Grundstück der Verdachtsfläche ist eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten zur Errichtung der Gebäude und sonstigen Erdarbeiten von einem Gutachter oder Sachverständigen erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten **Sanierungsgebietes „Ortskern Leeste“**.

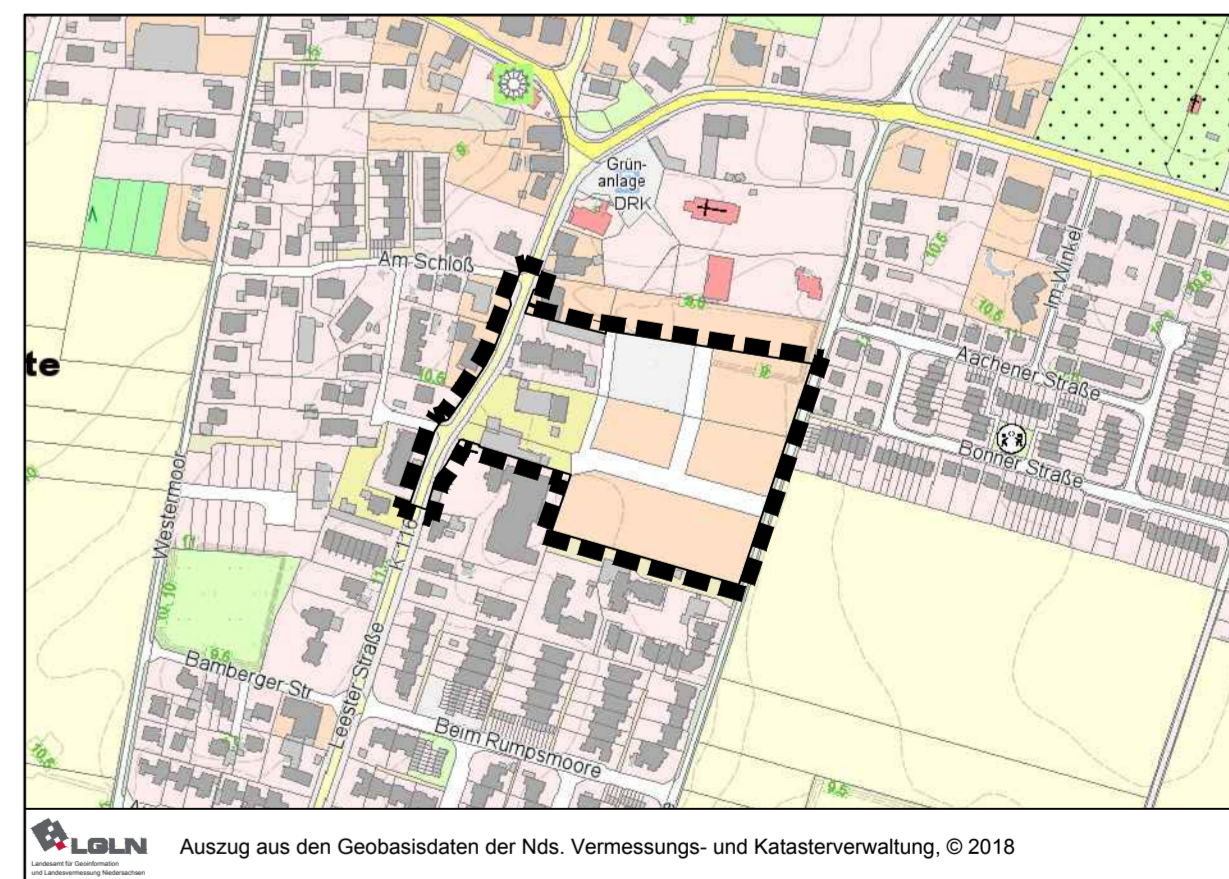
Der räumliche Geltungsbereich der o.g. Maßnahme befindet sich innerhalb des **bergrechtlichen Bewilligungsfeldes „Achim-Barrien“** im Erlaubnisfeld „Achim“ der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Gemeinde Weyhe

Bebauungsplan Nr. 28 (67/113)

"Südlich Henry-Wetjen-Platz"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg

Telefon 0441/97201-0 Telefax -99

E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

Internet www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung Vorentwurf Entwurf Entwurf zum Satzungsbeschluss ABSCHRIFT