

Anlage 3 Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Weyhe diesen Bebauungsplan Nr. 28 (67/105) "Henry-Wetjen-Platz" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Weyhe, den 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). 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.

Syke, den Katasteramt Syke

Planverfasser

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

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/105) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 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 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

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

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

Weyhe, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat den Bebauungsplan Nr. 28 (67/105) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weyhe, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 28 (67/105) ist damit am in Kraft getreten.

Weyhe, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/105) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/105) und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Weyhe, den Bürgermeister

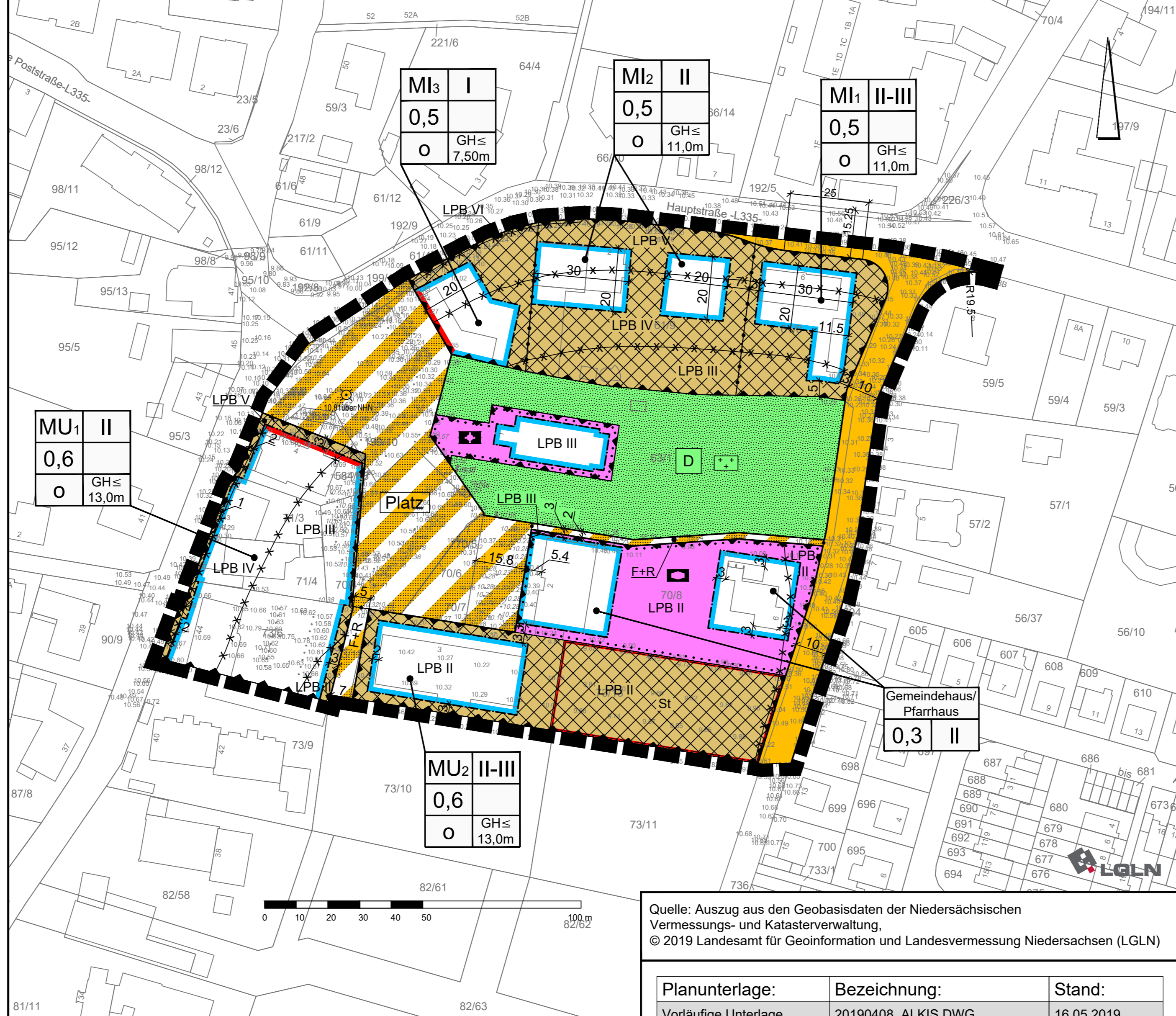
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Weyhe, den GEMEINDE WEYHE
Der Bürgermeister

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. 376), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)
- 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)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage	20190408_ALKIS.DWG	16.05.2019
Planunterlage Katasteramt	Flur 9 1417028 Topografie.DXF (hieraus nur die Höhen)	22.05.2017
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO

1.1 Mischgebiete

- (1) In den Mischgebieten sind die folgenden Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO):
 - Gartenbaubetriebe nach § 6 (2) Nr. 6 BauNVO,
 - Tankstellen nach § 6 (2) Nr. 7 BauNVO,
 - Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO.
- (2) Im Mischgebiet sind darüber hinaus die folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO):
 - Vergnügungsstätten nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO.

1.2 Urbane Gebiete

- (1) In den Urbanen Gebieten (MU) werden die folgenden, gemäß § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO):
 - Vergnügungsstätten nach § 6a (3) Nr. 1 BauNVO,
 - Tankstellen nach § 6a (3) Nr. 2 BauNVO.
- (2) Für die Gebäude im MU1 können reduzierte Abstandsflächentiefen bis zu einem Maß von 0,25 zugelassen werden (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i.V.m. § 5 NBauO).

1.3 Flächen für den Gemeinbedarf

- In den Flächen für den Gemeinbedarf sind die folgenden Nutzungen zulässig:
 - Einrichtungen für kirchliche, soziale und kulturelle Zwecke,
 - Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung,
 - Öffentliche und private Bildungseinrichtungen,
 - Betriebsbezogenes Wohnen.

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

- (1) Als Bezugspunkt zur Höhenmessung wird der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenpunkt mit NHN = 10,81 m festgesetzt. Die festgesetzte absolute Gebäudehöhe bezieht sich auf diesen Punkt. Die maximale Gebäudehöhe (oberer Bezugspunkt) wird ab der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (unterer Bezugspunkt) gemessen. Schornsteine und sonstige Abluft- und Lüftungsanlagen, die für die Funktionalität und den Betrieb der Gebäude erforderlich sind, dürfen um bis zu 2 m von der vorgenannten Höhenfestsetzung abweichen.
- (2) Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen zur Erdwärmennutzung unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise mit maximalen Gebäudelängen von bis zu 50 m und einem seitlichen Grenzabstand gemäß der zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes gültigen Landesbauordnung. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 19 und 23 BauNVO)

Bauliche Anlagen zur Erdwärmennutzung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Nebenanlagen Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Im Urbanen Gebiet MU2 darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern (z.B. Sickermulden, Sickerteiche oder auch über unterirdische Anlagen). Bei der Bauausführung sind die geltenden Normen und der Stand der Technik anzuwenden.

7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(a) Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen:

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II, 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 Außenlärmpegel in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- u.ä. o.ä.	Büro- u.ä. o.ä.
II	56-60	30 dB	30 dB
III	61 bis 65	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70	40 dB	35 dB
V	71-75	45 dB	40 dB

(b) Grundrissgestaltung/Anordnung schutzbedürftiger Räume

Entlang der straßenseitigen Fassaden parallel zur „Hauptstraße“ dürfen keine Fenster mit schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden. Zulässig sind Hauseingänge und Nebenräume wie Hauswirtschaftsräume, Toiletten, Bäder und Küchen (keine Wohnküchen).

Die Fassadenteile, die rechtwinklig zur „Hauptstraße“ verlaufen sowie die lärmabgewandte Fassadenseite sind hiervon ausgenommen, da eine Eigenabschirmung des Gebäudes zum Tragen kommt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- Mi Mischgebiete
- MU Urbane Gebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,5 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH ≤ 10,0m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Kirche
- Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Platz Zweckbestimmung: Platz

9. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Friedhof

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

- St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- LPB II Lärmpegelbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- 10,81 g. NHN Höhenbezugspunkt über Normalhöhennull
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Mischgebieten, Urbanen Gebieten und den Gemeinbedarfsflächen mit Ausnahme des Flurstückes 63/1 sofern nichts anderes beschrieben ist.

2. Dachform und Dachneigung

2.1 Die Hauptgebäude sind mit geeigneten Dachflächen zu errichten. Die Dachneigung der Hauptkörper darf nicht weniger als 15° betragen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i.S.d. § 7 NBauO sowie die oberen Dachfläche bei Mansardenbauweise in den übrigen Baugebieten sowie den Gemeinbedarfsflächen.

2.2 Die Baukörper im Urbanen Gebiet MU2 sind von den vorgenannten Maßgaben in 2.1 zur Dachform und Dachneigung ausgeschlossen.

3. Fassadengestaltung / Dacheindeckung

3.1 Die Außenwände der Gebäude sind in Klinkerbauweise in roten bis rotbraunen, graubraunen sowie dunkel-anthrazitfarbenen Farbtonen in Anlehnung an die RAL-Farben 3001 bis 3005, 3011, 3013, 3016, 7011, 7012, 7015, 7016 sowie 7035 bis 7038 zu gestalten. In untergeordnetem Mengenanteil der Fassade können auch Fassadengut oder Vorhangfassaden in weißen Farbtonen in Anlehnung an die RAL-Farben 9001 bis 9003, 9010 und 9016 verwendet werden.

3.2 Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude mit geeigneten Dächern dürfen ausschließlich nicht glänzende Materialien in roten bis rotbraunen sowie grauen und anthrazitfarbenen Farbtonen in Anlehnung an die RAL-Farben 3001 bis 3005, 3011, 3013, 3016 sowie 7011 bis 7016 verwendet werden. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind hiervon ausgenommen.

3.3 Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Dachbegrünung sind zulässig.

Hinweise

1. Denkmalschutz/ Bodendenkmale

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Auf Grund von Funden aus der Bronzezeit im Geltungsbereich erfordern zukünftig sämtliche Erdarbeiten eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Diese kann verweigert werden oder mit Auflagen hinsichtlich der fachgerechten Begleitung dieser Erdarbeiten verbunden sein.

2. Denkmalschutz/ Baudenkmale

Im Plangebiet befinden sich folgende Baudenkmale gemäß § 3 des NDSchG: Kirchhof mit Kirche, Grabsteinen und Einfriedigung, Kriegerdenkmäler. Sämtliche Baumaßnahmen an einem Baudenkmal sowie in der Umgebung von Baudenkmalen bedürfen gemäß § 10 NDSchG i.V.m. § 13 NDSchG der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz.

3. Altlasten und Altlastenverdachtsfläche

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand (06/2019) befindet sich im Plangebiet eine erfasste Altlastenverdachtsfläche der Relevanzklasse 2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Bodenfunde/ Kampfmittel

Die durchgeführte Luftbildauswertung hat keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches angezeigt. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Harnheim-Hannover.

5. 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. Die Sicherheitsbestimmungen der Leitungsträger sind zu beachten.

6. Sanierungsgebiet Ortskern Leeste

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes 'Ortskern Leeste'. Für alle Flurstücke innerhalb dieses Bereiches gelten die Vorgaben der Sanierungssatzung mit Datum der Bekanntmachung vom 17.03.2016.

7. RAL-Farbieste

Die in den Planunterlagen (Planzeichnung, Begründung) genannten RAL-Farben sind bei der Gemeindeverwaltung Weyhe zu den üblichen Dienststunden einzusehen.

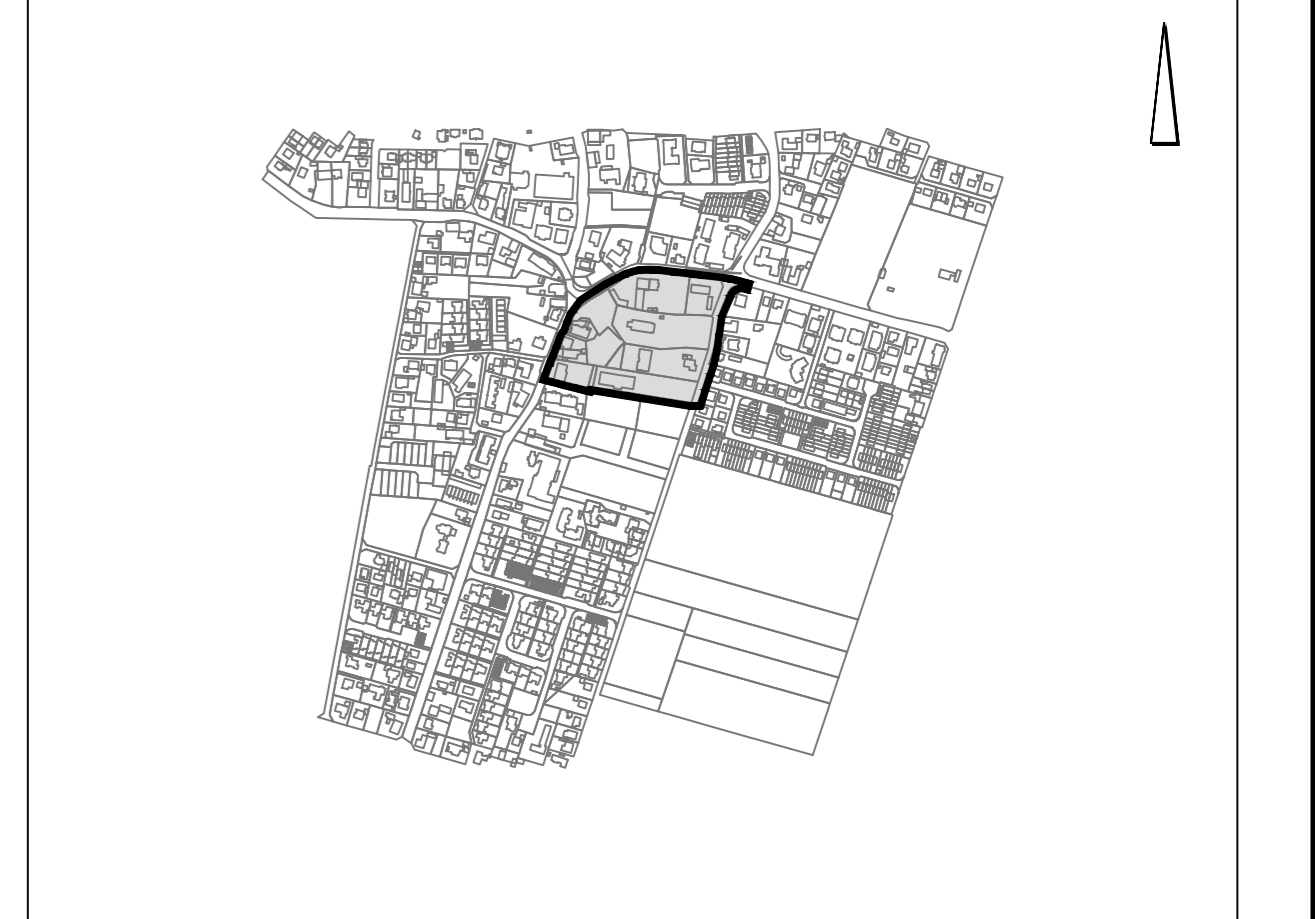
gezeichnet:	K. Heise	K. Heise	K. Heise	U. E.	K. Heise	K. Heise
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen
Projektbearbeiter:	S. Spille	S. Spille	S. Spille	S. Spille	S. Spille	S. Spille
Datum:	04.06.2019	24.06.2019	26.07.2019	07.08.2019	14.08.2019	21.08.2019

GEMEINDE WEYHE

Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 28 (67/105) "Henry-Wetjen-Platz"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 10.000
August 2019
ENTWURF zur erneuten Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB
M. 1 : 1.000

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