



STADT HOYA / WESER

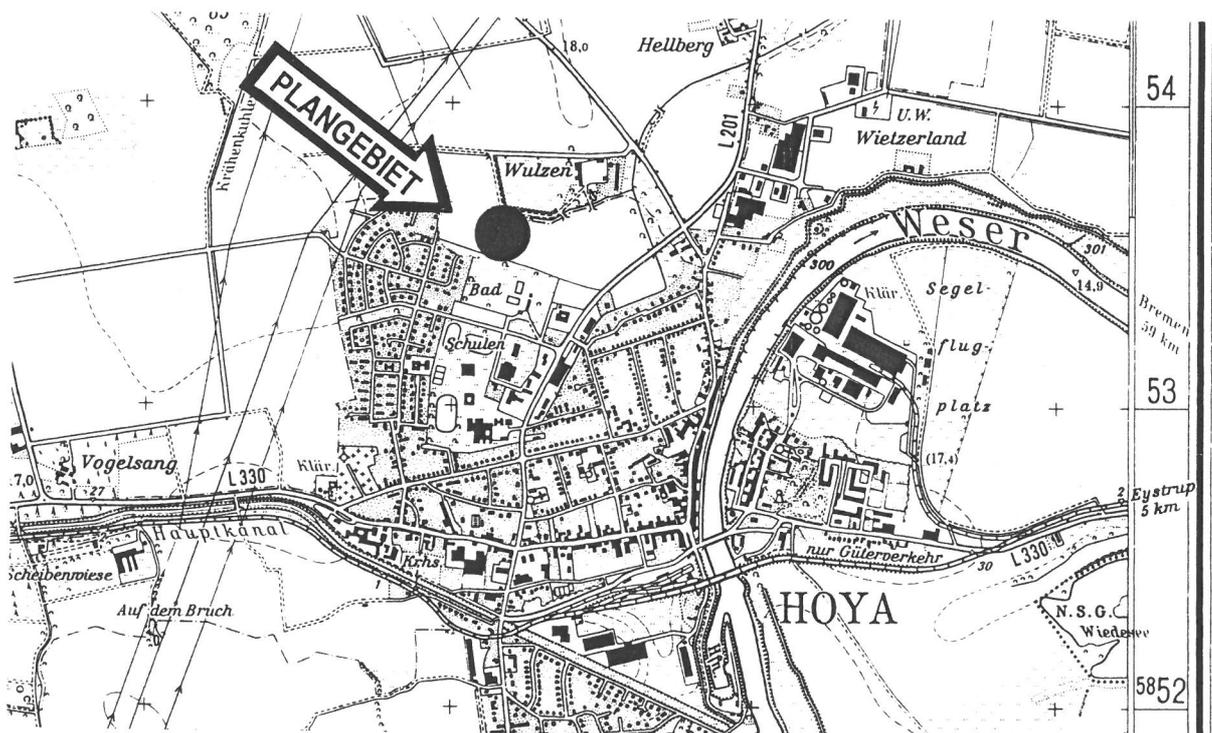
BEBAUUNGSPLAN

NR. 28

"HOYA - NORD II"

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

— 3. ÄNDERUNG —



URSCHRIFT

Impressum

Auftraggeber : Stadt Hoya/Weser
Postfach 1351
27318 Hoya/Weser

Stand : November 2001

Bearbeitung und Verfassung:



tel. 05021/911211
01725/138843
fax 05021/910002

rolf unger
dipl.-ing./architekt
wacholderweg 13
31608 marklohe

Die Durchführung erfolgte in enger
Zusammenarbeit mit der Samtge-
meindeverwaltung Grafschaft Hoya

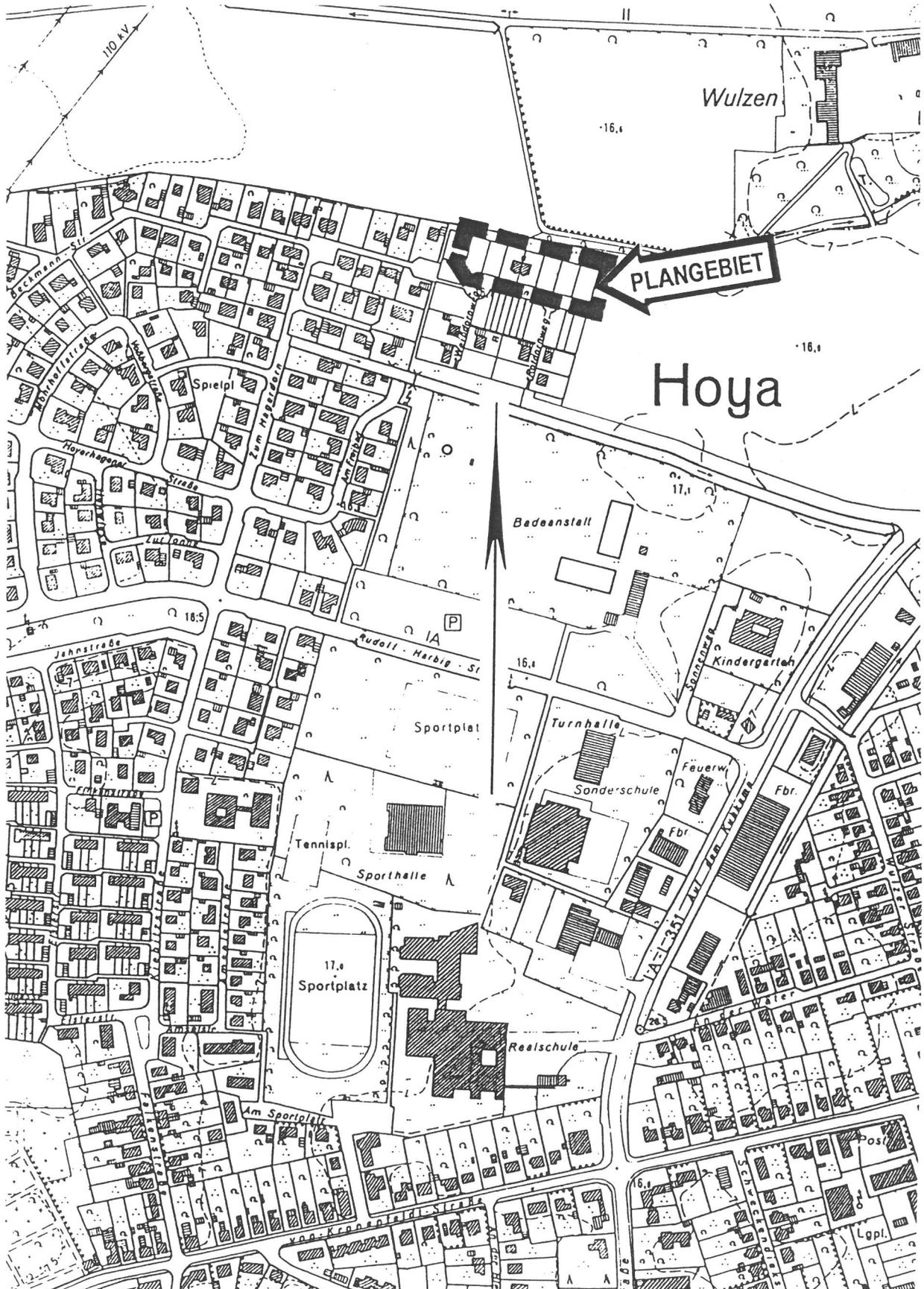
RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
(BGBl. I. S. 2141)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990
(BGBl. I. S. 132)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990
(BGBl. I. S. 58)
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.1995
(Nds. GVBl. S. 199)
- **Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996
(Nds. GVBl. S. 382)

in der jeweils gültigen Fassung

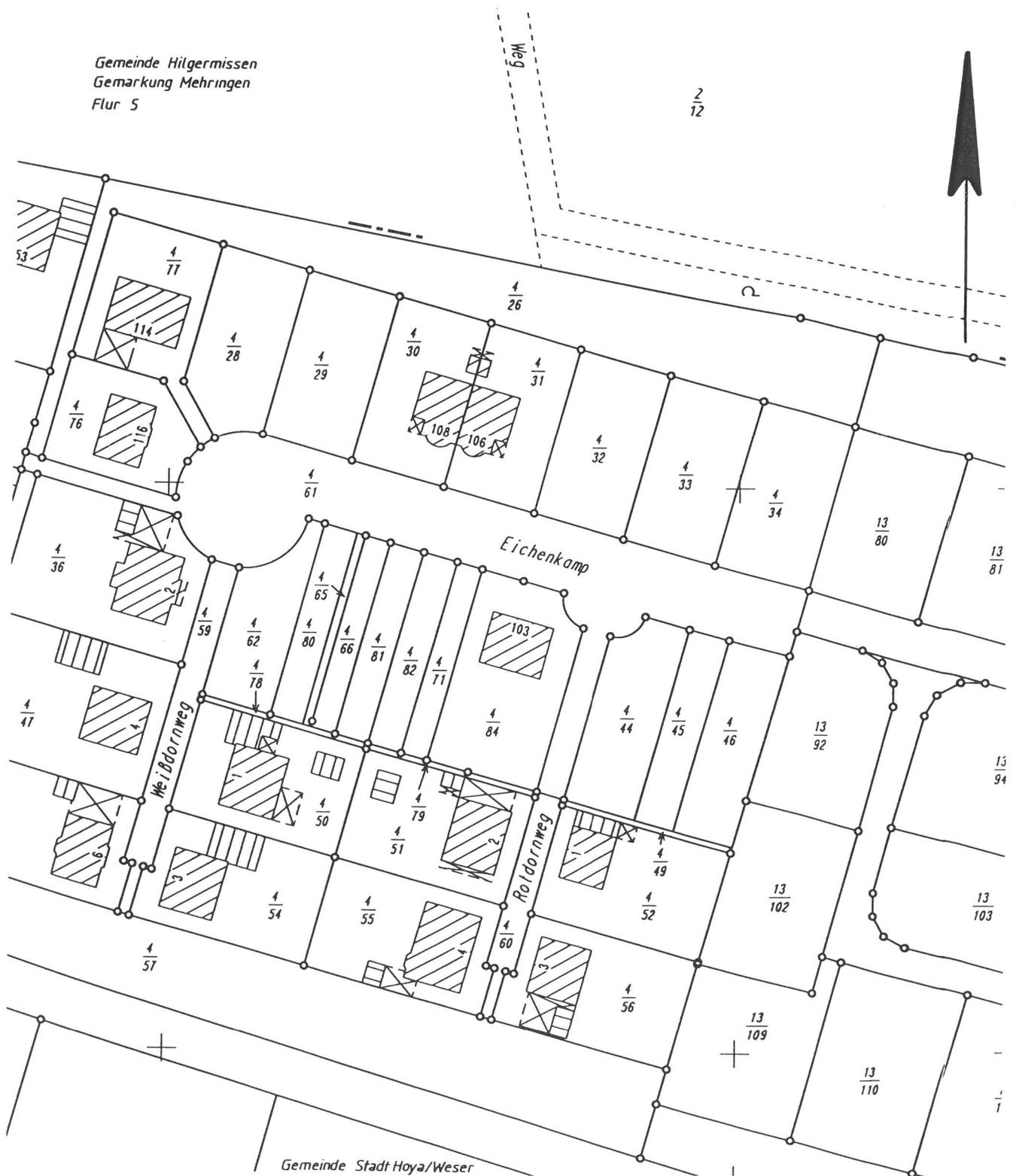
ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5000



LIEGENSCHAFTSKARTE

(VERKLEINERUNG)

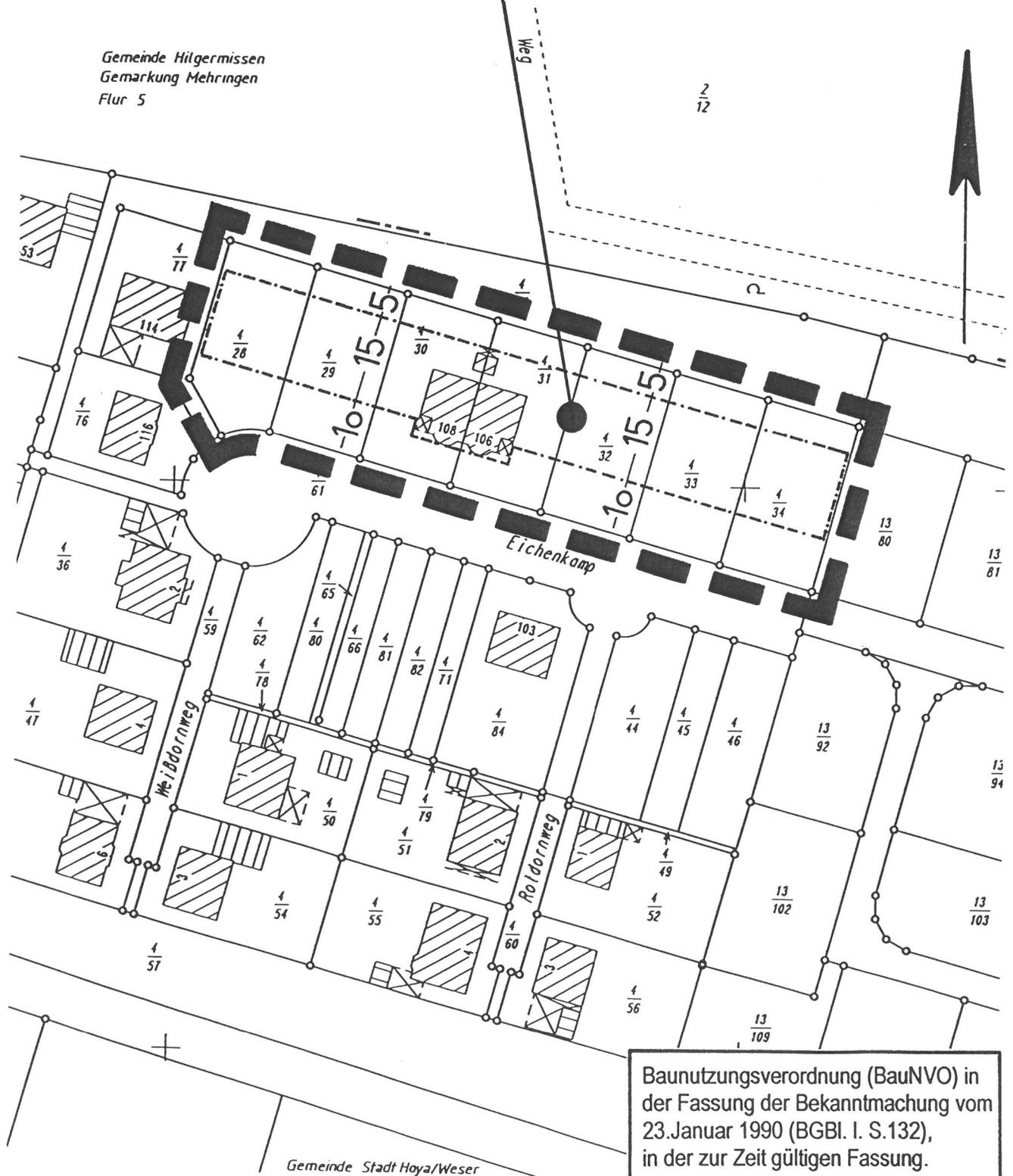


PLANZEICHNUNG

M.: 1 : 1000

WA	II	o		0,4
----	----	---	---	-----

Gemeinde Hilgermissen
Gemarkung Mehringen
Flur 5



Baunutzungsverordnung (BauNVO) in
der Fassung der Bekanntmachung vom
23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132),
in der zur Zeit gültigen Fassung.

Gemeinde Stadt Hoya/Weser

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA

Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

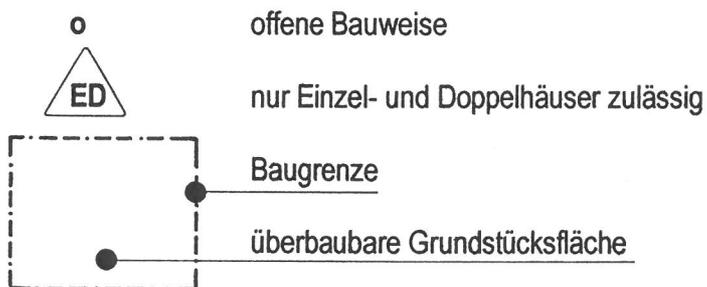
0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

II

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

BAUWEISE , BAULINIEN , BAUGRENZEN



SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (3.Änderung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 1 Abs.5 BauNVO

Die in § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe usw.) werden für nicht zulässig erklärt.

2. Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB

Je angelegtem PKW – Stellplatz ist ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum mit einer Mindestpflanzfläche von 4 m² anzupflanzen.

HINWEISE

1. Bodendenkmale § 13 NDSchG

Im Plangebiet ist mit Bodendenkmalfunden zu rechnen. Die Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind hierbei zu beachten.

2. Mit Rechtsverbindlichkeit dieser 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Hoya – Nord II" - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - treten für diesen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG - ÖBV – (§§ 56,97 und 98 NBauO)
(Die ÖBV wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen)

Zur Sicherung eines einheitlichen und in sich harmonischen Erscheinungsbildes des Baugebietes werden baugestalterische Festsetzungen getroffen, die einen Rahmen vorgeben, gleichzeitig aber ausreichend Möglichkeiten der individuellen Gestaltung bieten.

Im einzelnen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 56 und 98 NBauO festgesetzt:

- 1) Für das gesamte Baugebiet werden geneigte Hauptdächer von 35° - 45° vorgeschrieben. Zulässig sind Sattel-, Walm-, und Krüppelwalmdächer. Andere Dachformen sind nur in Ausnahmen in städtebaulich begründeten Fällen zulässig.
- 2) Für die von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Dachflächen gelten folgende Gestaltungsvorschriften:
 - a) Dachgauben sind in Form von Sattel- und Schleppegauben zugelassen.
 - b) Eine einzelne Gaube darf einschließlich seitlicher Verkleidung nicht breiter als 2,00 m sein.
 - c) Die Summe aller Gaubenbreiten darf die Hälfte der Trauflänge einer Dachfläche nicht überschreiten.
 - d) Der seitliche Abstand zum Giebel, zur Grundstücksgrenze (bei Reihenhäusern) und zur nächsten Gaube muß mind. 1,25 m betragen.
 - e) Die Traufe der Dachgauben darf nicht höher als 2,50 m über der Traufe des Hauptdaches liegen.
 - f) Vor den Dachgauben muß die Dachfläche des Hauptdaches mind. 4 Pfannenreihen durchgeführt werden.
 - g) Auf einer Dachfläche darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen. Auf Dachflächen benachbarter Gebäude (Reihenhaus, Doppelhaus) müssen gleichartige Gauben verwendet werden.
 - h) Die Dachgauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken. Die senkrechten Flächen der Gauben sind in Holz- oder Metallverkleidungen oder in Material und Farbe wie das Hauptdach auszuführen.
 - i) Dacheinschnitte dürfen nicht mehr als 20 % der jeweiligen Dachfläche einnehmen und nicht breiter als 3,0 m sein.

-
- 3) Als Bedachungsmaterial werden nur Dachziegel in den Farben rot (RAL 3001 bis 3004) bis rotbraun (RAL 3009, 3011) zugelassen.
 - 4) In der Fassadenebene werden Materialien, die Mauerwerk vortäuschen, wie Mauerwerksimitationen aus Bitumen, Riemchen, Spaltklinker, glasierte Keramikplatten und -fliesen, ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden glatte und glänzende Materialien wie Kunststoff.
 - 5) Der Flächenanteil der Wandöffnungen darf auf den südlichen, südwestlichen und westlichen Fassadenseiten nicht größer als 70 % der jeweiligen Wandfläche sein. Im Norden, Nordosten und Osten darf der Flächenanteil der Wandöffnungen max. 35 % der Wandfläche betragen.
 - 6) Glasanbauten (Wintergärten) müssen mit ihrer Außenhülle zu mind. 80 % aus transparenten Bauteilen bestehen. Als Verglasung ist Klarglas zu verwenden. Strukturglas, Buntgläser und Glasbausteine sind unzulässig.
 - 7) Außentreppen sind als geschlossene Treppen aus Holz-, Natur- oder Werkstein herzustellen.
 - 8) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrswegen sind in einer Höhe von 0,80 m bis max. 1,20 m in licht- und luftdurchlässiger Form herzustellen. Zulässig sind Holzstaketenzäune und lebende Laubgehölzhecken (Hainbuche, Liguster, Feldahorn). Massive Sockel dürfen max. 0,25 m hoch sein.
 - 9) Müllbehälter können außerhalb der überbaubaren Fläche aufgestellt werden, wenn sie durch Konstruktionen aus Holz (Sichtschutzwände und Pergola) und/ oder Bepflanzungen abgeschirmt werden. Ebenfalls zulässig sind Sichtschutzmauern in Mauerwerk aus roten Ziegeln (RAL 3001 bis 3004).
 - 10) Carports müssen als Holzkonstruktion in licht- und luftdurchlässiger Form ausgeführt werden und sind zu beranken.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES (mit örtlicher Bauvorschrift)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Hoya/Weser diesen Bebauungsplan Nr. 28 "Hoya-Nord II" – 3. Änderung -, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen sowie den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Hoya, den 11.02.2002

Bürgermeister



Stadtdirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hoya/Weser hat in seiner Sitzung am2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Hoya-Nord II" – 3.Änderung - beschlossen.

Hoya/Weser, den

Stadtdirektor

PLANUNTERLAGE

Gemarkung Hoya
Flur 8

Maßstab 1:1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand September 2001). 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. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- u. Katastergesetz vom 02.07.1985 Nds. GVBl. S.187)

Nienburg/Weser, den 28.09.2001

Dipl.-Ing. Gerald Spindler
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANVERFASSER

planungsbüro



rolf unger
dipl.-ing/architekt
wacholderweg 13
31608 marklohe

tel. 05021/911211
01725/138843
fax 05021/910002



06.11.2001

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der **Stadt Hoya/Weser** hat in seiner Sitzung am **12.11.2001** 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 **24.11.2002** ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom **03.12.2001** bis **02.01.2002** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hoya/Weser, den 05.11.2003



Stadtdirektor

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 2 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hoya/Weser, den

Stadtdirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der **Stadt Hoya/Weser** hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **11.02.2002** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hoya/Weser, den 05.11.2003



Stadtdirektor

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. **28 "Hoya-Nord II" – 3.Änderung** - ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **05.11.2003** im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 23/2003 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am **05.11.2003** rechtsverbindlich geworden.

Hoya/Weser, den 05.11.2003



Stadtdirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

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

Hoya/Weser, den 14.11.2008



Staddirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Hoya/Weser, den.....

Staddirektor