

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1(3) und des § 10 des Baugesetzbuchs und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Weyhe am 07.11.2002 diesen Bebauungsplan Nr. 28 (67/99) „*Seckenhauser Straße*“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Weyhe, den 22.04.2003

SIEGEL

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.09.2000 die Aufstellung der des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/99) „*Seckenhauser Straße*“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2(1) BauGB am 12.04.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Weyhe, den 22.04.2003

Bürgermeister

Planunterlage

Liegenschaftskarte: Gemarkung Leeste, Flur 29, Maßstab: 1:1000

Diese amtliche Liegenschaftskarte und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 – Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 1/2003, Seite 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.10.2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt, Syke

(Dienstsiegel)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH
Oldenburg, den 16.04.2003
Offener Str. 33a - 26121 Oldenburg

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.09.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.04.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.04.2002 bis 24.05.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Weyhe, den 22.04.2003

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.11.2002. als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weyhe, den 22.04.2003

Bürgermeister

Inkrafttreten

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

Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

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



Textliche Festsetzungen

§ 1 Gewerbegebiete (GE und GEE): Gemäß § 1 Abs. 6, Ziff. 2 und § 8(3) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

§ 2 Nutzungsbeschränkung/Immissionsschutz: Die im folgenden angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel (Lw) wurden auf Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien“ bestimmt. Es handelt sich hier um immissionswirksame Schallleistungspegel. Der „wahre“ Schallleistungspegel als Summe aller Einzelgeräusquellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß D_{ik} (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein. Gemäß § 1(4) BauNVO i. V. m. § 8 (2 und 3) BauNVO sind

innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) nur Betriebe und Einrichtungen zulässig, die folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten

tagsüber 54 dB(A)/m²
nachts 39 dB(A)/m²

innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind nur Betriebe und Einrichtungen zulässig, die folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten.

tagsüber 64 dB(A)/m²
nachts 49 dB(A)/m²

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

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur Betriebe zulässig, deren sonstige Emissionen sich nicht wesentlich störend auf das Wohnen auswirken.

§ 3 Bauweise: Gemäß § 22 (4) BauNVO ist in allen Gewerbegebieten eine **abweichende Bauweise (a)** möglich. Die Gebäude sind im Sinne einer offenen Bauweise zu errichten. Sie dürfen eine Länge von 50m überschreiten.

§ 4 Höhe baulicher Anlagen: Gemäß § 16, Abs. 2, Ziff. 4 BauNVO wird die maximale Gebäuhöhe (OK) in allen Baugebieten begrenzt auf maximal 10m begrenzt. Zu messen ist jeweils ab der Oberkante der fertigen Straße. Entsprechend den industriellen Erfordernissen kann jedoch diese Höhe für untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts wie z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine sowie für technische Anlagen des Immissionsschutzes überschritten werden.

§ 5 Garagen und Nebenanlagen: Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Carports in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen nicht zulässig. Nebenanlagen im Sinne von Werbeanlagen an der Straße ihrer Leistung sind jedoch in diesen Flächen zulässig.

§ 6 Grünordnung: Gemäß § 9(1), Nr. 25 a BauGB werden auf den *privaten*, zur Anpflanzung belegten Grünflächen folgende Festsetzungen für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern getroffen:

a) Auf der westlich gelegenen 3m breiten Pflanzfläche ist eine Reihe aus mittel- bis großwüchsigen heimischen Baumarten anzupflanzen. Es ist aus der angegebenen Artenliste auszuwählen. Zu pflanzen sind Hochstämmen mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm. Die Bäume sind in einer Reihe jeweils mindestens alle 8 m mittig in der Fläche zu setzen. Am westlichen Rand der Fläche ist eine dichte Heinhäuhentecke anzupflanzen. Für die Pflanzung sind Heckenpflanzen mit einer Höhe von mindestens 1,25 m zu verwenden. Die Hecke ist dauerhaft auf einer Mindesthöhe von 1,50 m zu unterhalten. Die Fläche zwischen den Bäumen ist als Extensivrasen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflege ist

auf eine jährlich ein- bis zweimalige Mahd zu beschränken. Eine sonstige Nutzung der Fläche ist nicht zulässig. Abgängige Gehölzanpflanzungen sind zu ersetzen.

b) auf der nördlich bzw. östlich gelegenen Pflanzfläche ist eine Strauch-Baumhecke zu entwickeln. Zur Anlage der Strauch-Baumhecke sind Reihenanpflanzungen von mindestens sieben Reihen mit einem Baumanteil von 10% und einem Strauchanteil von 90% vorzunehmen. Die Reihen sind mittig ausgerichtet auf der Fläche im Abstand zueinander von 1,80 m bis 2 m anzulegen. Der Abstand der Pflanzen in den Reihen beträgt 1,40 m bis 1,50 m. Zu pflanzen sind an Bäumen standortgerechte Hochstämmen und Baumheister, an Sträuchern verschulte Sträucher in der Größe von 1 m bis 1,50 m. Dabei ist aus der angegebenen Artenliste auszuwählen. Eine sonstige Nutzung der Flächen ist nicht zulässig. Die Pflege der Flächen ist auf den Gehölzschnitt maximal alle drei bis fünf Jahre zu beschränken.

Pflanztziste zu textlicher Festsetzung § 6):

BÄUME	STRÄUCHER
Deutscher Name	Deutscher Name
Buche	Platanus latifolia
Rothbuche	Quercus robur
Stieleiche	Quercus petraea
Bergahorn	Alnus incana
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumweide	Corylus avellana
Wildpappel	Malus sylvestris
	Hamamelis virginica
	Kornelkirsche

Hinweise

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. 08.1997 (zuletzt geändert durch Art 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinien vom 27.07.2001).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993).
- Die Planzeichnungsverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.07.1995.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldspflichtig 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.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes Achim der Wintershall AG im Teilgebiet Barrien mit dem unter Betriebsführung der Wintershall AG stehenden Erdgasgewinnungsfeld Achim-Barrien II der Von Rautenkranz Exploration und Produktion GmbH & Co. KG, Celle.

Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes werden die entsprechenden überplanten Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 (67/80) „Schulkamp“ außer Kraft gesetzt.

Planzeichenerklärung

BauNVO 90 / PlanZV 90

Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO



Gewerbegebiet, eingeschränkt



Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,8

Grundflächenzahl



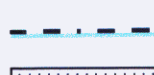
Geschossflächenzahl



Maximale Zahl der Vollgeschosse



Nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze



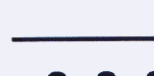
Nicht überbaubare Fläche



Überbaubare Fläche



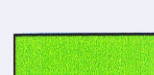
Öffentliche Straßenverkehrsfläche



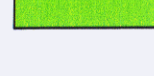
Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

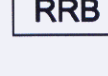


Grünflächen



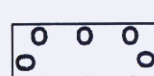
Private Grünfläche

Zweckbestimmung:



Regenrückhaltebecken

Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



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

Sonstige Planzeichen

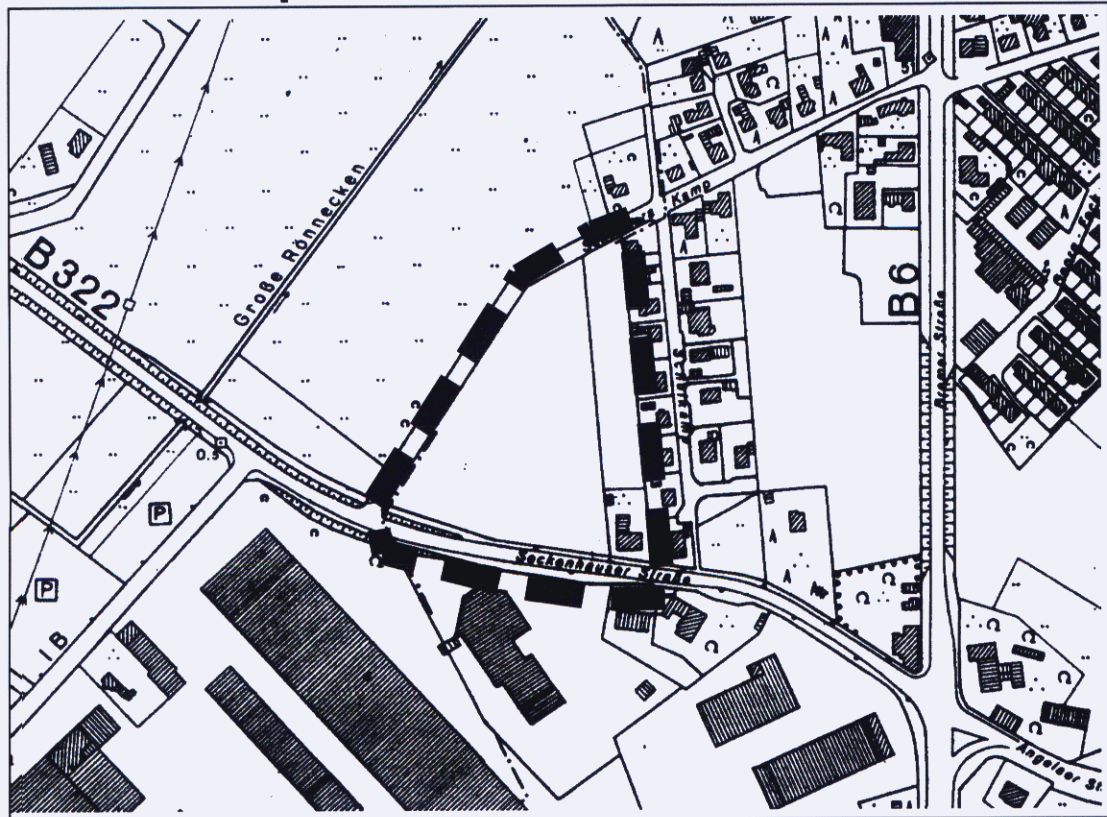


Nutzungsgrenze



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 28 (67/99)

"Seckenhauser Straße"

Gemeinde Weyhe Landkreis Diepholz



Offener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 Fax 0441 74 211