Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Weyhe am 24. April 2002 diesen Bebauungsplan Nr. 28 (61/76) "Im Bruch II" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:

Weyhe, den 16. Dezember 2002

L.S. gez. Osterloh
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 09. Juli 1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (61/76) "Im Bruch II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 27. August 2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Weyhe, den 16. Dezember 2002 L.S. gez. Osterloh
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte
Liegenschaftskarte: Gemarkung Kirchweyhe, Flur 14
Maßstab: 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs.4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GBlll 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 .....). 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 .....

.....
Vermessungs- und Katasterbehörde Syke / Sulingen
-Katasteramt Syke-

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgerbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den 10. Dezember 2002 gez. Steimer
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 11. Juli 2001 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 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.

L.S. gez. Osterloh
Weyhe, den 16. Dezember 2002
Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan 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.

L.S. gez. Osterloh
Weyhe, den 16. Dezember 2002
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 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 Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Weyhe, den .....
Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß diese Planabschrift (Lichtpause / Ausdruck) des Bebauungsplanes mit der Urschrift übereinstimmt.
Diese beglaubigte Abschrift ist bestimmt für:

Weyhe, den ..... Gemeinde Weyhe
Der Bürgermeister
Im Auftrag:

.....

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

1. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archeologische Denkmalpflege zu melden.
2. Sollten bei den Erdarbeiten (Bauarbeiten) kontaminierte Bereiche angetroffen werden, so ist unverzüglich der Landkreis Diepholz zu informieren. Die geplanten Erdarbeiten sollten durch einen Gutachter für Boden- und Grundwasserkontamination begleitet werden.
3. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
4. Im Einmündungsbereich der Planstraßen in die Straße "Im Bruch" sind Sichtdreiecke von 90m/90m oberhalb von 0,80m über der Fahrbahnoberkante der Straße "Im Bruch" ständig von jeglichen sichtversperrenden bzw. -behindernden Nutzungen freizuhalten.
5. Entlang der Bahnstrecke dürfen keine Lichter installiert werden, die mit Signalen des Eisenbahnbetriebes verwechselt werden oder zur Blendung des Fahrpersonals führen können.
6. Die direkt in der Nähe des Vorhabens verlaufende Eisenbahnstrecke ist elektrifiziert. Es wird darauf hingewiesen, dass jede Annäherung an die spannungsführenden Teile der Oberleitungsanlage mit Lebensgefahr verbunden ist. Die Schutzabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitung sind nach DIN- und VDE-Richtlinien einzuhalten und dürfen in keiner Situation unterschritten werden.
7. Entlang der Ausschachtung ist gemäß § 91 a NWG ein Gewässerrandstreifen in mindestens 5,00 m Breite festgesetzt und dessen Nutzung gemäß
8. Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm (Bahn) vorbelastet.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- MI — Mischgebiete
- GE — Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- (1,2) — Geschoßflächenzahl
- 0,8 — Grundflächenzahl
- OK 12,0m — Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- 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

6. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- FWR — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Einfahrtbereich

9. Grünflächen

- Private Grünfläche
- RS — Zweckbestimmung: Räumstreifen
- Öffentliche Grünfläche

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

- LR — mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten des unterhaltungspflichtigen Verbandes
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- LPB II — Lärmpegelbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- GWR — Gewässerrandstreifen nach § 91 NWG
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

(1)

In den Baugebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO Einzelhandelsbetriebe nachstehender innenstadtrelevanter Sortimente nicht zulässig:

- Lebensmittel
- Bekleidung und Schuhe
- Uhren und Schmuck
- Photo/Optik
- Drogerie- und Parfümeriebedarf
- Kunstgewerbe und Haushaltswaren

In den GE-Gebieten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen und gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig.

In den MI-Gebieten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen und Vergnügungsstätten und gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

(2)

In den Gewerbegebieten sind in den Gemeinbedarfsflächen dürfen nur solche Anlagen und Betriebe errichtet werden, durch die die flächenbezogenen Schallleistungspegel von L_W = 60/45 dB(A)/m²tagsüber/nachts nicht überschritten werden.

Die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel werden auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" bestimmt. Es handelt sich hier um immissionswirksame Schallleistungspegel. Der „wahre" Schallleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrektursmaß der einzelnen Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß D_{LA} (etwailiche Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein.

Im Einzelfall kann beim Einsatz von schallgemindernden Hindernissen auf dem Schallausbreitungsweg der flächenbezogene Schallleistungspegel erhöht werden. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

Eine Unterschreitung der vorgenannten flächenbezogenen Schallleistungspegel ist im Rahmen der genannten Immissionskontingentierung zulässig. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

(3)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist pro Grundstück nur eine Zu/Abfahrt zulässig. Überschreitet das Grundstück eine Größe von 5.000 m², sind auch ausnahmsweise zwei Zu-/Abfahrten zulässig. Zu- und Abfahrten sind im Gewerbegebiet von der Straße Im Bruch mit Ausnahme des im Planteil festgesetzten Einfahrtsbereiches nicht zulässig.

(4)

Der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzte Pflanzstreifen entlang der Gemeinbedarfsfläche darf pro Zu-/Abfahrt um 8 m unterbrochen werden.

(5)

Der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzte Pflanzstreifen entlang der Planstraße A darf pro Zu/Abfahrt um 8 m unterbrochen werden.

(6)

Die Oberkanten (OK) der geplanten Gebäude dürfen die Fahrbahnanschlußhöhe der nächstgelegenen Verkehrsflächen in den GE-Gebieten nur um maximal 12,0 m überschreiten. Die baulichen Anlagen des Immissionsschutzes (z.B. Schornsteine) und sonstige Sonderbauanlagen (z.B. Silo-anlagen) sind von der Beschränkung ausgenommen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist in den GE-Gebieten je vierten Stellplatz ein Laubbaum zu pflanzen. Geeignete Arten sind

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Hainbuche	Betula pubescens
Baumhasel	Corylus colurna
Rotdorn	Crataegus laevigata
Birne	Pyrus calleryana
Stieleiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus intermedia
Winterlinde	Tilia cordata

(8)

Gemäß § 1 (5) und § 1 (6) Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß innerhalb der engeren Schutzbereiche (100 m) der Erdgasbohrungen keine Gebäude zulässig. Zulässig sind Lagerplätze und private Stellplätze.

(9)

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt:

M 1: Der Pappelforst ist in einen Erlenwald zu überführen.

M 2: Auf den beiden Flächen sind den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechende Regenrückhaltebecken anzulegen. Die übrigen Flächen sind gemäß den Anforderungen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu gestalten. Das nördliche Regenrückhaltebecken ist außerhalb der im Planteil gekennzeichneten Altablagerungsfläche anzulegen.

M 3: Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen" sind bauliche Anlagen unzulässig. Die Flächen sind der natürlichen Sukcession zu überlassen. Bepflanzungen dürfen die Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigen. Bepflanzung und Pflegemaßnahmen sind mit dem Unterhaltungsverband frühzeitig abzustimmen.

M 4: Die Wasserfläche ist zu erhalten. In fortschreitendem Abstand wird der Verlandungsprozess kontrolliert und die Wasserfläche gegebenenfalls wieder ausgetrieben.

M 5: Die standortgerechte Vegetation des feuchten Grünlandes ist zu erhalten. Die extensive Beweidung mit Schafen ist weiterhin zulässig. Die auf dem Flurstück vorhandenen Gebäude werden erhalten.

(10)

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB wird festgesetzt:

P 1: Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen an den GE-Gebieten sind standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen. Geeignete Arten sind

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Bäume	
Moorbirke	Betula pubescens
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Stieleiche	Quercus robur
Sträucher	
Feldahorn	Acer campestre
Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Europäisches Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Haselsträuche	Corylus avellana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität der Bäume: Heister, 2xv., o.B., Pflanzqualität der Sträucher 80 cm, 2xv., Pflanzabstand 80 cm in den Reihen und 1 m zwischen den Reihen.

(11)

Gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB wird festgesetzt:

B 1: Das auf dem Flurstück 118/4 vorhandene Siedlungsgehölz ist zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Gehölzen ist eine entsprechende Nachpflanzung vorzunehmen.

B 2: Die an der Grenze der Flurstücke 123/4 und 122/5 vorhandene Baumreihe ist zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist eine entsprechende Nachpflanzung vorzunehmen.

B 3: Die am Ostrand der Flurstücke 124/4 und 125/3 vorhandene Baumreihe ist zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist eine entsprechende Nachpflanzung vorzunehmen.

(12)

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a und Nr. 25 b BauGB wird festgesetzt:

Die an der Grenze der Flurstücke 122/2 und 121/4 vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Die Lücken sind durch die Anpflanzung von Bäumen zu schließen. Geeignete Arten sind

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Stieleiche	Quercus robur
Moorbirke	Betula pubescens
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Silberweide	Salix alba

Pflanzqualität Hochstamm, StU 12-14 cm, Pflanzabstand 7 m.

(13)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB darf bei der Errichtung des geplanten Fuß- und Radweges im Bereich der Altablagerung die maximale 0,40 m dicke Oberflächenabdeckung des Deponiekörpers nicht durchstoßen werden. Die Erdarbeiten sind durch kontinuierliche Methanmessungen zu begleiten. Zwischen dem Wegeunterbau und dem Deponiekörper ist zur Verhinderung eines Gasaustritts eine gasdichte Folie zu anlegen. Die Erdarbeiten zur Verlegung der Entwässerungsleitungen sind im Bereich der Altablagerung durch kontinuierliche Methanmessungen zu begleiten. Der Erdaushub ist fachgerecht zu entsorgen.

(14)

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entwässerung die Baufächen auf mindestens 7 m über NN anzuschütten.

(15)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Einfriedungen sind von dieser textlichen Festsetzung ausgenommen.

(16)

Zugunsten des Unterhaltungspflichtigen des Regenrückhaltebeckens wird ein Leitungsrecht in einer Breite von 3,0 m festgesetzt.

(17)

Bei den ausnahmsweise zulässigen Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind für die Wohn- und Aufenthaltsräume die folgenden erforderlichen Schalldämm-Maße einzuhalten:

Lärmpegelbereich II: für die Außenbauteile 30 dB
Lärmpegelbereich III: für die Außenbauteile 35 dB

Beim Einbau von schallgedämmten Fenstern ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der Aufenthaltsräume erforderliche Einrichtung die Schallabstrahlung der Außenwand nicht beeinträchtigen darf. Es sind daher schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu verwenden, die ein mit dem der Fenster vergleichbares Schalldämm-Maß aufweisen.

WEY.TIF

GEMEINDE WEYHE

Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 28 (61/76)

"Im Bruch II"

nach BauNVO 1990 und PlanzV '90

Übersichtsplan M 1 : 10.000

April 2002 Duplikat M 1 : 1.000

NWP · Planungsgesellschaft mbH · Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 · 26121 Oldenburg
Postfach 3867 · 26028 Oldenburg
Telefon 0441/ 97174-0 · Telefax 0441/9717473