PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1(3) und des § 10 des Baugesetzbuchs und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Weyhe diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 (61/69) *„Dreye-West III"*, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung am 24. April 2002 als Satzung beschlossen.

Weyhe, den 10.Juni 200 SIEGEL gez. Osterloh
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- **Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.Mai 1998 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 (61/69) *„Dreye-West III"* beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2(1) BauGB am 27. August 2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Weyhe, den 10. Juni 2002 gez. Osterloh
Bürgermeister

- **Planunterlage**

Liegenschaftskarte: Gemarkung Kirchweyhe, Flur 6,7, Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GBBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.09.1998). 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.

Katasteramt, den 26. Juni 2002 gez. Wachendorf

- **Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Oldenburg, den 10. Juni 2002 P3 Planungsteam GbR mbH Ofener Str. 33a • 26 121 Tel.: 0441-74219 • Fax: 0441- gez. Schneider

- **Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11. Juli 2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes (1. Änderung) und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27. August 2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10. September 2001 bis 12. Oktober 2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Weyhe, den 10. Juni 2002 gez. Osterloh
Bürgermeister

- **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan (1. Änderung) nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24. April 2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weyhe, den 10. Juni 2002 gez. Osterloh
Bürgermeister

- **Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10(3) BauGB am ..... nach den Bestimmungen der Hauptsatzung in der Kreiszeitung sowie nachrichtlich im Weser-Kurier (Regionale Rundschau) bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Weyhe, den .....
Bürgermeister

- **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Weyhe, den .....
Bürgermeister

- **Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Weyhe, den .....
Bürgermeister

1) Nicht zutreffendes bitte streichen

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

(gemäß § 56 NBauO in Verbindung mit den §§97 und 98 NBauO)

1. Für die Außenwände von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden und sonstigen Gebäuden mit Publikumsverkehr außerhalb der gewerblichen Produktion, Wartung und Lagerung (z.B. Hotel, Sportheim) sind nur die folgenden Materialien einschließlich der von ihnen ausgehenden Farbgebung zu verwenden.
   - Ziegelmaterial in roten, nicht glänzenden Farbtönen;
   - Holz in natürlichen bzw. dunklen Farben;
   - Stahl in natürlichen bzw. dunklen Farben oder verzinkter Ausführung;
   - Glas in klarer, transparenter Ausführung.

   Die Farbtöne werden eingegrenzt durch den Farbfächer der RAL-Farben:
   - Rot: 3002-karminrot, 3003-rubinrot, 3013-tomatenrot, 3016-korallenrot;
   - Dunkel: 3005-weinrot, 5008-graublau, 6004-blaugrün, 6009-tannengrün, 6012-schwarzgrün, 6015-schwarzoliv, 7011-eisengrau, 7016-anthrazitgrau, 8019-graubraun.
2. Sonstige Außenwände, die nicht unter 1. genannt werden, dürfen andere Materialien und Farben aufweisen, wenn diese nicht glänzen, spiegelnd oder reflektierend sind und wenn die im folgenden Satz genannten Farbtöne verwendet werden. Die Farbtöne werden eingegrenzt durch die Farbfächer der RAL-Farben: 1019-graubeige, 1020-olivgelb, 6013-schilfgrün, 7002-olivgrau, 7003-moosgrau, 7006-beigegrau, 7009-grüngrau, 7023-betongrau, 7030-steingrau, 7031-blaugrau, 7032-kiesegrau, 7033-zementgrau, 7034 gelbgrau, 7037-staubgrau, 7038-achatgrau, 7039-quarzgrau, 7044-seidengrau.

   Eine Fassadenbegrünung ist nach Maßgabe der textlichen Festsetzung § 4.3 zulässig.
3. Solaranlagen sind auf den Dachflächen zulässig.

   Werbeanlagen sind an Einfriedungen sowie auf Dachflächen und Schornsteinen unzulässig. Sie dürfen an Gebäuden nur unterhalb der gebauten Traufhöhe angebracht werden. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

Planzeichenerklärung

BauNVO 90 / PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

0,8 — Grundflächenzahl

2,4 — Geschossflächenzahl

TH — Maximale Traufhöhe

Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Nicht überbaubare Fläche

Überbaubare Fläche

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche *Zweckbestimmung:* RRB — *Regenrückhaltebecken*; F+R — *Fuß- und Radweg*

Private Grünfläche

Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für den Verkehr

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Oberirdische Leitung

Grenze des gestzlichen Überschwemmungsgebietes

Nutzungsgrenze

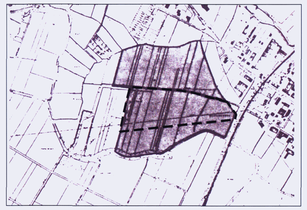
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Maßstab 1: 1.000

0 10 30 50

N

Übersichtsplan



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 (61/69)

"Dreye-West III"

mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO

- Duplikat Urschrift -

Gemeinde Weyhe
Landkreis Diepholz

P3... Planungsteam GbR mbH — Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg — Fax: 0441 74 219 / Fax 0441 74 211

06/20 02

Textliche Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzung:

1. Innerhalb der Gewerbegebiete GE1, GE2 und GE3 gemäß § 8 BauNVO sind zulässig:
   - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
   - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
   - Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1 Ausnahmsweise zulässig sind:
   - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
   - Verkaufs- und/oder Ausstellungsflächen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern stehen und von untergeordneter Größe sind. Sie müssen in einer mit der gewerblichen Produktion, Weiterverarbeitung oder Dienstleistung im Zusammenhang stehenden baulichen Anlage integriert sein.

1.2 Unzulässig sind in den GE1, GE2, GE3 - Gebieten:
   - Betriebe und Anlagen der Kraftfahrzeug-, Schrott- und Altmaterialverwertung;
   - Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art.

1.3 Alle weiteren im § 8 BauNVO genannten allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind aufgrund des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
   - Tankstellen als selbständige Anlage;
   - Vergnügungsstätten.

2 Die unter 1 genannten Zulässigkeiten werden eingeschränkt
   - Lagerhäuser und Lagerplätze müssen im unmittelbaren Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern stehen und von untergeordneter Größe sein.

II Maß der baulichen Nutzung

1. Die in den Baugebieten festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gilt als Höchstgrenze und darf durch die im § 19 BauNVO genannten Einrichtungen und Anlagen nicht überschritten werden.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Höhe solcher baulicher Anlagen, die keine eindeutig bestimmbaren Traufhöhen haben, wie Masten Schornsteine, Türme, Reklameträger usw. 20m nicht überschreiten.
3. Die in den Baugebieten festgesetzte Traufhöhe gilt als Höchstgrenze und darf nur von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Schornsteinen, Erkern, Fahrstuhlaufbauten und Lüftungsanlagen überschritten werden. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe gilt 6,0m über NN.
4. In den Baugebieten GE1, Ge2, GE3 darf zur Abwehr eines möglichen Hochwassers der Ochtum die Oberkante – Fertigfußboden – Erdgeschoß von baulichen Anlagen eine Höhe von + NN 5.30m nicht unterschreiten.

III Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen

1. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Einfriedungen, Sichtschutzzäune und Anlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.
2. Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen bis max. 2,0m Höhe und nur innerhalb eines Pflanzstreifens mit mindestens 3,0 Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
3. Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
4. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
5. Stellplätze müssen auf den jeweiligen Grundstücken in einem räumlichen Zusammenhang errichtet und verkehrstechnisch gebündelt an öffentliche Verkehrsflächen angebunden werden.
6. Innerhalb des nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB festgesetzten Sicherheitsbereiches der 110 kV-Leitung sind bauliche Anlagen nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig. Die maximale Höhe baulicher Anlagen richtet sich nach der VDE-Richtlinie 0210.

IV Natur und Umwelt

1. **Maßnahmenflächen:**

1.1 In der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche mit dem Maßnahmenziel „Grünland – Graben – Areal„ sind Teiche, Tümpel und Blänken anzulegen und das Grünland ist zu vernässen.

1.2 **Graben im Westerfeld:** In der nach § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „RRB" und i.V. mit § 9 Abs.1, Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ist der Graben „Im Westerfeld" auf Dauer als offenes Gewässer zu erhalten und naturnah auszubauen.
Es ist ein naturnaher, landschaftstypischer Biotopverbund aus artenreicher Wildwiese, Hochstauen, Röhrichten, standortheimischen Einzelbäumen sowie flächigen Gehölzbiotopen der potentiell natürlichen Vegetation zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.
Die Gehölzbestände dürfen höchsten 15 % der ausgewiesenen Fläche überdecken.
Gehölzgruppen: Je 100m² festgesetzte Pflanzfläche sind mindestens 10 Bäume in Baumschulqualität (Heister 2x verpflanzt, Mindesthöhe 200cm) zu pflanzen.
Einzelbäume: Werden Einzelbäume gepflanzt, müssen Arten der potentiell natürlichen Vegetation mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm verwendet werden.
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die restlichen Flächen sind als artenreiche Wildwiese, Hochstauden, Röhricht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

2. **Übergang gewerbliche Baugebiete / Landschaft:** Flächen, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V. mit § 9 Abs.1, Nr. 20 BauGB festgesetzt sind und an ein gewerbliches Baugebiet grenzen, sind mindestens zu 60% zu bepflanzen. Je 1.000m² festgesetzte Pflanzfläche sind mindestens 10 Bäume (Mindesthöhe 4m, Stammumfang mindestens 14/16cm); Sträucher Baumschulware 2x verpflanzt, Mindesthöhe 100-150cm) zu pflanzen. Die freibleibenden Flächen zwischen den Gehölzneuanpflanzungen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

3. **Altlastenverdachtsfläche:** Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V. mit § 9, Abs. 1, Nr. 25b BauGB festgesetzte Verdachtsfläche auf Altablagerung ist von jeglicher Nutzung und öffentlicher Zugänglichkeit freizuhalten. Die hier vorhandenen Gehölzbiotope sind auf Dauer zu erhalten.

4. **In den gewerblichen Baugebieten:**

4.1 **Flächenanpflanzung:** In den gewerblichen Baugebieten ist auf den privaten Grundstücken die Fläche, die nicht überbaubar ist bzw. nicht versiegelt werden darf, als standorttypisches Biotop zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten: 30 % der Fläche als vernetzte Heckenbiotope und 70 % der Fläche als Trocken- und Magerrasenbiotope. Je angefangene 250m² ist mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von 16/18 cm in 1m Höhe und Anpflanzhöhe von >3.5m zu pflanzen und zu unterhalten.

4.2 Die Flächen, die gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt sind und nicht unter die textlichen Festsetzungen IV, 2 fallen, sind zu mindestens 60% mit standorttypischen Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Je 1.000m² festgesetzte Pflanzfläche sind mindestens 10 Bäume mit einer Mindesthöhe von 4m und einem Stammumfang von mindestens 14/16cm anzupflanzen, Sträucher müssen Baumschulware und zweimal verpflanzt worden sein. Sie müssen eine Mindesthöhe von 100-150cm aufweisen.

4.3. **Fassadenbegrünung:** Fassadenflächen ab einer Länge von 20m, die auf einer Länge von > 5m keine Türen, Tore oder Fenster aufweisen, sind mit Kletter-/Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen. Pro angefangene 5m Wandfläche ist mindestens 1 Kletterpflanze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.4 **Dachbegrünung:** Flachdächer, die größer als 200m² sind, sind extensiv mit Trockenrasen zu begrünen, ausgenommen sind Flächen für Solarenergie oder mit technischen Aufbauten. Die Dachbegrünung wird mit 50% auf die Herstellung von unter 4.1 genannten krautigen Vegetationen angerechnet.

4.5 **Zu- und Abfahrten:** An den Planstraßen A und B darf zur Erschließung des Gewerbegebietes für Baugrundstücke bis zu einer Größe von 5.000m² nur eine Einfahrt in einer Breite von max. 7.0m angelegt werden. Baugrundstücke mit einer Größe von mehr als 5.000m² dürfen zwei Einfahrten von max. 7.0m Breite haben.

4.6 **Einfriedungen:** Grundstückseinfriedungen müssen für Kleinsäuger, Lurche und Amphibien im Sockelbereich tierpassierbar sein.

4.7 **Stellplätze:** Pro 4 Stellplätze ist ein Baum (Stammumfang mindestens 18/20cm in 1m Höhe) in einem mindestens zwei Meter breiten, unversiegelten durchgehenden Grünstreifen oder in Baumquartieren von 2.50m x 2.50m in lichter Weite zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4.8 **Gehölzbiotope im Plangebiet:** Die im Plangebiet nach § 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB festgesetzten vorhandenen Gehölzbiotope sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Während der Bauarbeiten sind vorhandene Gehölzbestände nach DIN 18920 zu schützen.

V Sonstiges

1. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches der 110kV-Freileitung dürfen keine hochwüchsigen Bäume, nur Bäume und Sträucher mit begrenzten Wuchshöhen, angepflanzt werden. Die Preussen Elektra ist berechtigt, Zweige und Äste, die den Seiten der Hochspannungsfreileitungen entgegenwachsen, zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände zurückzuschneiden und leitungsgefährdende Bäume nach vorheriger Ankündigung zu entfernen.
2. Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „F+R".

Hinweise

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (zuletzt geändert durch Art 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie v. 27.7.2001).
- Die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar1990 (zuletzt geändert durch Art 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993).
- Die **Planzeichenverordnung** (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des **Erlaubnisfeldes Achim** der Wintershall AG und hier im Teilgebiet Arsten der BEB Erdgas- und Erdöl GmbH, Hannover. Hierbei handelt sich um eine öffentlich rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl und Erdgas.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder **frühgeschichtliche Bodenfunde** gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung Nr. 251.047.4.036, die im Altlastenkataster der Unteren Abfallbehörde geführt wird.