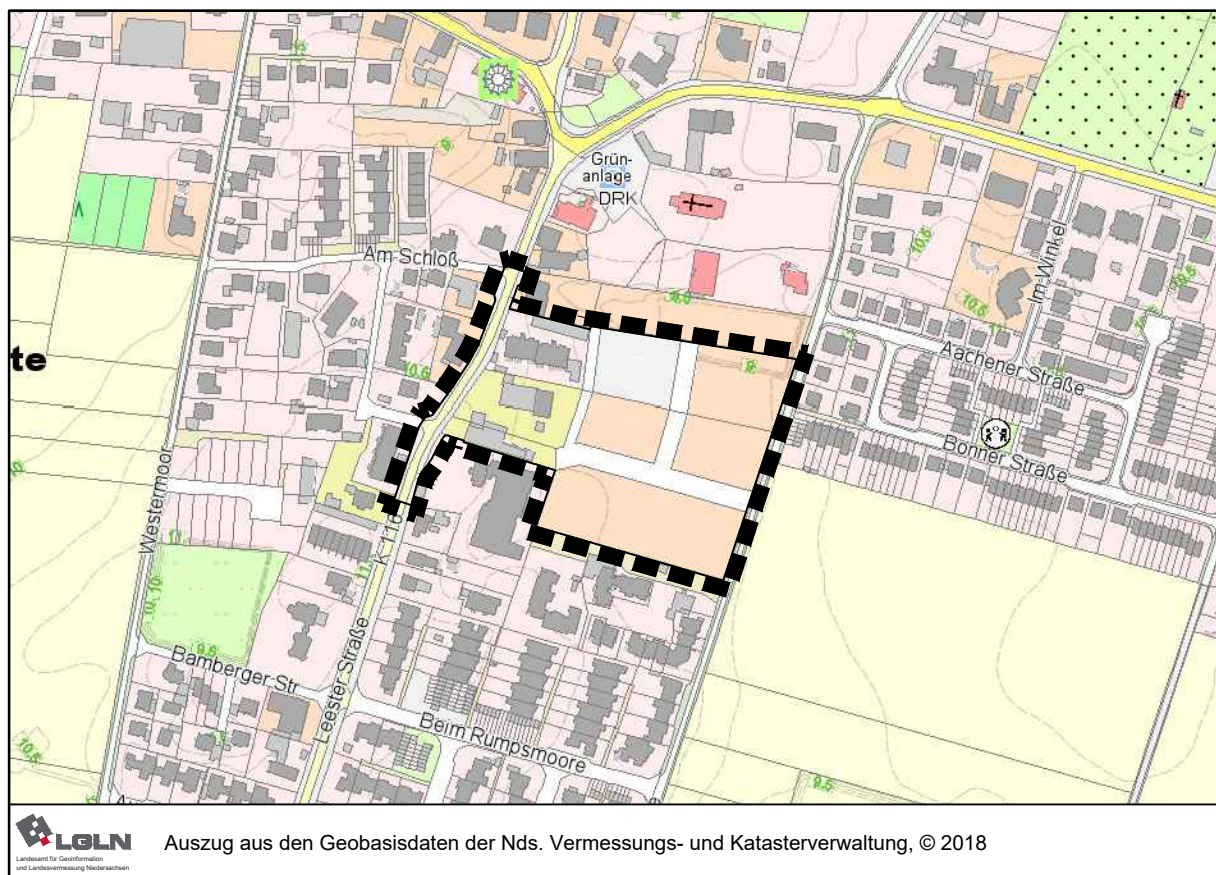


Gemeinde Weyhe

Bebauungsplan Nr. 28 (67/113)

"Südlich Henry-Wetjen-Platz"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan
kontor städtebau

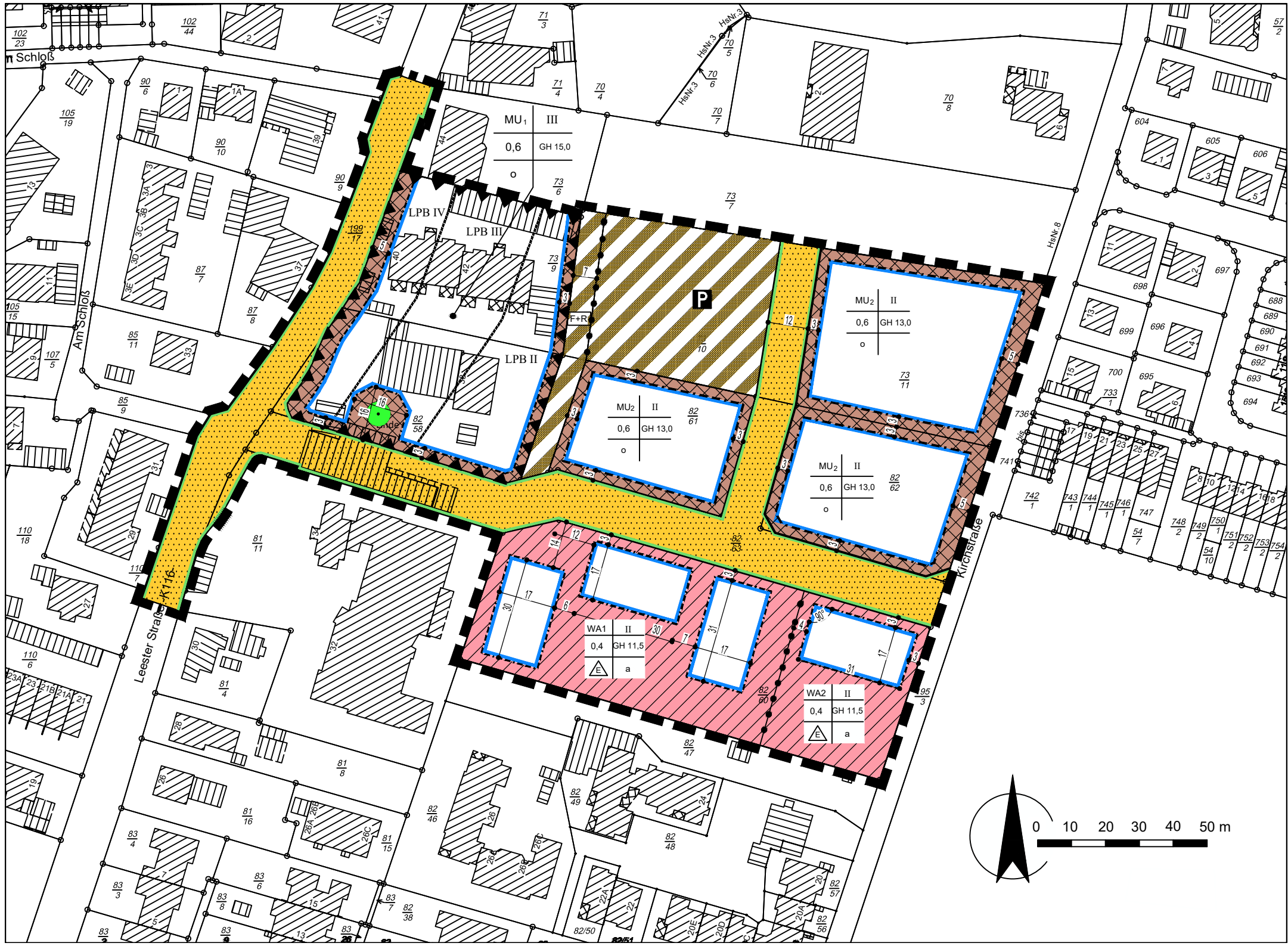
Ehernerstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de
Internet www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung

Vorentwurf

Entwurf

Entwurf zum Satzungsbeschluss
17.01.2020



MU₁ III
0,6 GH 15,0

MU₂ II
0,6 GH 13,0

MU₂ II
0,6 GH 13,0

MU₂ II
0,6 GH 13,0

WA1 II
0,4 GH 11,5
a

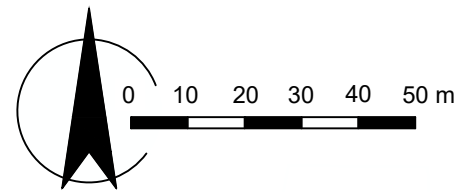
WA2 II
0,4 GH 11,5
a

P

F+R

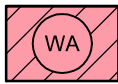
Leester Straße

Kirchstraße

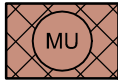


PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

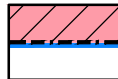
a abweichende Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

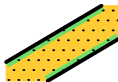


Baugrenze



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

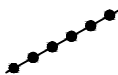


Erhaltung von Bäumen

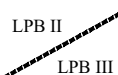
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



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



Lärmpegelbereiche



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

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:

- Vergnügungsstätten (§ 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 (GaStplVO) 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 eingegrünt werden. Zulässig sind Hainbuche (*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 (Wandanteil, Fester, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Gesamtaußenbauteils erf. RWres dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume o.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 Kronentrauf- 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 Hartriegel (Cornus sanguinea) | Schlehe (Prunus spinosa) | Chinesische Wildbirne (Pyrus calleryana („Chanticleer“)) | Pfaffenhütchen (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 Schotterschüttungen 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, Krüppelwalme, 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. Pultdächer 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

Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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.