

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Weyhe diesen Bebauungsplan Nr. 28 (67/107) "Lange Reihe" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Weyhe, den 04.07.2017 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.

© 2017 LGLN

Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
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 08.05.2017). 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.

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn  
Öffentl. best. Vermessungsingenieur  
Georgstraße 15, 28832 Achim

Achim, den 29.06.2017 L.S. gez. Uwe Ehrhorn  
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 16.05.2017 gez. W. Steimer  
(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 09.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/107) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Weyhe, den 04.07.2017 L.S. gez. Dr. Andreas Bovenschulte  
Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 30.11.2016 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 04.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 12.01.2017 bis 13.02.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Weyhe, den 04.07.2017 L.S. gez. Dr. Andreas Bovenschulte  
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat den Bebauungsplan Nr. 28 (67/107) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.05.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weyhe, den 04.07.2017 L.S. gez. Dr. Andreas Bovenschulte  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 10.07.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 28 (67/107) ist damit am 10.07.2017 in Kraft getreten.

Weyhe, den 13.07.2017 L.S. gez. Dr. Andreas Bovenschulte  
Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/107) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/107) und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Weyhe, den ..... Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Weyhe, den 04.07.2017 L.S. gez. Dr. Andreas Bovenschulte  
GEMEINDE WEYHE  
Der Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

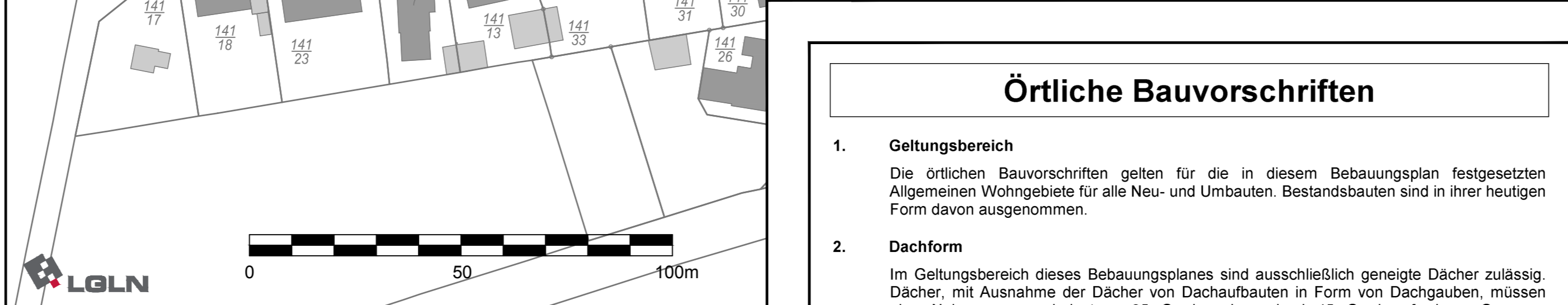
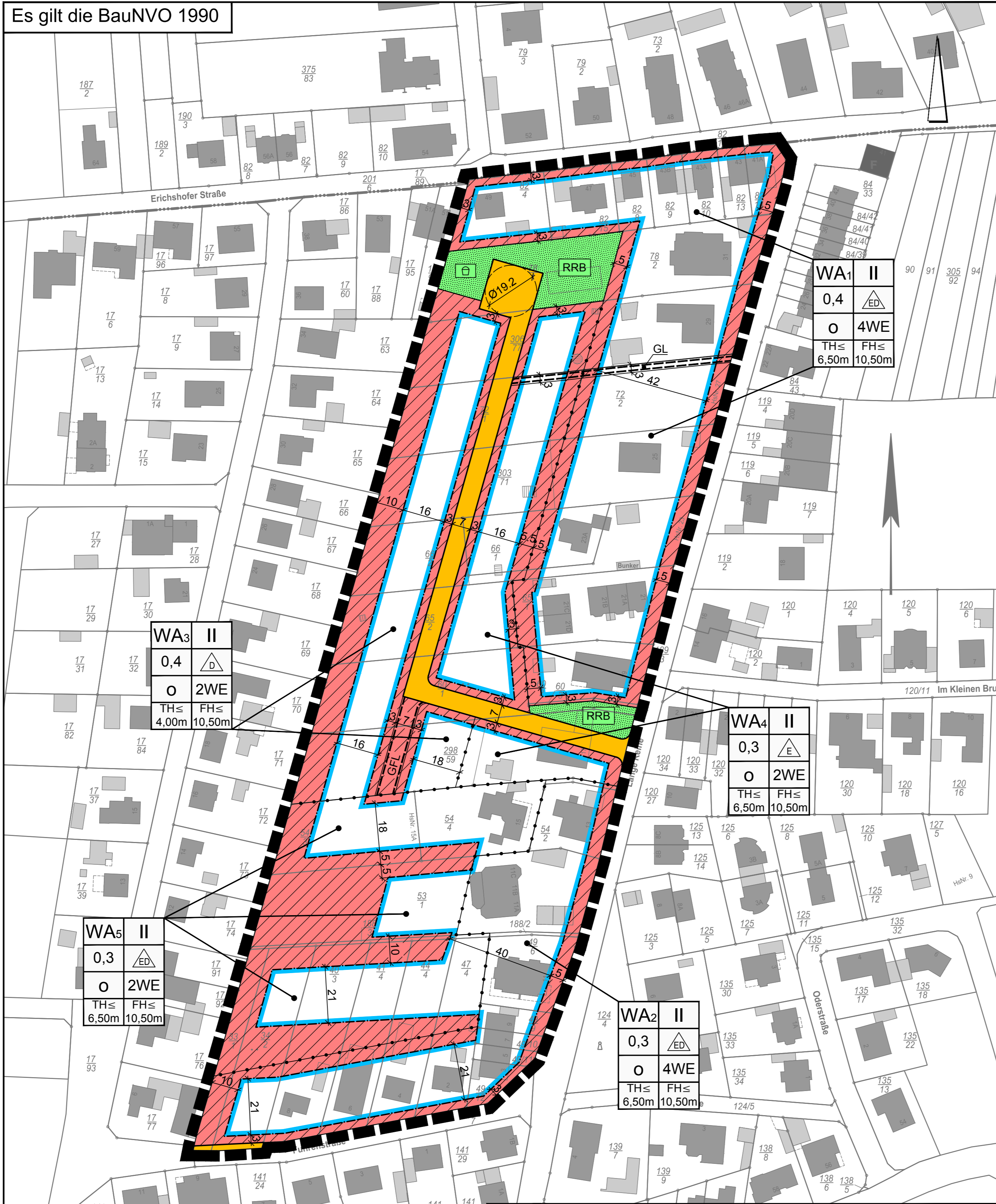
**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311)

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)

**Bauordnungsverordnung (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



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV Ehrhorn	166008-BU01-ETRS.DXF	06.06.2017

## Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**  
Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete für alle Neu- und Umbauten. Bestandsbauten sind in ihrer heutigen Form davon ausgenommen.
- Dachform**  
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Dächer, mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten in Form von Dachgauben, müssen eine Neigung von mindestens 25 Grad und maximal 45 Grad aufweisen. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen.
- Dachaufbauten**  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 sind Dachaufbauten bei Gebäuden mit einer Traufhöhe von maximal 4,00 m zulässig. Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe von über 4,00 m sind Dachaufbauten nicht zulässig. Dachaufbauten in Form von Dachgauben dürfen maximal 60 % der Gesamtdachlänge betragen und müssen jeweils einen Abstand von mindestens 1,25 m zur gedachten Außenlinie des Daches aufweisen.  
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 dürfen Dachaufbauten in Form von Dachgauben bis zu einer Erkerhöhe von 6,50 m ausgebildet werden. Die Dachgaube darf bis zu 90 % der Gesamtdachlänge betragen.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - 4WE Anzahl der zulässigen Wohneinheiten
  - TH≤6,50m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe, FH≤10,50m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - o Offene Bauweise
  - △ nur Einzelhäuser zulässig
  - △D nur Doppelhäuser zulässig
  - △ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
  - Öffentliche Grünfläche
  - RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
  - Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
- Sonstige Planzeichen**
  - GL mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Grundstücksanlieger und des Leitungsträgers
  - GL mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten des Leitungsträgers
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Hinweise

- Archäologische Bodenfunde**  
Alle Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde.  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schichten 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, Schanhorststraße 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 / Kampfmittel**  
Zum gegenwärtigen Kenntnisstand (08/2016) befinden sich im Plangebiet keine erfassten Altlasten, Altablagerungen oder Altstandorte. Die in der Begründung genannten Verdachtsflächen können 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.  
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.
- 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.
- Artenschutz**  
Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.
- Berechtig**  
Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb des berechneten Erlaubnisfeldes „Achim“ und hier im Bewilligungsfeld „Achim-Barren“ der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

# Textliche Festsetzungen

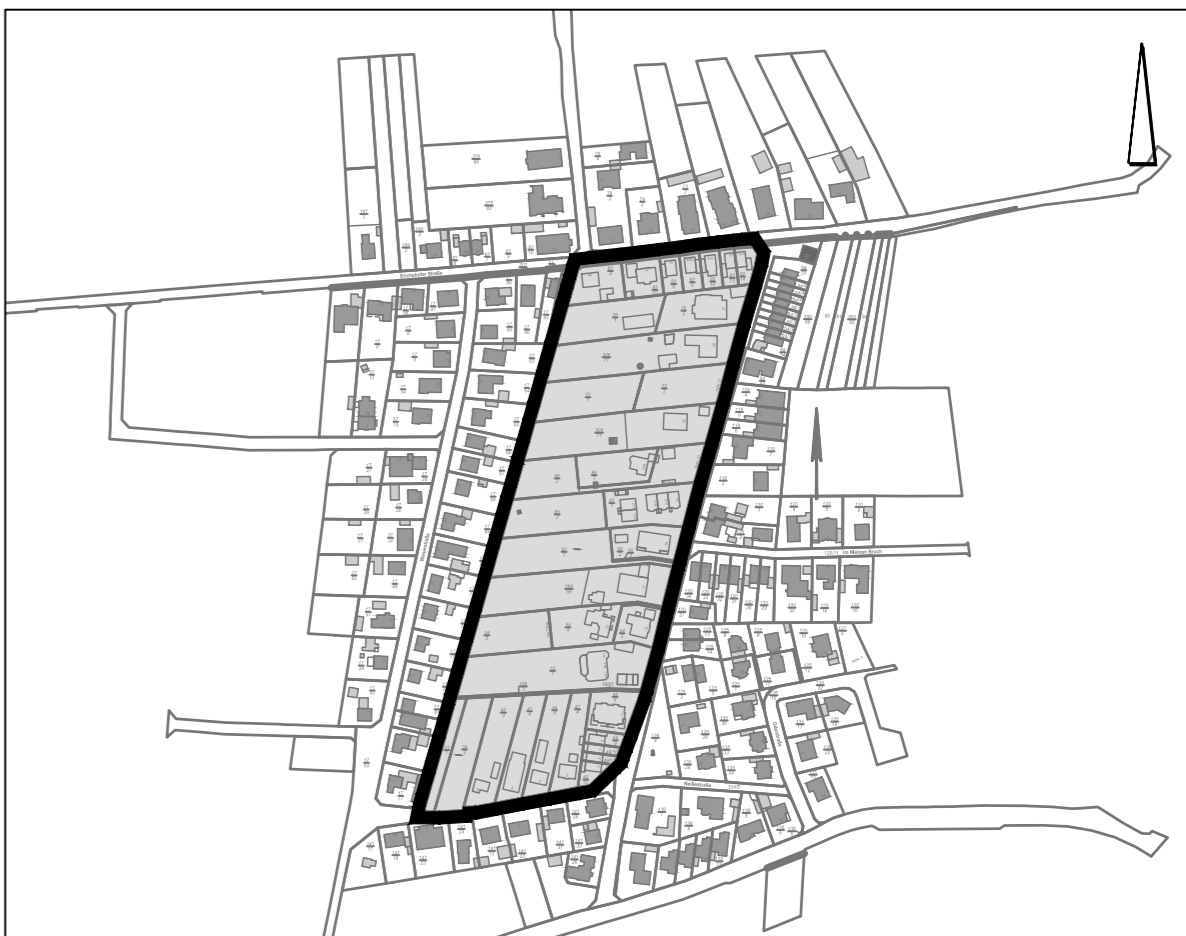
- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB i. V. m. § 1 (4) - (8) BauNVO**  
**Allgemeines Wohngebiet**  
In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO):
  - Gartenbaubetriebe nach § 4 (3) Nr. 4 BauNVO.
  - Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 5 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
Bauliche Anlagen der Hauptbaukörper dürfen die in der Planzeichnung eingetragenen First- und Traufhöhen nicht überschreiten. Als Bezugspunkte für die oberirdischen baulichen Anlagen gelten die Oberkante der Baugrundstück am nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraßen in fertig ausgebautem Zustand (Lange Reihe, Fuhrstraße, Erichshofer Straße und Weserstraße). 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.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
  - Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude auf maximal vier Wohneinheiten begrenzt.
  - Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 5 die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt.
- Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**  
Im Geltungsbereich gilt grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.  
Ergänzend hierzu wird gemäß § 22 (2) Satz 2 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 5 eine maximale Gebäudelänge von 15 m und in den Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 eine maximale Gebäudelänge von 30 m festgesetzt (maßgeblich Außenhaut der Außenwand).
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 19 und 23 BauNVO)**  
In einer Tiefe von 1,00 m entlang der Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Lange Reihe, Fuhrstraße, Erichshofer Straße und Planstraße) sowie entlang des GFL ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**  
Das auf den privaten und öffentlichen Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist nach Maßgabe eines Entwässerungskonzeptes dezentral flächig zu versickern (z.B. Sickermulden, Sickerleiche oder auch über unterirdische Anlagen). Sofern eine Versickerung nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, ist eine Rückhaltung vorzuziehen.



GEMEINDE WEYHE  
Landkreis Diepholz

# Bebauungsplan Nr. 28 (67/107) "Lange Reihe"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO  
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



ABSCHRIFT

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung  
Escherweg 1 Telefon 0441 97174-0  
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174-73  
Postfach 3867 E-Mail info@nwp-ol.de  
26028 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de

