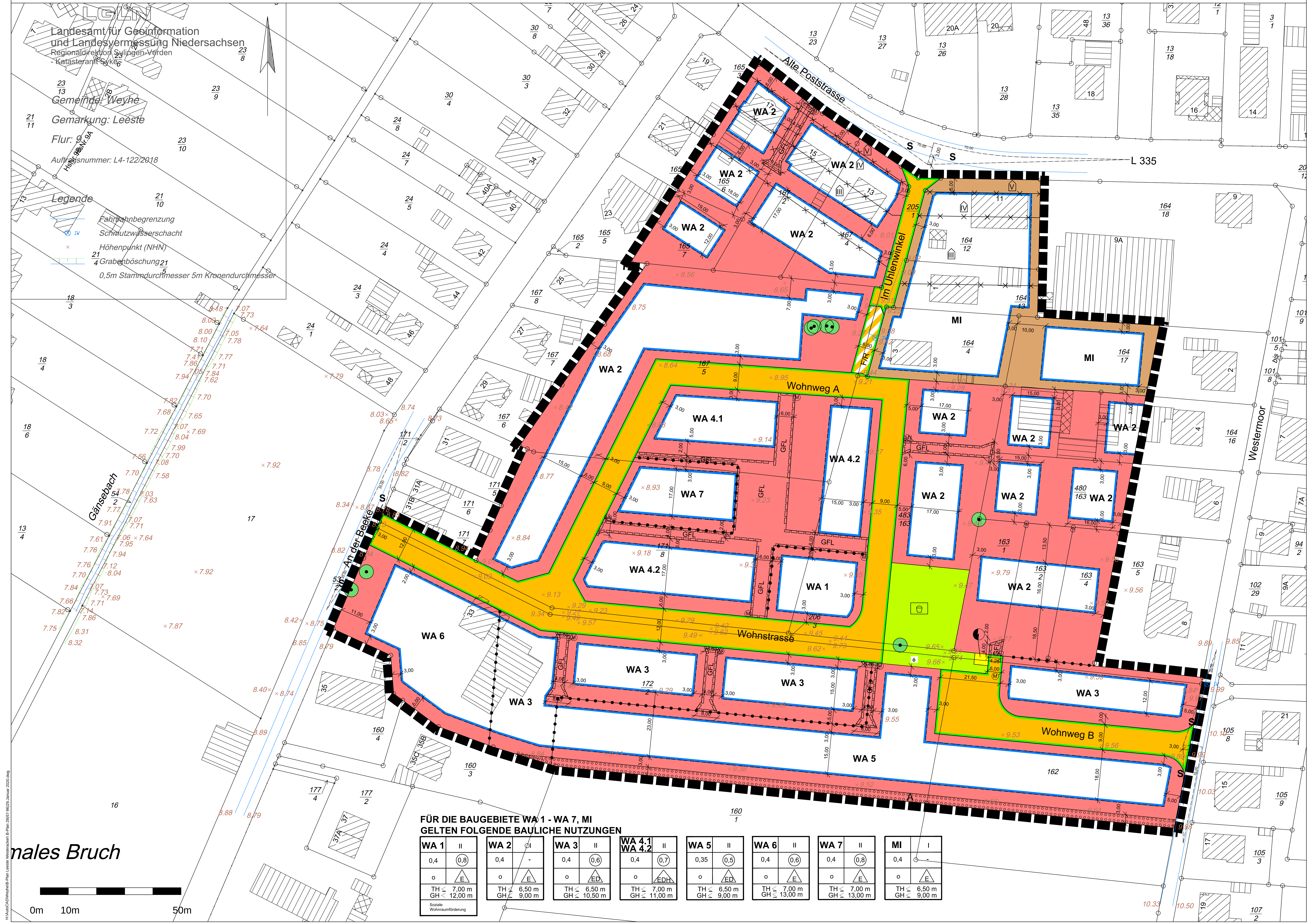
Planzeichnung M. 1 : 500



FÜR DIE BAUGEBIETE WA 1 - WA 7, MI GELTEN FOLGENDE BAULICHE NUTZUNGEN

WA 1	WA 2	WA 3	WA 4.1 WA 4.2	WA 5	WA 6	WA 7	MI
II	I	II	II	II	II	II	I
0,4	0,4	0,4	0,4	0,35	0,4	0,4	0,4
(0,8)	-	(0,6)	(0,7)	(0,5)	(0,6)	(0,8)	-
o	o	o	o	o	o	o	o
E	E	ED	EDH	ED	E	E	E
TH ≤ 7,00 m GH < 12,00 m	TH ≤ 6,50 m GH ≤ 9,00 m	TH ≤ 6,50 m GH ≤ 10,50 m	TH ≤ 7,00 m GH ≤ 11,00 m	TH ≤ 6,50 m GH ≤ 9,00 m	TH ≤ 7,00 m GH ≤ 13,00 m	TH ≤ 7,00 m GH ≤ 13,00 m	TH ≤ 6,50 m GH ≤ 9,00 m
Soziale Wohnraumförderung							

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA	allgemeine Wohngebiete
MI	Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0.3	Grundflächenzahl
(0.6)	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH ≤ 9,00	Firsthöhe
GH ≤ 6,50	Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
△E	nur Einzelhäuser zulässig
△ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
△EDH	nur Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
‒ ‒ ‒	Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 9 Abs. 6 BauGB)

―	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
🟧	Straßenverkehrsfläche
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung:
F/R	Fuß- und Radweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)

🟨	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
◐	Zweckbestimmung: Elektrizität hier: Trafostation

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 9 Abs. 6 BauGB)

ö	öffentliche Grünfläche
☐	Zweckbestimmung: Spielplatz

13. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 6 BauGB)

●	Erhaltung: Bäume
A	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
●—●—●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO)
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Anlieger zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 21 BauGB
×—×—×	Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen hier: Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
IV	Lärmzone nach DIN 4109
Ⓜ	Mülltonnenstandplatz

16. Darstellung ohne Normcharakter

☰	Wohngebäude
▨	Nebengebäude
⊠	offene Hallen, Überdachung oder Carports
―	Flurstücksgrenze
10	Flurstücksnummer
━···━	Flurgrenze
S	Sichtdreiecke gem. RASt 06 Innerhalb der von dieser Linie umschlossenen Flächen dürfen bauliche Anlagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Pflanzenbewuchs eine Höhe von 0,80 m über fertig ausgebauter Fahrbahn nicht überschreiten.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 und § 6 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden Nutzungen nicht zulässig (gem. § 4 (2) BauNVO):
- Anlagen für sportliche Zwecke (gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind darüber hinaus die folgenden Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig (gem. § 4 (3) BauNVO):
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO),
- Anlagen für Verwaltung (gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO),
- Gartenbaubetriebe (gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO)

Mischgebiet (MI)

In dem Mischgebiet sind die folgenden Nutzungen nicht zulässig (gem. § 6 (2) BauNVO):
- Gartenbaubetriebe (gem. § 6 (2) Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO)

Im Mischgebiet sind darüber hinaus die folgenden Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig (gem. § 6 (3) BauNVO):
- Vergnügungsstätten (gem. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen:

Für die Höhe der baulichen Anlage gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen (siehe Nutzungsschablone). Als unterer Bezugspunkt für die oberirdischen baulichen Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der dem Baugrundstück am nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraßen mittig vor dem jeweiligen Gebäude in fertig ausgebautem Zustand (Wohnstraße, Wohnweg A, Alte Poststraße, Im Uhlenwinkel, Westermoor). Oberer Bezugspunkt sind die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen. Als Traufhöhe gilt der gedachte Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Gebäudehöhe definiert den höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Antennen, Schornsteine, Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien sowie sonstige untergeordnete Bauteile bleiben hiervon unberührt.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 2, WA 3** und **WA 5** sowie im Mischgebiet sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 7** sind je Wohngebäude maximal 8 Wohnungen zulässig.
Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 6** sind je Wohngebäude maximal 6 Wohnungen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 4.1** sind je Wohneinheit mindestens 250 qm Grundstücksfläche nachzuweisen, die nicht durch Geh, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) belegt sind.
Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 4.2** sind je Wohneinheit mindestens 230 qm Grundstücksfläche nachzuweisen, die nicht durch Geh, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) belegt sind.

4. Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise.
Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 5** sind nur Gebäude mit einer maximalen Länge der Hauptgebäude von 20 m zulässig. Für Doppelhäuser gilt die festgesetzte Baulänge für beide Hauptgebäude gesamt. Angebaute Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO sind nicht mitzurechnen.

5. Flächen für die soziale Wohnraumförderung (gem. § 9 (1) Nr. 7 BauGB und § 9 (2) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** dürfen ausschließlich Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Die Sozialbindung ist auf einen Zeitraum von maximal 30 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes befristet.

6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 23 (3) und (5) BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Wintergärten, Balkone, Terassen und Terassenüberdachungen) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m und bis zu 1/3 der jeweiligen Außenwandlänge zulässig.

7. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gem. §§ 12 und 14 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sowie dem Mischgebiet sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn ein Grundstück von zwei Seiten an eine öffentliche Verkehrsfläche anschließt.

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1, WA 4.1, WA 4.2** und **WA 7** sind zusätzlich auch Stellplätze gem. § 12 BauNVO in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 6** sind Stellplätze ausnahmsweise in einem Abstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

8. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der mit **S** gekennzeichneten Flächen in den Einmündungsbereichen Wohnstrasse / „An der Beeke“, „Im Uhlenwinkel“ / „Alte Poststraße“ und Wohnweg B / „Westermoor“ (Sichtfelder gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 06) dürfen Anlagen, untergeordnete Einrichtungen, Nebenanlagen sowie Pflanzenbewuchs eine Höhe von 0,80 m über fertig ausgebauter Fahrbahn der Straße nicht überschreiten.

9. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf diesen zu versickern (z.B. Sickermulden, Sickerteiche oder auch über unterirdische Anlagen).

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist nach Maßgabe des Entwässerungskonzeptes durch Mulden, die dem Straßenraum zugeordnet sind, zu versickern.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

10.1 Artenschutz (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 (5) BNatSchG)

Im Bereich des Spielplatzes sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, im Sinne des Artenschutzes, zur langfristigen Ablösung der CEF-Maßnahmen 4 Bäume der nachfolgenden Arten zum dauerhaften Erhalt zu entwickeln und dauerhaft zu sichern:

Hänge-Birke (*Betula pendula*)
Rotbuche (*Fagus sylcatica*)
Stiel-Eiche (*Carpinus betulus*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

10.2 Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

A

Im Bereich der Anpflanzungsfläche **A,** im Süden des Plangebietes, sind Anpflanzungen, bestehend aus den folgenden Gehölzen in den jeweilig aufgeführten Pflanzqualitäten vorzunehmen:

Bäume	**Sträucher**
Hainbuche (*Carpinus betulus*)	Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
Schwedische Mehlbeere (*Prunus padus*)	Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)	Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Feldahorn (*Acer campestre*)	Schlehe (*Prunus spinosa*)
	Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
	Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
	Faulbaum (*Frangula alnus*)
	Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
	Feldahorn (*Acer campestre*)
	Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
	Kornelkirsche (*Cornus mas*)
	Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Bäume: Pflanzqualität: Hei 1 x v. 12-14 cm, Pflanzdichte: 1 Stk./ 30 m²
Sträucher: Pflanzqualität: Str 2 x v. 100-125 cm, Pflanzdichte: 1 Stk./ m²

10.3 Festsetzungen von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist ein qualitativer und quantitativer Ersatz zu pflanzen.

Für die festgesetzten Bäume im westlichen Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** sind ab einem Radius von 3m ab dem jeweiligen Stammfuß gemessen Erdarbeiten, Versiegelungen, die Aufbringung oder Abtrag von Bodenmaterial sowie die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Hochbauten und Carports/ Garagen nicht zulässig.

Für die festgesetzten Bäume im Allgemeinen Wohngebiet **WA 6**, im östlichen Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** sowie auf der Spielplatzfläche sind ab einem Radius von 6 m ab dem jeweiligen Stammfuß gemessen Erdarbeiten, Versiegelungen, die Aufbringung oder der Abtrag von Bodenmaterial sowie die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Hochbauten und Carports/ Garagen nicht zulässig.

Ab einem Radius von 6 m ab dem jeweiligen Stammfuß der festgesetzten Bäume gemessen bis zur östlich angrenzenden Baugrenze des Allgemeinen Wohngebietes **WA 6** ist die Errichtung von Stellplätzen erlaubt, sofern diese mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

Textliche Festsetzungen

10.4 Grünfestsetzungen für die öffentlichen Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Auf den Verkehrsflächen sind straßenbegleitend standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Ausfälle sind zu ersetzen. Für Bäume ist eine Mindestqualität als Hochstamm, 16-18 Stammumfang, 3 x v zu verwenden. Für die Untersaat ist eine zertifizierte Rasensaatgutmischung zu verwenden. Die Bepflanzungen sind durch eine der folgenden Bäume herzustellen:

Amberbaum (Liquidamber styraciflua)
Chinesische Wildbirne (*Pyrus calleryana `Chanticileer`*)
Baumhasel (Corylus colurna)
Pflanzqualität: Hei 3 x v, StU 16-18 cm

11. Regelungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der umliegenden Straßen mit Lärm vorbelastet.

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III, IV und V sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R` w,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außen Lärmpegel" dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R'w,r« der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Büroräume u.Ä. (falls geplant)
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

Die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern dürfen nicht an Fassaden mit Beurteilungspegeln in Höhe von Lr ≧ 50 dB(A) (Nachtzeitraum) angeordnet werden. Die Anordnung von Fenstern in den o.g. schutzwürdigen Räumen ist nur an den der Landesstraße L335 schallabgewandten Fassaden mit Beurteilungspegeln in Höhe von Lr < 50 dB(A) zulässig. Von dieser Anforderung kann abgewichen werden, wenn an den schallabgewandten Fassaden von Schlafräumen und Kinderzimmern der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen vorgesehen wird oder wenn durch einen geeigneten verglasten Vorbau ausreichend Belüftung bei gleichzeitiger Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sichergestellt wird.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die in der Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zugrunde zu legen.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

1. Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete **WA** und Mischgebiete **MI** für alle Neu- und Umbauten. Bestandsbauten in ihrer heutigen Form sind davon ausgenommen.

2. Dachform und Dachneigung

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** sind für die Hauptgebäude ausschließlich 2-seitig symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad und maximal 50 Grad zulässig. Pultdächer sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Dächer von Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Dacherkern, sowie die Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen.

3. Dachaufbauten

In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet darf die Summe aller Dachgauben maximal 50 % der jeweiligen Trauflänge des Hauptdaches betragen. Dachgauben, Dacherker sowie Zwerchhausgiebel dürfen maximal bis zu einer Höhe von 0,70 cm unterhalb der nächstgelegenen Gebäudelinie ausgebildet werden.

4. Dachmaterialien

Für Dächer und Fassaden des Hauptgebäudes ist die Verwendung von glänzenden, leuchtenden und reflektierenden Materialien nicht zulässig. Davon ausgenommen sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

5. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

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

6. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen sind mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zwischen 60 und 80 cm Höhe herzustellen. Für die private Grundstückserschließung ist die Querung dieser Anpflanzung zulässig. Es ist eine Unterbrechung der Pflanzung in einer Breite von bis zu 2,00 m für den Hauszugang und für die Hofzufahrt in einer Breite von bis zu 4,00 m zulässig.

7. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtlichen Bauvorschriften

Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 80 (3) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Textliche Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Es muss bei Erdarbeiten mit Bodenfunden gerechnet werden. Aufgrund dessen bedarf jede Baumaßnahme, welche mit Bodeneingriffen verbunden ist, einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde.
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 gem. § 14 (1) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 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.

2. 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.

3. Altablagerung / Verdachtsflächen / Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln Hannover zu benachrichtigen. Das Plangebiet liegt laut LGLN in einem Bereich in dem eine Kampfmittelbelastung vermutet wird. Es wird empfohlen eine Sondierung durchzuführen.
Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

4. Unterhaltungsverband

Das Plangebiet liegt im Bereich des Wasser- und Bodenverbandes Hache und Hombach (Unterhaltungsverband Nr. 61).

5. Artenschutz

Um die Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Unmittelbar vor Baumfällarbeiten sind die zu beseitigenden Bäume auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierspotenzial zu überprüfen. Es sind die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

6. Bergrechtliches Bewilligungsfeld „Achim-Barrien“

Das Plangebiet liegt innerhalb des bergrechtlichen Bewilligungsfeldes "Achim-Barrien" im Erlaubnisfeld "Achim (Neu)" der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

7. Baugrund

Im Planungsbereich steht teilweise setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um anthropogene Auffüllungen mit geringer bis großer Setzungsempfindlichkeit und geringen bis großen Setzungsdifferenzen aufgrund wechselnder Steifigkeiten.
Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen (siehe Kapitel 6.11 "Baugrund" der Begründung).

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem § 84 Abs. 3 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 18.12.2019 den Bebauungsplan Nr. 28 (67/96) „Westeracker“ 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 10.02.2020
In Vertretung
L.S.
gez. Ina Pundsack-Bleith
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 04.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/96) „Westeracker“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Weyhe, den 10.02.2020
In Vertretung
L.S.
gez. Ina Pundsack-Bleith
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 04.09.2019 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 ausgelegen. 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 10.02.2020
In Vertretung
L.S.
gez. Ina Pundsack-Bleith
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat den Bebauungsplan Nr. 28 (67/96) „Westeracker“ 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.

Weyhe, den 10.02.2020
In Vertretung
L.S.
gez. Ina Pundsack-Bleith
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/96) „Westeracker“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 12.02.2020 in Kraft getreten.

Weyhe, den 12.02.2020
In Vertretung
L.S.
gez. Ina Pundsack-Bleith
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/96) „Westeracker“ 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

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemeinde Weyhe, Gemarkung Leeste, Flur 9, Maßstab 1:1000, auf 1:500 vergrößert

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2018
LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen - Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.06.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenen Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Syke, den 31.01.2020

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Syke -

L.S.
gez. Göbberd
Unterschrift

PLANVERFASSER / IN

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

MUMM UND PARTNER
BERATENDE INGENIEURE UND ARCHITEKT
Im Hagen 2
27793 Wildeshausen
Telefon (04431) 9398- 0
Telefax (04431) 9398-33

Wildeshausen, den 29.01.2020
gez. Mumm
Planverfasser / in

Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan gelten:

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

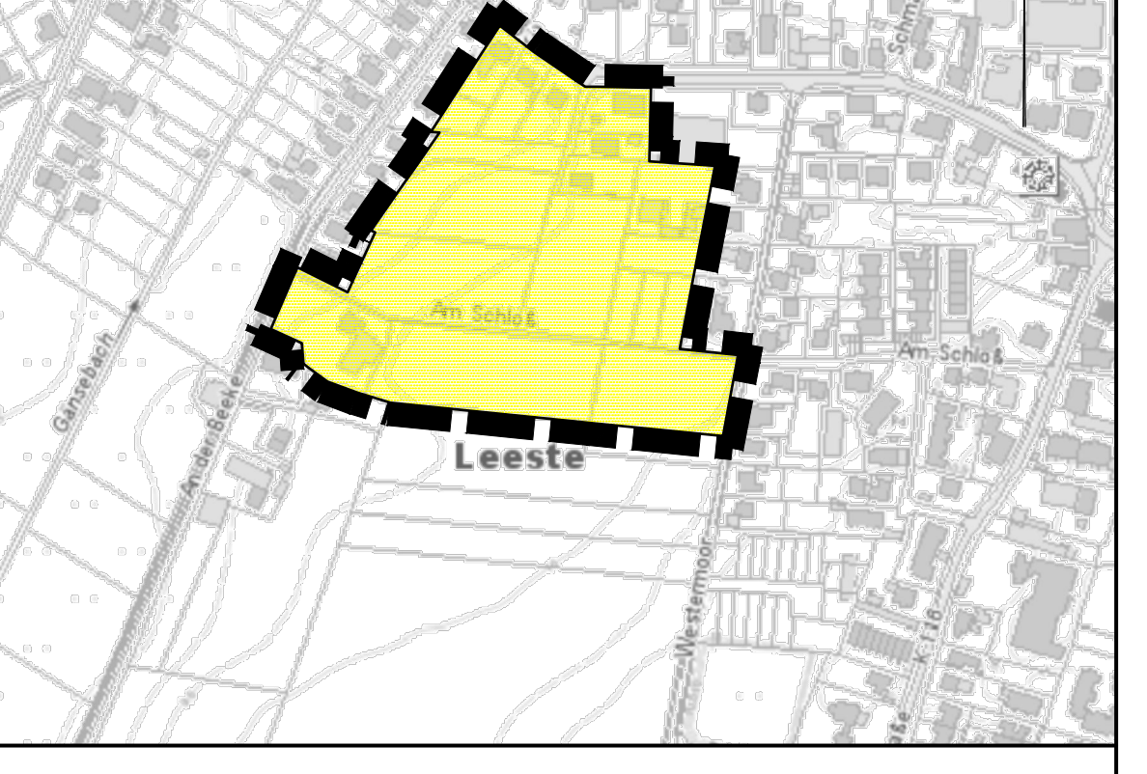
Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24. Oktober 2019, (Nds. GVBl. S. 309)

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

Planzeichenverordnung 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)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)

Übersichtsplan M. 1 : 5000



Gemeinde Weyhe

Bebauungsplan Nr. 28 (67/96) „Westeracker“

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
gem. § 84 Abs. 3 NBauO

ABSCHRIFT

M. 1 : 500

PLANUNG - BAULEITUNG - BERATUNG - GUTACHTEN
Bauleitplanung, Städtebau
Umweltverträglichkeitsstudien
Landschaftsplanung
Freiraumgestaltung
Kommunaler Tiefbau
Straßenbau
Wasserbau

MUMM UND PARTNER
BERATENDE INGENIEURE UND ARCHITEKT
Im Hagen 2
27793 Wildeshausen
Telefon (04431) 9398- 0
Telefax (04431) 9398-33