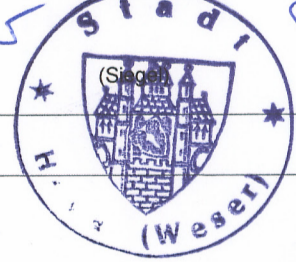


Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10, des § 12 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Hoya / Weser diesen Bebauungsplan Nr. 44 "Nördlich der Lindenallee" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hoya / Weser, den 12.06.2017

[Signature]
Bürgermeisterin



[Signature]
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hoya / Weser hat in seiner Sitzung am 13.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Nördlich der Lindenallee" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.02.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

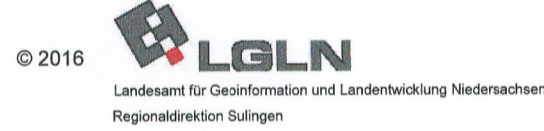
Hoya / Weser, den 12.06.2017

[Signature]
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Stadt Hoya / Weser - Gemarkung Hoya - Flur
Maßstab 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltungen



Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.04.2016).

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 örtliche Karte ist einwandfrei möglich.
Achim, den 02.06.2017



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 "Nördlich der Lindenallee" wurde ausgearbeitet von Dip. Ing. Stefan Winkenbach, in der Bürogemeinschaft Schwarz + Winkenbach Raum und Umweltplanung, Delmenhorst.

Delmenhorst, den 24.05.2017

[Signature]
Winkenbach

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hoya / Weser hat in seiner Sitzung am 13.02.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 "Nördlich der Lindenallee" zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.02.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 "Nördlich der Lindenallee" mit der Begründung haben vom 27.02.2017 bis 27.03.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hoya / Weser, den 12.06.2017

[Signature]
Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hoya / Weser hat in seiner Sitzung am 15.05.2017 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 44 "Nördlich der Lindenallee" als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hoya / Weser, den 12.06.2017

[Signature]
Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 44 "Nördlich der Lindenallee" ist gemäß § 10 BauGB am 17.06.2017 in der Kreiszeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 44 "Nördlich der Lindenallee" ist am 17.06.2017 rechtsverbindlich geworden.

Hoya / Weser, den 17.06.2017

[Signature]
Stadtdirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 44 "Nördlich der Lindenallee" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hoya / Weser, den _____

Stadtdirektor

Nachrichtliche Hinweise

1. Denkmalpflege

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 ist mit Nebenbestimmungen zu rechnen, die in der Begründung aufgeführt werden.
Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherven, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen sind gemäß § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz auch in geringen Mengen meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel.: 05722/9566-15 oder Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 Nds. Denkmalschutzgesetz 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. Artenschutz

Baufeldräumungen (Rodung der Gehölze, Beseitigung der übrigen Vegetation) dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) stattfinden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Textliche Festsetzungen

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 [1] 6 BauGB)
Im allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 9 [1] Nr. 6 BauGB je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet ist gem. § 9 [1] Nr. 6 BauGB je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO)
 - Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) darf die Höhe von maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
 - Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zur Erschließung der einzelnen Grundstücke notwendigen, vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen, gemessen an der Straßenkante, in der Mitte der Grundstücksgrenze.
 - Oberer Bezugspunkt für die Festlegung der Höhe baulicher Anlagen ist bei Flachdächern die Attika (oberster Abschluss der Wand) und bei geneigten Dächern der First (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante).
 - Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Schornsteine, Fahrstuhl, Schächte und Antennenräger um max. 1,5 m ist zulässig.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Zwischen der Straßengrenze der Schweckendieckstraße bzw. der Lindenallee und den vorderen Baugrenzen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.
- Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 [1] Nr. 14 i.V.m. § 9 [1] Nr. 20 BauGB)
Das innerhalb der Flächen des allgemeinen Wohngebietes von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken vollständig zu versickern. Die Versickerung muss flächenhaft in flachen, begrünten Versickerungsmulden durch den belebten Oberboden erfolgen. Die Begrünung der Versickerungsmulden ist dauerhaft zu erhalten. Die stellenweise geringe Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist zu beachten. Gegebenenfalls sind Versickerungsanlagen an tieferliegende wasserdurchlässige Schichten (Versickerungsschächte) anzuschließen.

Planzeichenerklärung (gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
H_m = 9,5 Höhe baulicher Anlagen über dem Bezugspunkt (vgl. textliche Festsetzung 2.2. und 2.3.) als Höchstmaß in Meter

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22+23 BauNVO)

ED Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenzen

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

[Dashed Box] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-10,0- Bemaßung in Meter
-•••- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nutzungsschablone

WA II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (max.)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig
H _m = 9,5	maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen über dem Bezugspunkt (vgl. textliche Festsetzung 2.2. und 2.3.) in Meter	



Stadt Hoya / Weser Samtgemeinde Grafschaft Hoya Bebauungsplan Nr. 44 "Nördlich der Lindenallee"

Bebauungsplan der Innenentwicklung

URSCHRIFT

Planungsstand: SATZUNG Datum: 04.04.2017 Maßstab: 1:1.000 Nord

Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung

Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst
Telefon 04221 / 444 02 Telefax 444 49