

# 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 10.09.2020 L.S. gez. Frank Seidel  
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 22.05.2017). 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.

Syke, den 16.09.2020 L.S. gez. Göbberd  
Katasteramt Syke

## Planverfasser

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

Oldenburg, den 19.08.2020 gez. Hinrichsen  
(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 27.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/105) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.05.2016 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 10.09.2020 L.S. gez. Frank Seidel  
Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 07.09.2016 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 08.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 12.09.2016 bis 12.10.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. In diesem Zeitraum waren diese auszuliegenden Unterlagen gem. § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über [www.weyhe.de](http://www.weyhe.de) unter der Rubrik Aktuelles unter Bauleitpläne sowie über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich.

Weyhe, den 10.09.2020 L.S. gez. Frank Seidel  
Bürgermeister

## Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 04.09.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 18.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 27.09.2019 bis 30.10.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. In diesem Zeitraum waren diese auszuliegenden Unterlagen gem. § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über [www.weyhe.de](http://www.weyhe.de) unter der Rubrik Aktuelles unter Bauleitpläne sowie über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich.

Weyhe, den 10.09.2020 L.S. gez. Frank Seidel  
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 11.03.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weyhe, den 10.09.2020 L.S. gez. Frank Seidel  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

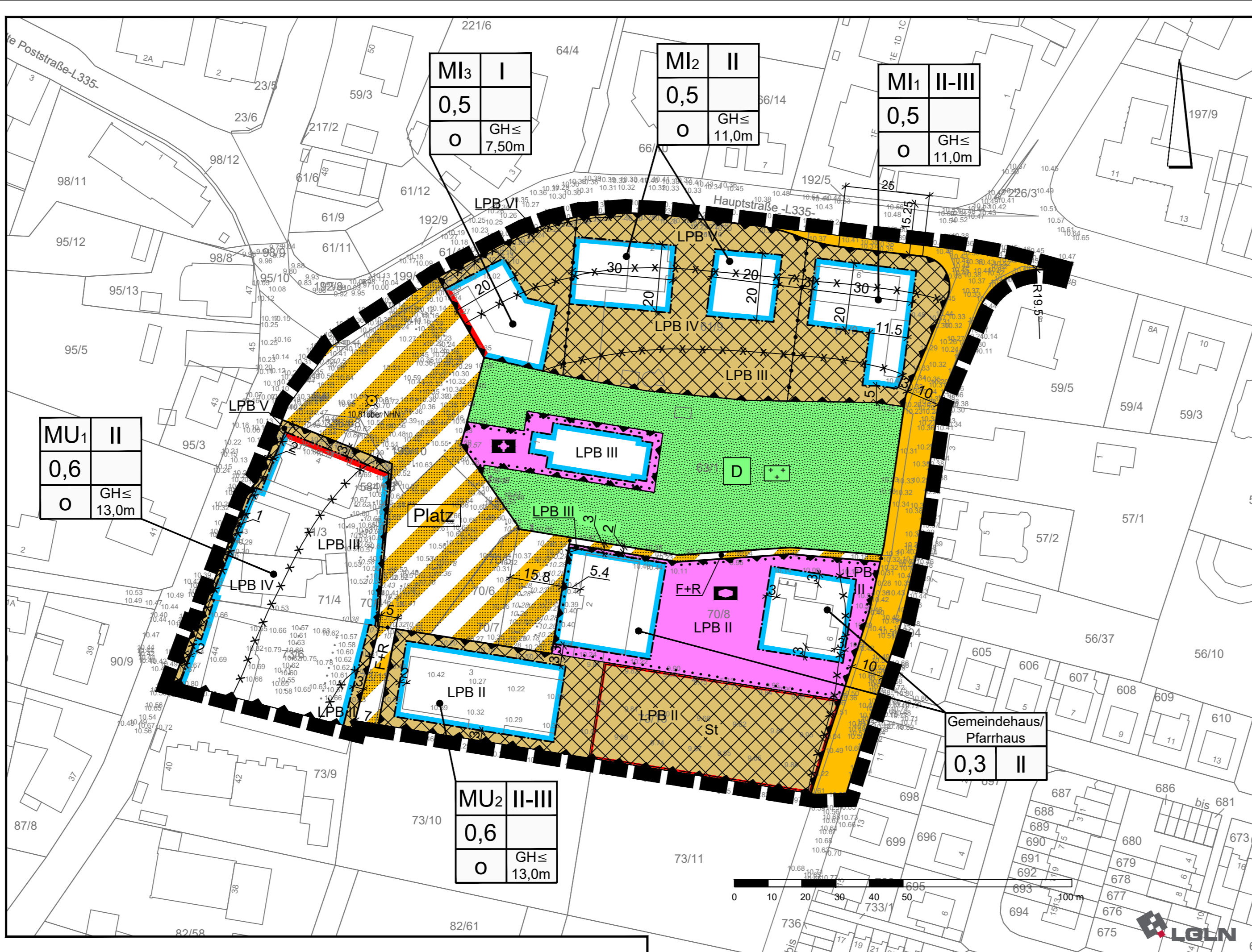
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.10.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 28 (67/105) ist damit am 01.10.2020 in Kraft getreten.

Weyhe, den 01.10.2020 L.S. gez. Frank Seidel  
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



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 Abstandsflächenliefen 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 Höhenfestpunkt mit NNH = 10,81 m festgesetzt. Die festgesetzte absolute Gebäudehöhe bezieht sich auf diesen Punkt. Die maximale Gebäudehöhe (oberer Bezugspunkt) wird an 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.

### 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 24. Oktober 2019 (Nds. GVBl. S. 309)

**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)

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete



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

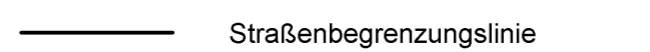


Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

## 6. Verkehrsflächen



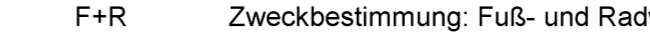
Öffentliche Straßenverkehrsfläche



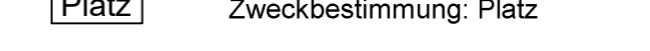
Straßenbegrenzungslinie



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



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

## 15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes



LPB II Lärmpegelbereich



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche



Höhenbezugspunkt über Normalhöhennull



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Örtliche Bauvorschriften

Um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen, werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erlassen.

### 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 Wintergärten und die obere 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 7039 zu gestalten. In untergeordnetem Mengenanteil der Fassade können auch Fassadenputz oder Vorhangfassaden in weißen Farbtönen 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, Nebengebäude sowie Wintergärten 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, Holzkohleansammlungen, 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 verwehrt 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 denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz.

### 3. Altlasten und Altlastenverdachtsfläche

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Für das Grundstück Hauptstraße 6 wurde ein unkonkreter Verdacht benannt (Verdachtsfläche Nr. 251 047 5 902 0309). 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.

### 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, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-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-Farbliste

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

### 8. Artenschutz

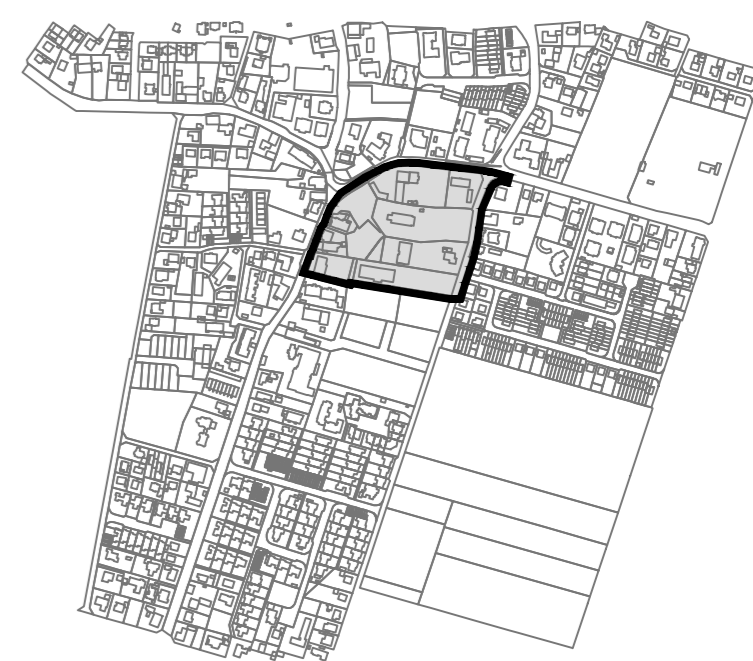
Die einschlägigen Bestimmungen des § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind auf Umsetzungsebene (z.B. bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen) zu beachten.



**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

## 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

