

# 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 (67/110) "Östlich Westermoor" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Weyhe, den 26.10.2018 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,



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 26.06.2017). 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 26.10.2018 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 25.09.2018 gez. D. Janssen  
(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 15.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/110) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Weyhe, den 29.10.2018 L.S. gez. Dr. Andreas Bovenschulte  
Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 02.05.2018 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 15.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 24.05.2018 bis 29.06.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Weyhe, den 29.10.2018 L.S. gez. Dr. Andreas Bovenschulte  
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat den Bebauungsplan Nr. 28 (67/110) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.09.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weyhe, den 29.10.2018 L.S. gez. Dr. Andreas Bovenschulte  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 05.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 28 (67/110) ist damit am 05.11.2018 in Kraft getreten.

Weyhe, den 06.11.2018 L.S. gez. Dr. Andreas Bovenschulte  
Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/110) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/110) und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

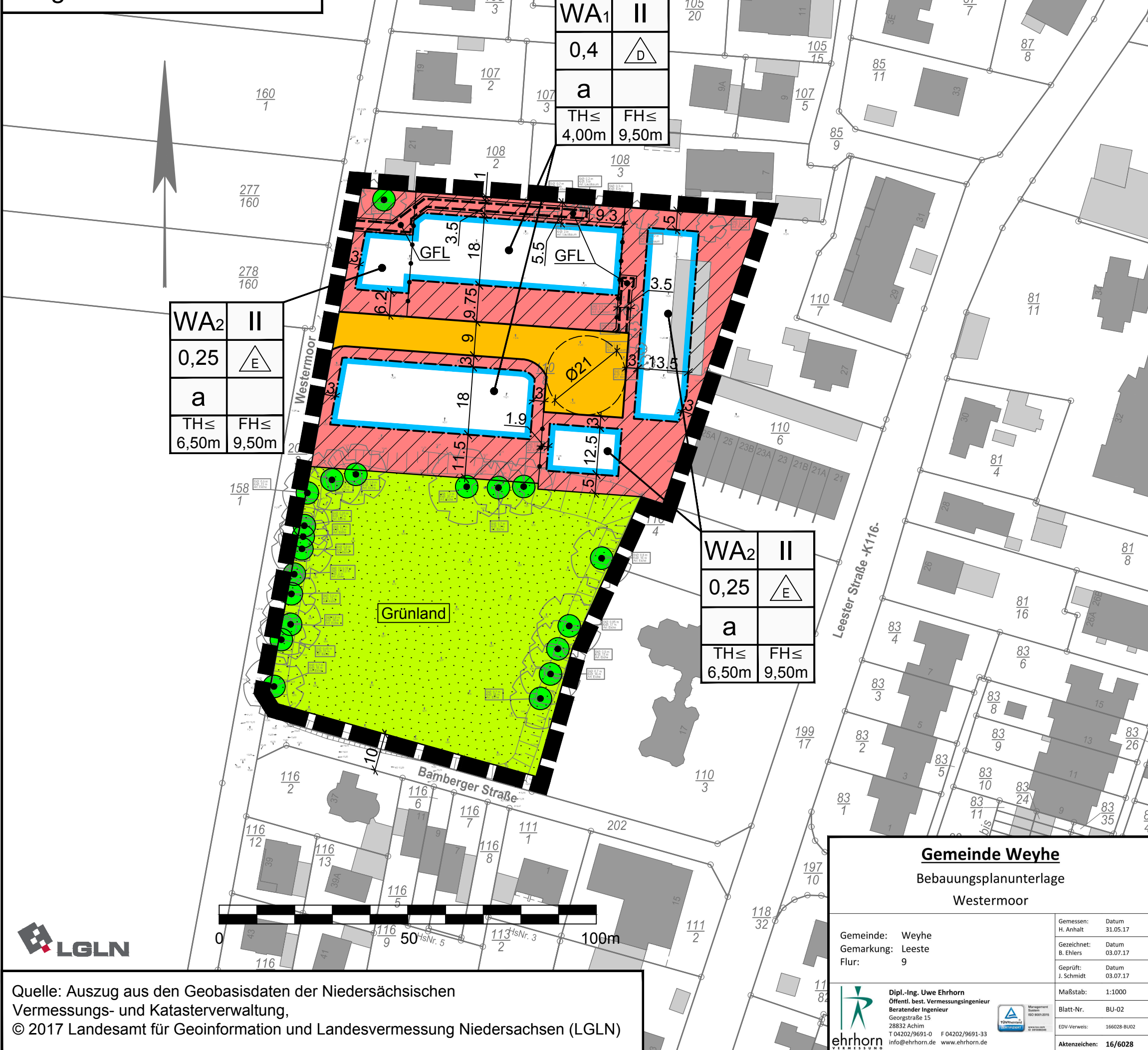
Weyhe, den ..... Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Weyhe, den 29.10.2018 L.S. gez. Dr. Andreas Bovenschulte  
GEMEINDE WEYHE  
Der Bürgermeister

# Es gilt die BauNVO 2017



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

# Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB i. V. m. § 1 (4) – (9) BauNVO**  
**Allgemeines Wohngebiet**  
In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten werden die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO):
  - Anlagen für die Verwaltung § 4 (3) Nr. 3 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 dürfen die in der Planzeichnung eingetragenen First- und Traufhöhen nicht überschreiten. Als Bezugspunkte für die oberirdischen baulichen Anlagen gelten die Oberkante der dem Baugrundstück am nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße in fertig ausgebautem Zustand (Westermoor). 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 sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) in Wohngebäuden je Wohneinheit mindestens 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nachzuweisen.
  - Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA2) in Wohngebäuden je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- 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 WA1 und WA2 eine maximale Gebäudelänge von 15 m festgesetzt (maßgeblich Außenhaut der Außenwand).
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 19 und 23 BauNVO)**
  - Im WA 1 ist zwischen der Planstraße und der nördlich angrenzenden Baugrenze sowie zwischen der privaten Grünfläche und der nördlich angrenzenden Baugrenze die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausgeschlossen
  - In den unter 5 (1) benannten Grundstücksbereichen sind Nebenanlagen für die Gartennutzung mit insgesamt bis zu 12 m<sup>2</sup> auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**  
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf diesen zu versickern. Dabei kann das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen bei ausreichendem Grundwasserflurabstand (1 m oberhalb des Bemessungswasserstandes von + 7,99 mNN) auch über unterirdische Anlagen erfolgen. Das belastete Niederschlagswasser der Fahr- und Stellflächen ist oberirdisch (Mulden oder Flächenversickerung) zu entwässern. Das auf den öffentlichen Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist nach Maßgabe eines Entwässerungskonzeptes dezentral flächig zu versickern (z.B. Sickermulden, Sickerteiche oder auch über unterirdische Anlagen). Sofern eine Versickerung nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, ist eine Rückhaltung vorzuzulassen.
- Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB**  
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust artgleich zu ersetzen. Alle Maßnahmen, die den Erhalt dieser Gehölze gefährden, wie z. B. Boden- und Materialablagerungen, die Errichtung von Bauwerken (auch baugenehmigungsfreier Art), Bodenversiegelungen (z. B. durch Pflasterungen), das Abtragen und Auftragen von Boden sowie gärtnerische Arbeiten im Bereich der Kronentraufe sowie der dargestellten Böschungskante sind zu unterlassen.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - TH=6,50m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe
  - FH=9,50m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - a Abweichende Bauweise
  - E nur Einzelhäuser zulässig
  - D nur Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
  - Private Grünfläche
  - Grünland Zweckbestimmung: Grünland
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  - zu erhaltender Baum
- Sonstige Planzeichen**
  - GFL mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**  
Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete für alle Neubauten.
- Dachform**  
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind ausschließlich geeignete 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 WA1 und WA2 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.
- Grundstückseinfriedungen**  
Die Grundstücksränder nördlich der Planstraße sind mit lebenden Laubgehölz-Hecken einzufrieden. Für die private Grundstücksschließung ist die Querung dieser Anpflanzung bis zu einer Gesamtbreite von maximal 1,50 m zulässig. Geeignete Heckenarten sind Rotbuche (Fagus sylvatica) und Hainbuche (Carpinus betulus).

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenerklärung 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)

# Hinweise

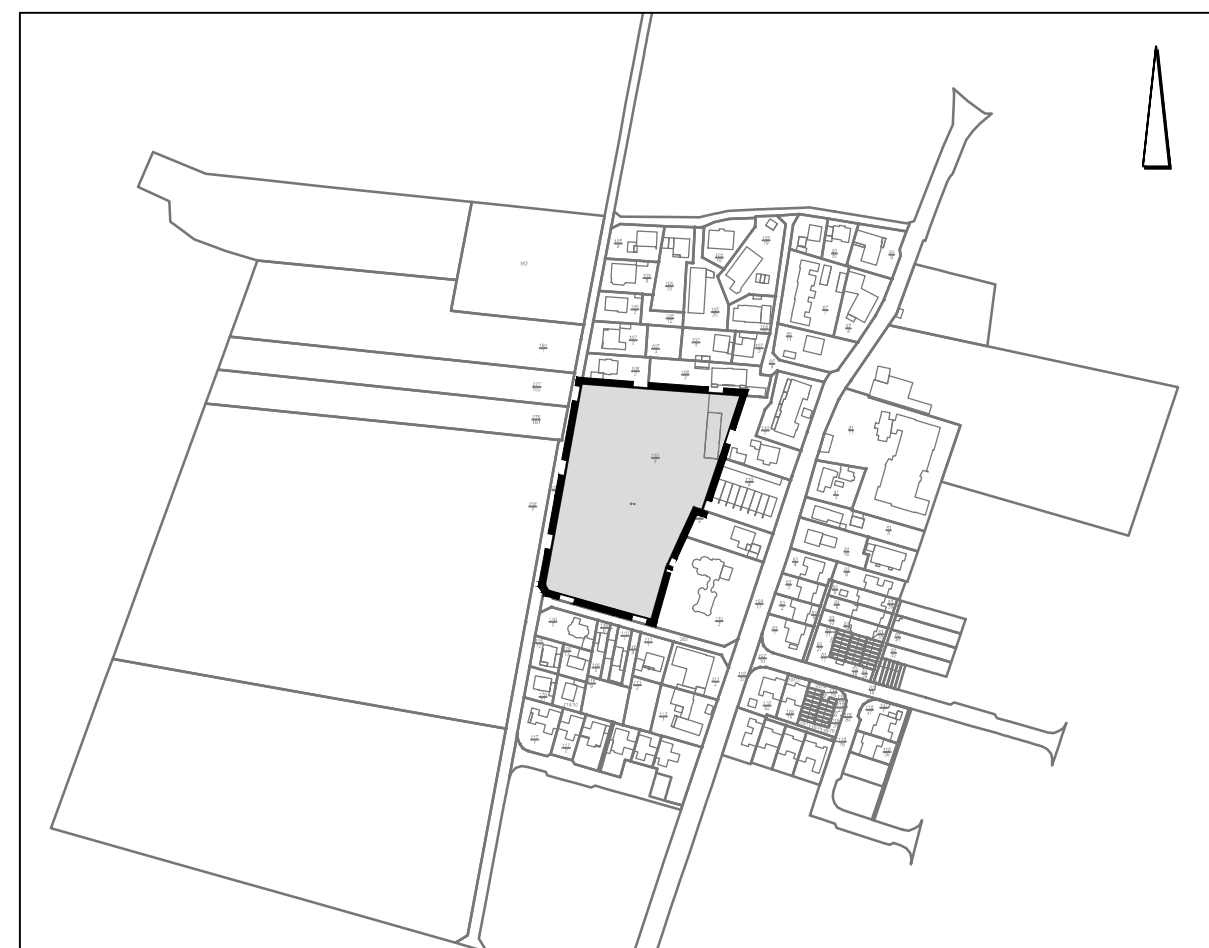
- Archäologische Bodenfunde**  
Alle Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde.  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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.
- Altlagerungen / Verdachtsflächen / Kampfmittel**  
Zum gegenwärtigen Kenntnisstand (11/2017) befinden sich im Plangebiet keine erfassten Altlasten, Altlagerungen oder Altstandorte. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.  
In einem Teilbereich des Plangebietes wurden Bombardierungen/ Kriegseinwirkungen/ Bodenverfärbungen gemeldet. Seitens des Kampfmittelräumdienstes sind in dem gekennzeichneten Bereich Gefahrenforschungsmaßnahmen erforderlich. Die Maßnahmen sind mit der Gefahrenabwehrbehörde (Gemeinde Weyhe) abzustimmen.  
Sollten bei Erdarbeiten weitere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeikienstelle, 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**  
Es sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Vor dem Entfernen von Gehölzen sind diese generell auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu kontrollieren. Dies umfasst sowohl Winter- als auch Sommerquartiere sowie mögliche Wochenstuben der Fledermäuse als auch Nester von europäischen Vogelarten.
- Bergrecht**  
Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Achim“ und hier im Bewilligungsfeld „Achim-Barrien“ der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.



GEMEINDE WEYHE  
Landkreis Diepholz

# Bebauungsplan Nr. 28 (67/110) "Östlich Westermoor"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

ABSCHRIFT

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung  
Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3967  
26028 Oldenburg  
Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de

