

**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 01.11.2023 den Bebauungsplan Nr. 28 (67/116) „Südlich Angelser Straße“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung, sowie die dazugehörige Begründung, beschlossen.

Weyhe, 12.11.2024 L.S. gez. Frank Seidel  
Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 22.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/116) „Südlich Angelser Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Weyhe, 12.11.2024 L.S. gez. Frank Seidel  
Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 14.06.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 28.06.2023 bis 31.07.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über [www.weyhe.de](http://www.weyhe.de) unter der Rubrik „Aktuelles“ sowie über das Landesportal <https://lupv.niedersachsen.de> zugänglich.

Weyhe, 12.11.2024 L.S. gez. Frank Seidel  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat den Bebauungsplan Nr. 28 (67/116) „Südlich Angelser Straße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.11.2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weyhe, 12.11.2024 L.S. gez. Frank Seidel  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/116) „Südlich Angelser Straße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 20.12.2024 in Kraft getreten.

Weyhe, 20.12.2024 L.S. gez. Frank Seidel  
Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/116) „Südlich Angelser Straße“ ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und beachtliche Mängel im Abwägungsvorgang beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Weyhe, ..... .....  
Bürgermeister

### Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Gemeinde Weyhe, Gemarkung Leeste, Flur 16, Maßstab 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.11.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich.

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn  
Öffentl. best. Vermessungsingenieur  
Neue Finien 2 – 26832 Achim

Achim, 21.03.2024 L.S. gez. Uwe Ehrhorn  
Unterschrift

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
pk plankontor städtebau gmbh, Ehemststraße 126, 26121 Oldenburg

Oldenburg, 07.02.2024 gez. Lüders  
Planverfasser/in  
Lüders



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeine Wohngebiete

**Maß der baulichen Nutzung**

0,3 Grundflächenzahl

**Höhe baulicher Anlagen**

TH/PH  $\leq 15,5/21,0$  m üNNH  
Stg TH/PH  $\leq 17,5/19,5$  m üNNH  
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NNH  
TH/GH Traufhöhe/Gebäudehöhe  
Stg TH/GH Traufhöhe/Gebäudehöhe bei Staffelgeschossen

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

**a** abweichende Bauweise  
Baugrenze

**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  
Zweckbestimmung: Kindertagesstätte

**Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

• • • Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Grünflächen**

**off.** öffentliche Grünflächen  
Zweckbestimmung: Spielplatz, Parkanlage

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen der Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Erhaltung von Bäumen

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Lärmpegelbereiche

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

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

**Hinweis**

10,63 m üNNH  
Höhenbezugspunkt

**Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)  
Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)  
Planzeichenvordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2022 (Nds. GVBl. S. 388)  
Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

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

### 2. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA1

- sind je Wohngebäude in Form von Einzelhäusern höchstens 2 Wohnungen zulässig;
- ist je Wohngebäude in Form von Doppelhaushälften höchstens 1 Wohnung zulässig;
- ist je Wohngebäude in Form einer Erschließungseinheit einer Hausgruppe höchstens 1 Wohnung zulässig.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind je Wohneinheit mindestens 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nachzuweisen. Dabei

- sind je Wohngebäude in Form von Einzelhäusern höchstens 6 Wohnungen zulässig;
- sind je Wohngebäude in Form von Doppelhaushälften höchstens 3 Wohnungen zulässig;
- ist je Wohngebäude in Form einer Erschließungseinheit einer Hausgruppe höchstens 1 Wohnung zulässig.

### 3. Abweichende Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Gebäude-länge

- in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bei Einzelhäusern max. 15 m, bei Doppelhaushälften max. 7,5 m und bei Hausgruppen max. 20 m;
- in den Allgemeinen Wohngebieten WA2 bei Einzelhäusern max. 20 m, bei Doppelhaushälften max. 7,5 m und bei Hausgruppen max. 20 m betragen darf;
- in den Allgemeinen Wohngebieten WA3 bei Einzelhäusern max. 32 m, bei Doppelhaushälften max. 7,5 m und bei Hausgruppen max. 20 m betragen darf.

Die Gebäudelänge bezieht sich ausschließlich auf Hauptgebäude inklusive integrierter Garagen.

### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 12 Abs. 6 § 14 und § 23 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze.

### 5. Anpflanzen auf den Baugrundstücken (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten ist auf jedem privaten Baugrundstück bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, je vollendete 500 m<sup>2</sup> 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.

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

### 6. Maßnamen zum Schutz von Gehölzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist ein qualitativer und quantitativer Ersatz derselben Baumart zu pflanzen.

Unterhalb des Kronenbereiches (siehe dazu Planzeichen: Erhaltung von Bäumen) sind Erdarbeiten, Versiegelungen, die Aufbringung oder der Abtrag von Bodenmaterialien sowie die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Hochbauten und Carports/Garagen sowie ebenerdige Stellplätze nicht zulässig.

### 7. Passiver Lärmschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Außenbereiche 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. Rw res) in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II bis IV für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen durch die Außenbauteile (u.a. Fenster einschließlich Rollläden, Wand, Dachschrägen, Lüftungseinrichtungen) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außengeraussspiegel L <sub>a</sub> in dB	Bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R <sub>w</sub> res der Außenbauteile R <sub>w</sub> res erf. in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35

Ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB ist im gesamten Geltungsbereich einzuhalten.

Im Lärmpegelbereich IV ist für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.

Auf den Einbau von schalldämmten 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.

Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite (Nordseite) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall der Angelser Straße unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

### 8. Oberflächenentwässerung auf privaten Grundstücken (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zu versickern. Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird. Der Bau und die Nutzung von Sickerschächten sind nicht zulässig. Bei der Bauausführung sind die geltenden Normen (insbesondere die DIN 1986-100, Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) und die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

### 9. Begrünung von Dächern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO mit einer Neigung von bis zu 15 Grad und einer Größe von > 10 m<sup>2</sup> zu mindestens mit einem Anteil von 80 % der jeweiligen Dachfläche, die nicht für technische Aufbauten (z.B. Treppenhäuser, Aufzüge, Energieversorgungsanlagen – hier auch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) genutzt wird, mit einer belebten Substratschicht von mind. 6 cm extensiv zu begrünen. Die Begrünungspflicht entsteht, wenn durch baugenehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen neu geschaffen werden. Die Begrünung ist mit heimischen Pflanzenarten vorzunehmen und ist dauerhaft zu erhalten.

### 10. Ausschluss fossiler Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a) BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Verwendung von fossilen Brennstoffen für die Wärme- und Warmwasserbereitung nicht zulässig.

### 11. Nutzung der solaren Strahlungsenergie (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b) BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nutzbaren Dachflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmodulfäche). Dies gilt nicht für Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStPlVO) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Nicht nutzbare Flächen können sein: ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden, erheblich beschattete Teile der Dachfläche z.B. durch vorhandene Bäume oder von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenstern, Schornsteinen oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches.

Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die Festsetzung gilt ausnahmsweise nicht, wenn ihre Erfüllung im Einzelfall technisch unmöglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 1 - 4 NBauO

### § 1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für alle Neu- und Umbauten innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/116) „Südlich Angelser Straße“ der Gemeinde Weyhe. Bestandsbauten sind in ihrer Form zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes ausgenommen.

### § 2 Gebäudehöhe

Die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen werden in Metern über NNH festgesetzt (Hinweis: Die Höhenfestsetzungen in der Planzeichnung entsprechen in den WA 1 jeweils einer Traufhöhe von ca. 4,5 m und Gebäudehöhe von ca. 10,0 m über Gelände und in den WA2/WA3 jeweils einer Traufhöhe von ca. 6,5 m und Gebäudehöhe von ca. 11,0 m über Gelände; in allen WA entsprechen bei Gebäuden mit Staffelgeschossen die Festsetzungen einer Traufhöhe von ca. 7,0 m und einer Gebäudehöhe von ca. 8,5 m über Gelände.)

Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut der Hauptdachflächen.

Bei einem festgesetzten Gebäudehöchstmaß (GH) gilt die Oberkante oder der First des Gebäudes als oberer Bezugspunkt.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen (GH) ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile, wie z. B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine, sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägerstrukturen, Seele u. ä. zulässig.

### § 3 Obergeschosse als Staffelgeschosse

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).

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.

### § 4 Dächer

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 darf bei Hauptgebäuden die Gesamtlänge aller Dachaufbauten (u.a. Dachgauben, Erker) einschließlich Zwerchhäuser und ähnlicher aus der Fassade entwickelter Gebäudeteile (u.a. Friesengiebel, Risalite) je Gebäudeseite maximal 50 % der jeweiligen Gesamtdachlänge betragen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 darf bei Hauptgebäuden die Gesamtlänge aller Dachaufbauten (u.a. Dachgauben, Erker) einschließlich Zwerchhäuser und ähnlicher aus der Fassade entwickelter Gebäudeteile (u.a. Friesengiebel, Risalite) je Gebäudeseite maximal 30 % der jeweiligen Gesamtdachlänge betragen.

Der Abstand von Dachaufbauten zu den Außenkanten der Giebelwand muss mindestens 1,25 m betragen. Der Abstand zum Hauptfirst muss mindestens 2,0 m betragen (gemessen in der Dachneigung).

Dachaufbauten (u.a. Dachgauben, Erker) sind in einem Dachgeschoss in einer zweiten oberen Dachebene (z.B. in einem Spitzboden) nicht zulässig.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen muss das Dach der angrenzenden Gebäude gleichermaßen gestaltet werden.

Die Verwendung von glänzenden, leuchtenden und reflektierenden Materialien für Dächer und Fassaden ist nicht zulässig.

Ausgenommen von allen obigen Bauvorschriften sind baulich untergeordnete Anlagen, die der Energiegewinnung dienen.

### § 5 Einfriedungen

An den Grundstücksgrenzen zu Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen in Form von geschnittenen oder frei wachsenden Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Einfriedungen sind in folgender Weise auszuführen:

Es sind nur standortheimische Heckenpflanzen zulässig. Dabei sind die folgenden Pflanzenarten zu verwenden: Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn, Feldahorn, Liguster, Berberitze, Buchsbaum, 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 Straßenebene 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.

Als Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist die nächstgelegene Fahrbahnkante der Erschließungsstraße bzw. des Fuß- und Radweges maßgeblich.

Stellplätze, Carport- und Garagenanlagen mit mehr als drei Stellplätzen sind randlich an mindestens zwei Seiten durch Hecken mit einer Höhe von mindestens 1,50 m einzugrenzen. Zulässig sind die o.g. Pflanzenarten.

### § 6 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind aus ökologischen Gründen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzung erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen. Kies- oder Schottererschüttungen und vergleichbare Ausführungen, die nicht zur Befestigung der Zufahrten und Zuwegungen dienen, sind unzulässig.

### § 7 Standplätze für Abfallbehälter, sonstige technische Anlagen

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

### § 8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 1-4 NBauO, wer den vorstehenden Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## HINWEISE

**Wasserschutzgebiet** - Das Flurstück 150/23 befindet sich in der im Ausweisungsverfahren befindlichen Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Ristedt. Es sind die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Ristedt zu beachten. In Schadensfällen mit Auswirkungen auf das Oberflächen- bzw. Grundwasser ist der zuständige Wasserwerkmeister der Harzwasserwerke zu benachrichtigen.

**Gewinnung von Bodenschätzen** - Das Plangebiet liegt in dem Bewilligungsfeld Achim-Barrier, in dem die Wintershall DEA Deutschland GmbH bis zum 13.09.2040 die Abbauberechtigung für Kohlenwasserstoffe hat.

**Archäologische Bodenfunde** - Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frögeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schichten 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 Diepholz sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist die 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.

**Altanlagen** - Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altanlagen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.

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

**Kampfmittel** - Nach durchgeführter Luftbildauswertung des LGLN vom 05.08.2021 wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) ergeben, ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hainne-Hannover zu benachrichtigen.

**Versorgungsleitungen- und Kabel** - Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen (Wasser, Strom, Telekommunikation) erforderlich. Die Lage der Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen und in der Orthotik zu überprüfen.

**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.

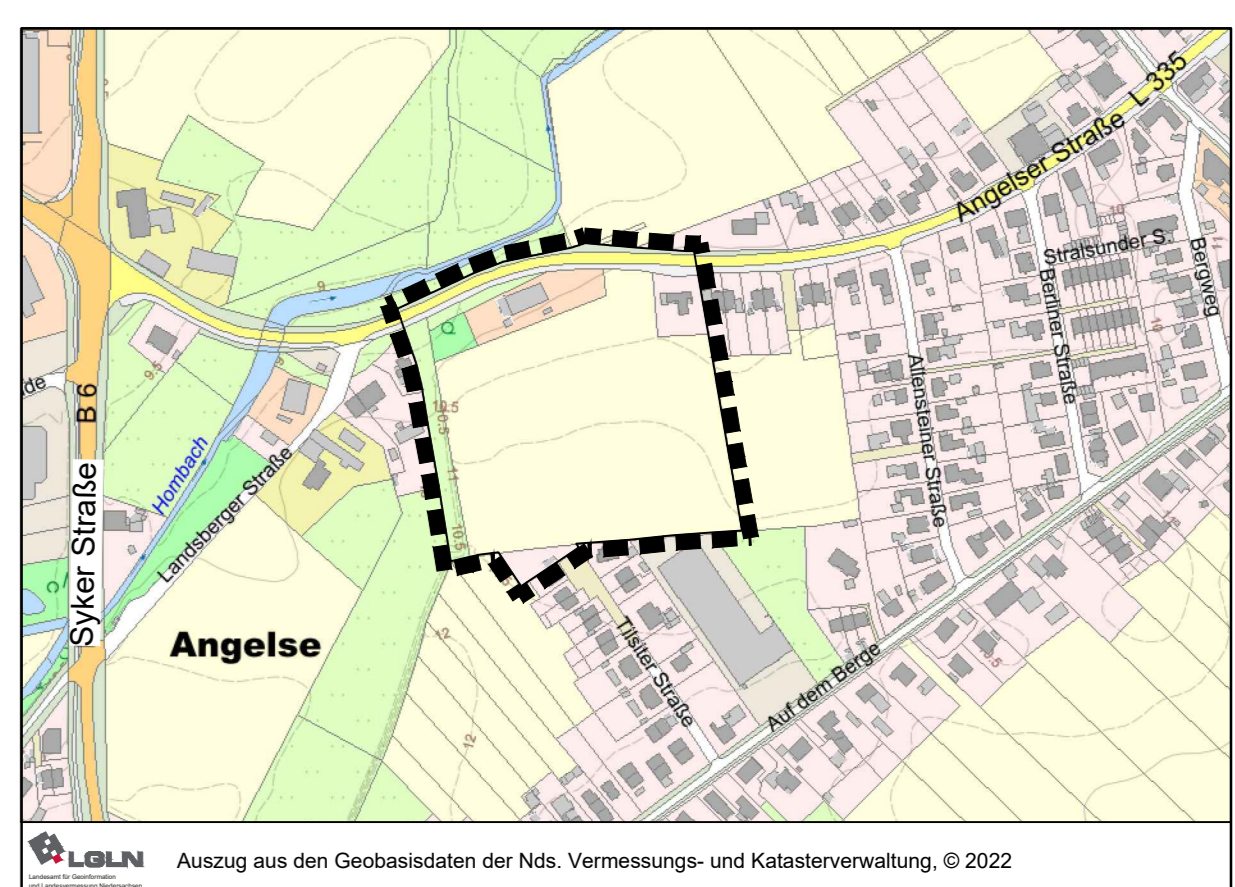
**Überplanung** - Mit Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 28 (67/116) „Südlich Angelser Straße“ werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 28 (67/27) „Auf dem Berge I“ in den überliegenden Teilen (hier Flurstück 150/23 Flur 18) außer Kraft gesetzt.

## Gemeinde Weyhe

### Bebauungsplan Nr. 28 (67/116)

### "Südlich Angelser Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 5000

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

Arbeitsfassung	Vorentwurf 04.04.2023	Entwurf 21.06.2023	Entwurf zum Satzungsbeschluss 21.06.2023	ABSCHRIFT
----------------	--------------------------	-----------------------	---	-----------