Verfahren

Bebauungsplan Nr. 28 (61/87) „Appelallee“, (Ortsteil Kirchweyhe / tlw. Südweyhe)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (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 22.02.2023 den Bebauungsplan Nr. 28 (61/87) „Appelallee“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung, sowie die dazugehörige Begründung, beschlossen.

Weyhe, 21.04.2023 L.S. gez. Frank Seidel
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 10.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (61/87) „Appelallee“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Weyhe, 21.04.2023 L.S. gez. Frank Seidel
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 14.09.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 (61/87) „Appelallee“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.10.2022 bis einschließlich zum 07.11.2022 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, 21.04.2023 L.S. gez. Frank Seidel
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat den Bebauungsplan Nr. 28 (61/87) „Appelallee“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.02.2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weyhe, 21.04.2023 L.S. gez. Frank Seidel
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 28 (61/87) „Appelallee“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 27.04.2023 in Kraft getreten.

Weyhe, 27.04.2023 L.S. gez. Frank Seidel
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 28 (61/87) „Appelallee“ ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und beachtliche Mängel im Abwägungsvorgang beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Weyhe, ...
....
Bürgermeister

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte
Gemeinde Weyhe, Gemarkung Kirchweyhe, Flur 14, Maßstab 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand 17.09.2021
Herausgebervermerk: © 2021, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.09.2021, AZ L4-310/2021). 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 Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen – Verden

Syke, 15.03.2023 L.S. gez. Hilker
Katasteramt Syke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom P3 Planungsteam, 26212 Oldenburg, Ofener Straße 33a

Oldenburg, 10.3.2023 gez. Dr. Schneider
Planverfasser*in

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Nr. 1 Geltungsbereich

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für alle Neu- und Umbauten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 (61/87) „Appelallee“.

Nr. 2 Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

(1) Für die Hauptgebäude in allen Baugebieten sind nur symmetrisch geneigte Dächer (Sattel-, Walm- und Krüppelwalm- sowie Zeltdächer) zulässig. In allen Baugebieten sind sog. „gekappte“, d.h. abgeschnittene Dachformen nicht zulässig. Bei Doppelhäusern muss das Dach der angrenzenden Doppelhaushälfte gleichermaßen gestaltet werden.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig.

(2) Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit einer Traufhöhe von maximal 4,0 m zulässig. Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe von über 4,0 m sind Dachaufbauten nicht zulässig.

(3) Die Gesamtlänge aller Dacheinschnitte und Dachaufbauten (u.a. Dachgauben, Erker) einschließlich Zwerchhäuser und ähnlicher aus der Fassade entwickelter Gebäudeteile (u.a. Friesengiebel, Risalite) darf je Gebäudeseite maximal 60 % der Gesamtdachlänge betragen. Dachaufbauten in einer 2. Dachebene sind nicht zulässig. Der Abstand zu den Außenkanten der Giebelwand sowie zum Hauptfirst (gemessen in der Dachneigung) muss mindestens 1,0 m betragen.

(4) Als Dachmaterial für geneigte Dächer sind ausschließlich nicht glänzende sowie matt engobierte Dachziegel und/oder Dachsteine zulässig. Die Verwendung von glänzenden, leuchtenden und reflektierenden Materialien für Dächer und Fassaden ist nicht zulässig. Es dürfen nur Farbtöne des Spektrums rot bis rotbraun oder dunkelgrau gewählt werden. Sie müssen sich an den nachfolgenden benannten RAL-Tönen* orientieren:

rot bis rotbraun	dunkelgrau
RAL 2001 Rotorange	RAL 7005 Mausgrau
RAL 3004 Purpurrot	RAL 7010 Zeltgrau
RAL 3009 Oxidrot	RAL 7011 Eisengrau
RAL 3011 Braunrot	RAL 7012 Basaltgrau
RAL 3013 Tomatenrot	RAL 7015 Schiefergrau
RAL 3016 Korallenrot	RAL 7016 Anthrazitgrau
RAL 3032 Perlrubinrot	RAL 7021 Schwarzgrau
	RAL 7024 Graphitgrau
	RAL 7026 Granitgrau
	RAL 7043 Verkehrsgrau B

* Die abgebildeten Farben dienen der Übersicht. Abweichungen der Farbdarstellung durch den Druck sind möglich. Als Bewertungsgrundlage für die Zulässigkeit der Dacheindeckung gelten die angegeben RAL-Farben.

(5) Ausnahmen - Ausgenommen von allen obigen Bauvorschriften sind baulich untergeordnete Anlagen, die der Energiegewinnung dienen.

(6) Dächer von überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen, wie Fahrradunterständen, mit einer Dachfläche von mehr als 10 m², die mit einer Dachneigung von 0 Grad bis 10 Grad errichtet werden, sind als Gründächer mit mehr als 80 % extensiver Begrünung auszuführen.

Nr. 3 Obergeschosse als Staffelgeschosse (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

(1) Die Traufhöhe ist bei einem Gebäude mit Staffelgeschoss der obere Wandabschluss des aufsteigenden Mauerwerks mit der Dachhaut bzw. Attika. Diese Bemessung gilt auch dann, wenn das Staffelgeschoss kein Vollgeschoss ist.

(2) Obergeschosse, die als Staffelgeschosse geplant sind, müssen gegenüber allen darunterliegenden Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1.50 m zurückspringen. Ausgenommen sind untergeordnete Bauteile (u.a. Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte).

Nr. 4 Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

Es gelten folgende Vorgaben für Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) im Sinne des § 50 Abs. 1 der Nds. Bauordnung (NBauO):

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

(2) Werbung in Form von Bannern und Fahnen an Masten ist unzulässig. Werbeanlagen mit sich bewegendem oder wechselndem Licht wie auch mit wechselnden Bildern sind unzulässig. Eine Bestrahlung von Werbeanlagen ist nur in indirekter Form zulässig und muss blendfrei ausgeführt werden.

(3) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausschließlich Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung zulässig. Diese müssen sich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche befinden und sind ausschließlich innerhalb der Erdgeschosszone, maximal bis zur Traufhöhe, sowie an der Grundstückseinfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder pro Grundstück dürfen eine Fläche von 0,7 m² nicht überschreiten. Für Nutzungseinheiten in rückwärtigen baulichen Anlagen kann ausnahmsweise ein Hinweisschild in der Erdgeschosszone am Gebäude, das sich am öffentlichen Verkehrsraum befindet mit bis zu einer Größe von 0,7 m² angebracht werden.

(4) In den urbanen Gebieten (MU 1 und MU 2) dürfen Werbeanlagen pro Grundstück eine Ansichtsfläche von 2,0 m² nicht überschreiten. Sie dürfen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und nicht höher als die festgesetzte maximale Traufhöhe ausgeführt werden.

(5) Hinweise auf kulturelle, soziale oder politische Zwecke (Wahlwerbung) sind keine Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung.

Nr. 5 Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

An den Grundstücksgrenzen zur Landesstraße L335 und entlang der Straße Zur Hache sind Einfriedungen in Form von geschnittenen oder frei wachsenden Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Einfriedungen sind in folgender Weise auszuführen:

(1) Hecken – Es sind nur standortheimische Heckenpflanzen zulässig. Es sind insbesondere die folgenden Pflanzenarten zu verwenden: Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn, Feldahorn, Liguster, Berberitze, Eibe, Stechpalme. Darüber hinaus sind auch Zäune zulässig, wenn diese innenliegend errichtet und gegenüber den angrenzenden Flächen von Hecken verdeckt werden.

Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,50 m über Oberkante der nächstgelegenen Straßenachse betragen. Die Höhe der Einfriedungen im Bereich von Ein- und Ausfahrten darf 0,8 m über der Verkehrsfläche nicht überschreiten. Zuwegungen und Zufahrten dürfen mit Toren versehen werden, die eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen.

(2) Als Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist die nächstliegende Fahrbahnkante der Erschließungsstraße bzw. des Fuß- und Radweges maßgeblich. Die übrigen Höhen beziehen sich auf das gewachsene Geländeniveau.

(3) Stellplatz-, Carport- und Garagenanlagen mit mehr als drei Stellplätzen sind randlich an mindestens zwei Seiten durch Hecken mit einer Höhe von mindestens 1,50 m einzugrünen.

Nr. 6 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO)

Im gesamten Plangebiet sind aus ökologischen Gründen die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Kies- oder Schotterschüttungen und vergleichbare Ausführungen, die nicht zur Befestigung der Zufahrten und Zuwegungen dienen, sind unzulässig.

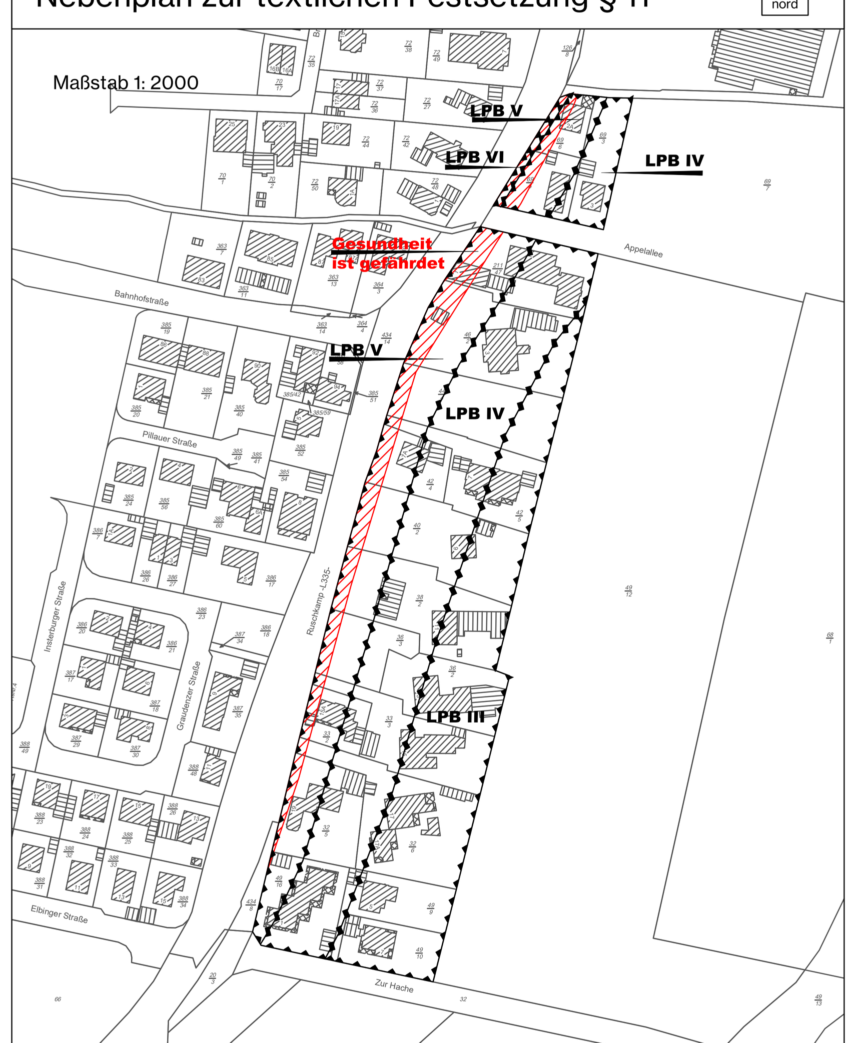
Nr. 7 Standplätze für Abfallbehälter, sonstige technische Anlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO)

Im gesamten Plangebiet ist die Aufbewahrung der Müllbehälter oder die Errichtung sonstiger technischer Anlagen (z.B. Wärmepumpen, Klimaaggregate) in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.

Nr. 8 Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 5 NBauO)

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die vorgenannten örtlichen Bauvorschriften verstößt (§ 80 Abs. 1 bis 4 NBauO). Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße geahndet werden.

Nebenplan zur textlichen Festsetzung § 11



Die Lärmpegelbereiche sind als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt (siehe auch Legende). Die Festsetzung in diesem Nebenplan erfolgt aus Gründen der Lesbarkeit des Planes.

LPB = Lärmpegelbereiche

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(1) **Allgemeines Wohngebiet** - Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes gemacht (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO);
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

(2) **Urbane Gebiete (MU)** - In den urbanen Gebieten MU1 und MU2 sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die die nachfolgenden nahversorgungsrelevanten Sortimente aufweisen (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 6a Abs. 2 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe für nahversorgungsrelevante Sortimente der Sortimentsliste für die Gemeinde Weyhe: Arzneimittel, (Schnitt-)Blumen, Drogeriewaren, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren), Papier-/Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitungen/Zeitschriften, Zooartikel;
- Die Verkaufsfläche der oben benannten Einzelhandelsbetriebe mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten darf pro Betrieb 100 m² nicht überschreiten (§ 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

In den urbanen Gebieten (MU 1 und MU 2) werden die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes gemacht (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO):

- Vergnügungsstätten (§ 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO);
- Tankstellen (§ 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

§ 2 Zulässige Anzahl von Wohneinheiten

(1) In allen Baugebieten (MU 1, MU 2, WA) sind je Wohngebäude maximal sechs Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

(2) Im MU 1 sind je Wohneinheit mindestens 135 qm Grundstücksfläche nachzuweisen. Im MU 2 sowie im WA sind je Wohneinheit mindestens 235 qm Grundstücksfläche nachzuweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

§ 3 Höhe baulicher Anlagen

(1) Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und der Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen. Bei einem festgesetzten Gebäudehöchstmaß (GH) gilt die Oberkante oder der First des Gebäudes als oberer Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante am äußeren Fahrbahnrand der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße. Zu messen ist an der jeweiligen Grundstücksgrenze in der Mitte des Baugrundstücks.

(2) Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen (GH) ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile im 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 (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. Nr. 5 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

§ 4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(1) In allen Baugebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) in der Zone zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

(2) In allen Baugebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden in der Zone zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig (§ 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

(3) Innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden ausschließlich bis zu einer Grundfläche von 12 qm zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

§ 5 Tiefgaragen

(1) Eine Tiefgarage, die sich unter der Geländeoberfläche befindet und durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sowie deren erforderliche Zugänge und Zufahrten, sind im MU 1 auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 16 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO).

(2) Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann im MU 1 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

(3) Für Tiefgaragen wird eine abweichende Bauweise zugelassen. Sie können bis zu 55 m lang sein (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

(4) Auf der Oberfläche sind die Bereiche einer Tiefgarage, die sich außerhalb der Hauptbaukörper befinden, mit einer Erdschicht zu überdecken und dauerhaft begrünt anzulegen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Wintergärten, Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und Wege überdeckt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

§ 6 Private Grünflächen

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Zäune dürfen ausschließlich am Rand der privaten Grünfläche angelegt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

§ 7 Fläche zum Anpflanzen

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit einem Anpflanzgebot sind standortgerechte und heimische Heckengehölze durch den Flächeneigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Art- und Qualitätsauswahl ist anhand der nachfolgenden Liste zu treffen. Das Pflanzgebot ist spätestens nach Bezug des Gebäudes in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Beispielgebende Pflanzliste:

Wissenschaftlicher Name:	Deutscher Name
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europeus	Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambuca nigra	Schwarzer Holunder
Salix cinarea	Aschweide
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Pflanzqualität: Sträucher 2xv o.B.; Höhe 60-100 cm	

§ 8 Anpflanzgebot

(1) Im allgemeinen Wohngebiet und den urbanen Gebieten ist auf jedem privaten Grundstück je vollendete 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist ein qualitativer und quantitativer Ersatz zu pflanzen (§ 9 Abs. 2 Nr. 25 a BauGB).

(2) Ausgenommen von dieser Regelung sind Grundstücke mit festgesetzten Bäumen (siehe dazu Planzeichen: Erhaltung Bäume).

§ 9 Maßnahmen zum Schutz von Gehölzen

(1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist ein qualitativer und quantitativer Ersatz zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

(2) Unterhalb des Kronenbereiches (siehe dazu Planzeichen: Erhaltung Bäume) sind Erdarbeiten, Versiegelungen, die Aufbringung oder der Abtrag von Bodenmaterial sowie die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Hochbauten und Carports/Garagen sowie ebenerdige Stellplätze und Tiefgaragen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

§ 10 Oberflächenentwässerung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zu versickern. Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird. Eine direkte Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers in unterirdische Anlagen ist ohne Vorbehandlung nicht zulässig und bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung. Bei der Bauausführung sind die geltenden Normen und die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

§ 11 Schallimmissionsschutz

Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den gekennzeichneten Flächen Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenlärm zu treffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, siehe auch den Nebenplan).

(1) Die Außenbauteile (u. a. Fenster, Wand, Dachschrägen) schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen grundsätzlich je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten. Innerhalb des Plangebietes sind folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) in den Lärmpegelbereichen III, IV, V und VI für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen durch die Außenbauteile einzuhalten.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) der Außenbauteile in dB: Wohnräume	Büroräume
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40
VI	76-80	50	45

(2) Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

(3) In Bereichen, in denen tagsüber oder nachts die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten wird, sollten keine schutzbedürftigen Räume mit zu öffnenden Fenstern angeordnet werden. Sofern dies nicht möglich ist, können schutzbedürftige Räume mit zu öffnenden Fenstern in diesen Bereichen angeordnet werden, wenn z.B. geschlossene Wintergärten bzw. verglaste Vorbauten vor diesen Fenstern angeordnet sind. Der Bereich, in dem tagsüber oder nachts die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten wird, ist im Nebenplan gekennzeichnet.

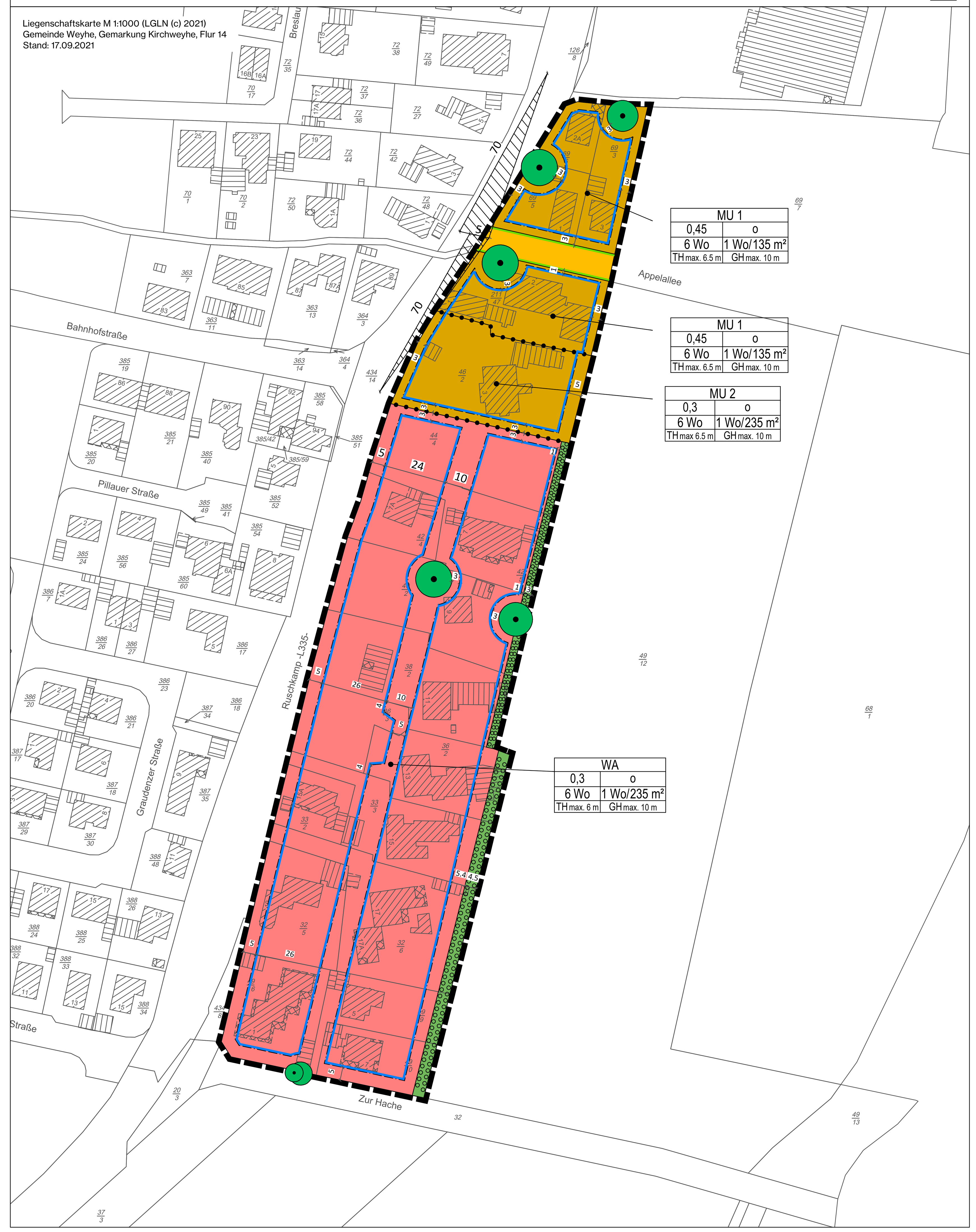
(4) Im gesamten Plangebiet ist für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen. Auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage für Schlaf- und Kinderzimmer kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein Beurteilungspegel von ≤ 50 dB(A) vorliegt.

(5) Offene Außenwohnbereiche in den urbanen Gebieten (MU) und im westlichen Baufeld des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind an der Ostseite der Gebäude anzuordnen. Im östlichen Baufeld des allgemeinen Wohngebietes (WA) können die Außenwohnbereiche an allen Gebäudeseiten angeordnet werden.

Generelle Hinweise: Vor den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

Planzeichnung

Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 2021)
Gemeinde Weyhe, Gemarkung Kirchweyhe, Flur 14
Stand: 17.09.2021



Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV '90

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete	siehe textliche Festsetzung § 1
MU	Urbane Gebiete	siehe textliche Festsetzung § 1
6 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	siehe textliche Festsetzung § 2
1 Wo/235 m²	Minimale Grundstücksfläche pro Wohneinheit	siehe textliche Festsetzung § 2

Maß der baulichen Nutzung

0,3	Grundflächenzahl	
TH 6,0 m	Traufhöhe, als Höchstmaß	siehe textliche Festsetzung § 3
GH 10 m	Gebäudehöhe, als Höchstmaß	siehe textliche Festsetzung § 3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise	siehe textliche Festsetzung § 5
	Baugrenze	siehe textliche Festsetzung § 4

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

- Private Grünflächen — siehe textliche Festsetzung § 6

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — siehe textliche Festsetzung § 7
- Erhaltung: Bäume, Art / Kronendurchmesser in m — siehe textliche Festsetzung § 9

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- LPB III — Lärmpegelbereich — siehe textliche Festsetzung § 11
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Sichtfeld

Hinweise

Archäologische Bodenfunde - Bei Erdarbeiten in Bereichen des Plangebietes, die noch nicht bebaut sind, ist mit vorgeschichtlichen Funden zu rechnen. Arbeiten sind dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig anzuzeigen und Oberbodenabträge sind fachlich zu begleiten. Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege teilt mit, dass im Plangebiet im Vorfeld baulicher Maßnahmen eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG einzuholen ist, die ggf. mit Auflagen (z. B. harte Prospektion) verbunden sein kann.

Sollten bei 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 meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover, unverzüglich gemeldet werden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)). 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 Abs. 2 NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Versorgungsleitungen- und Kabel - Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. 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 und in der Örtlichkeit zu überprüfen.

Altlasten - Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Verdachtsfläche. Unter der Anschrift Ruschkamp 1 (Flurstück 211/47) ist die Verdachtsfläche 251.047.5.901.0211 gelistet. Es liegt ein unkonkreter Verdacht vor, der sich auf die entsprechenden früheren Gewerbenutzungen stützt. Bei Baumaßnahmen inkl. Rückbaumaßnahmen im Bereich der Verdachtsfläche ist eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten zur Errichtung von Gebäuden und sonstiger Erdarbeiten durch einen Gutachter oder Sachverständigen erforderlich. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.

Kampfmittel – Nach durchgeführter Luftbildauswertung des LGLN vom 03.08.2021 wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

Artenschutz - Die Maßgaben des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) und des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.

Sichtfelder – Das im Plan eingetragene Sichtfeld ist von sichtbehindernder Bebauung oder Bepflanzung höher als 80 cm freizuhalten.

Informationsgrundlagen - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften und außerstaatlichen Regelwerke (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Weyhe im Rathaus, Fachbereich 4 – Gemeindeentwicklung und Umwelt, eingesehen werden.

Nachrichtliche Übernahmen

Bodenschätze – Das Plangebiet liegt im Bewilligungsfeld Achim-Barrien, das für den Abbau von Kohlenwasserstoffen ausgewiesen ist. Die Wintershall Holding GmbH ist der aktuelle Rechtsinhaber. Die Laufzeit der Berechtigung geht bis zum 13.09.2040.

Überschwemmungsgebiet Hache – Östlich befindet sich der Überschwemmungsbereich der Hache. Die Verordnungsfläche UESG Nr. 213 vom 29. Juni 2001 liegt außerhalb des Plangebietes, jedoch direkt angrenzend zum Plangebiet und ist von daher beachtlich.

Risikogebiet – Das Plangebiet liegt am Rande eines großflächigen Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78 WHG (Berechnungsdatum des Risikogebietes 22.02.2022). Es handelt sich um Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit [HQextrem] über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können. Bei der Umsetzung von Nutzungen und Bauvorhaben sind im Besonderen der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden durch seltene Hochwassergefahren zu berücksichtigen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist;

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist;

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

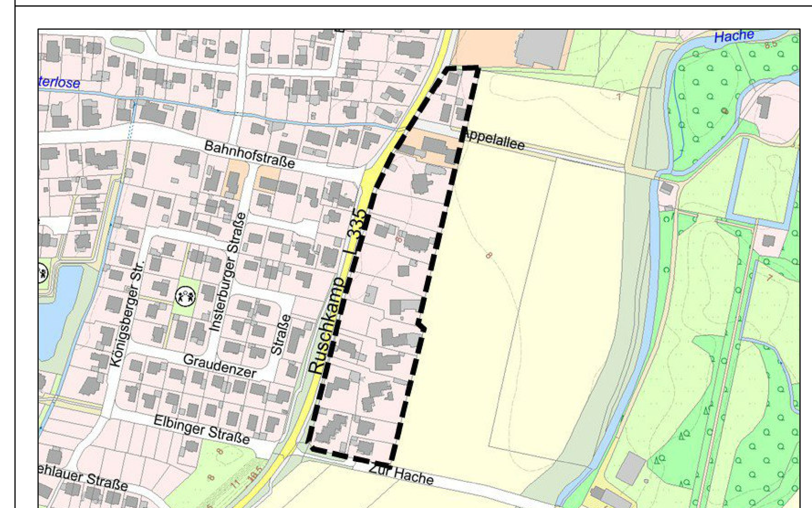
Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2234) geändert worden ist;

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578) geändert worden ist;

Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.06.2022 (GVBl. S. 388) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. 588) geändert worden ist.

Übersichtsplan



Kartengrundlage: LGLN 2021, Übersichtsplan ohne Maßstab

Bebauungsplan Nr. 28 (61/87)

"Appelallee"

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

Gemeinde Weyhe
Landkreis Diepholz

Im Auftrag:
P3 Planungsteam GbR mbH
Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 / Fax 0441 74 211

Abschrift