

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Hoyerhagen diesen Bebauungsplan Nr. 17 "Tivoli", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Hoya, den 01.04.2019 gez. Borstelmann L. S. gez. Walnsch  
Bürgermeister Gemeindedirektor

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemeinde Hoyerhagen - Gemarkung Hoyerhagen – Flur 11  
Maßstab 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.11.2018). Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr. 1/2003, Seite 5). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nienburg, den 25.03.2019 L. S. gez. Kaupmann  
ÖbVI Stephan Kaupmann, Nienburg

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 22.03.2019 gez. Th. Aufieger  
(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hoyerhagen hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 b in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Hoya, den 01.04.2019 gez. Walnsch  
Gemeindedirektor

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hoyerhagen hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 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 19.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 mit der Begründung haben vom 28.01.2019 bis einschließlich 28.02.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hoya, den 01.04.2019 gez. Walnsch  
Gemeindedirektor

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hoyerhagen hat den Bebauungsplan Nr. 17 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.03.2019A als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hoya, den 01.04.2019 gez. Walnsch  
Gemeindedirektor

## Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Hoyerhagen wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Hoyerhagen im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Hoya, den 01.04.2019 gez. Walnsch  
Gemeindedirektor

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Hoyerhagen ist gemäß § 10 (3) BauGB am 05.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 17 ist damit am 05.04.2019 in Kraft getreten.

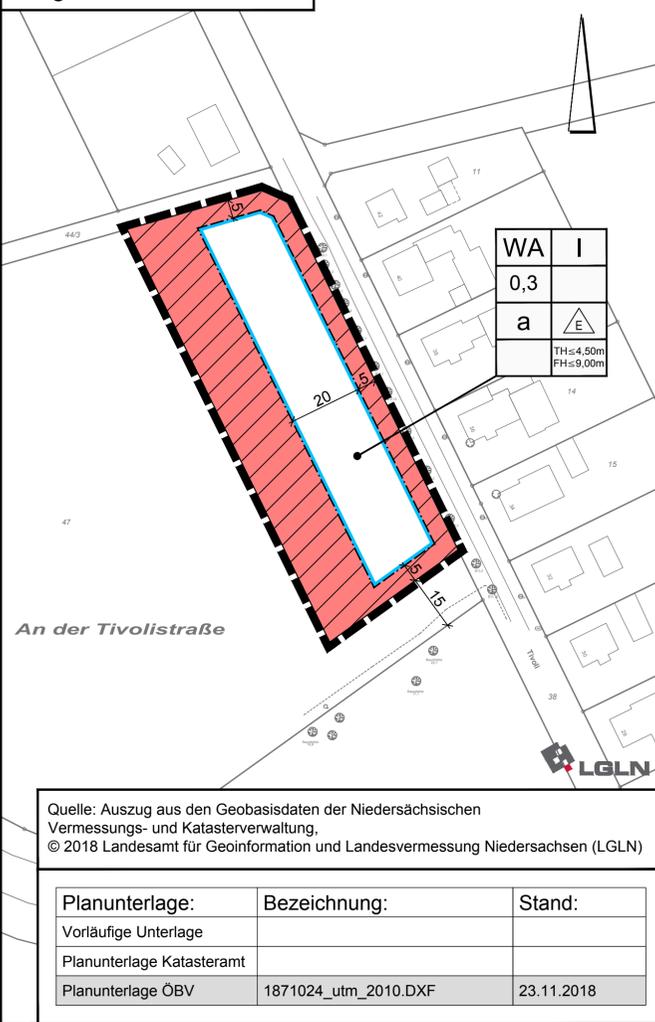
Hoya, den 08.04.2019 gez. Walnsch  
Gemeindedirektor

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 17 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 17 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hoya, den ..... Gemeindedirektor

# Es gilt die BauNVO 2017



## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hoya, den .....

GEMEINDE HOYERHAGEN  
Der Gemeindedirektor

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113)

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH ≤ 4,5 m  
FH ≤ 9,0m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

nur Einzelhäuser zulässig

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

## 15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in dem **Allgemeinen Wohngebiet WA** folgende allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe

(2) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in dem **Allgemeinen Wohngebiet WA** alle ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

**2. Maß der baulichen Nutzung/Anzahl der Wohneinheiten/nicht überbaubare Flächen /Bauweise/Mindestgrundstücksgröße/Höhe baulicher Anlagen**

(1) In den allgemeinen Wohngebieten WA sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit zulässig.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA zwischen der Baugrenze und der nordöstlich angrenzenden Verkehrsparzelle der Straße Tivoli Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Nicht überdachte begrünte Einstellplätze z.B. aus Rasengittersteinen können ausnahmsweise zugelassen werden.

(3) In der abweichenden Bauweise gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass in der abweichenden Bauweise Gebäudelängen bis maximal 20 m (Einzelhäuser) zulässig sind.

(4) In den allgemeinen Wohngebieten WA wird gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm für Einzelhäuser je Baugrundstück festgesetzt.

(5) Gemäß § 16 [2] BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird bestimmt, dass die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe gemäß Einschnitt im Planteil des Bebauungsplanes, jeweils gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe, nicht überschritten werden darf. Untere Bezugsebene ist die Oberkante Fahrbahn der nordöstlich angrenzenden Straße Tivoli, gemessen in der Mitte der Fahrbahn, im rechten Winkel zum Gebäude.

(6) Gemäß § 9 (2) BauGB darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht mehr als 0,30 m über der Oberkante Fahrbahn der nordöstlich angrenzenden Straße Tivoli, gemessen in der Mitte der Fahrbahn, im rechten Winkel zum Gebäude liegen.

## 3. Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Das innerhalb der Flächen des Allgemeinen Wohngebietes von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken vollständig zu versickern. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig. Die Versickerung muss flächenhaft in flachen, begrünten Versickerungsmulden durch den belebten Oberboden erfolgen. Die Begrünung der Versickerungsmulden ist dauerhaft zu erhalten.

## 4. Grundstückszufahrten

Zur Erschließung der Baugrundstücke ist je Einzelhausgrundstück insgesamt nur eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen 4,0 m zulässig.

# Örtliche Bauvorschriften

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Tivoli“.

## 2. Einfriedung

Einfriedungen der Baugrundstücke entlang nordöstlich angrenzenden Verkehrsfläche der Straße Tivoli dürfen nur aus Holz, lebender Hecke, Steinmauer oder Schmiedeseisen bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m errichtet werden.

## 3. Dachformen

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.

## 4. Dachaufbauten

In dem Allgemeinen Wohngebiet können Dachaufbauten/Dachgauben in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand von Organg und Grat des Walmdaches muss mindestens 1,5 m betragen.

## 5. Dachneigung

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachneigungen zwischen 30 und 45 Grad zu errichten.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwälder, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

# Hinweise

## 1. Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde:

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. 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 die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**2. Leitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

**3. Altablagerungen:** Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

**4. Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

**5. besonderer Artenschutz:** Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist auf folgendes hinzuweisen:

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nur in der Zeit vom 31. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen/ Gehölzen keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Untere Naturschutzbehörde ist hierüber im Vorfeld zu informieren.

Weiterhin ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen im Sinne des § 44 BNatSchG relevanten Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

# Gemeinde Hoyerhagen Samtgemeinde Grafschaft Hoya

# Bebauungsplan Nr. 17 "Tivoli"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der  
Niedersächsischen Bauordnung  
im Verfahren gemäß § 13b BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 2.500

März 2019

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 97174-73  
E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de

