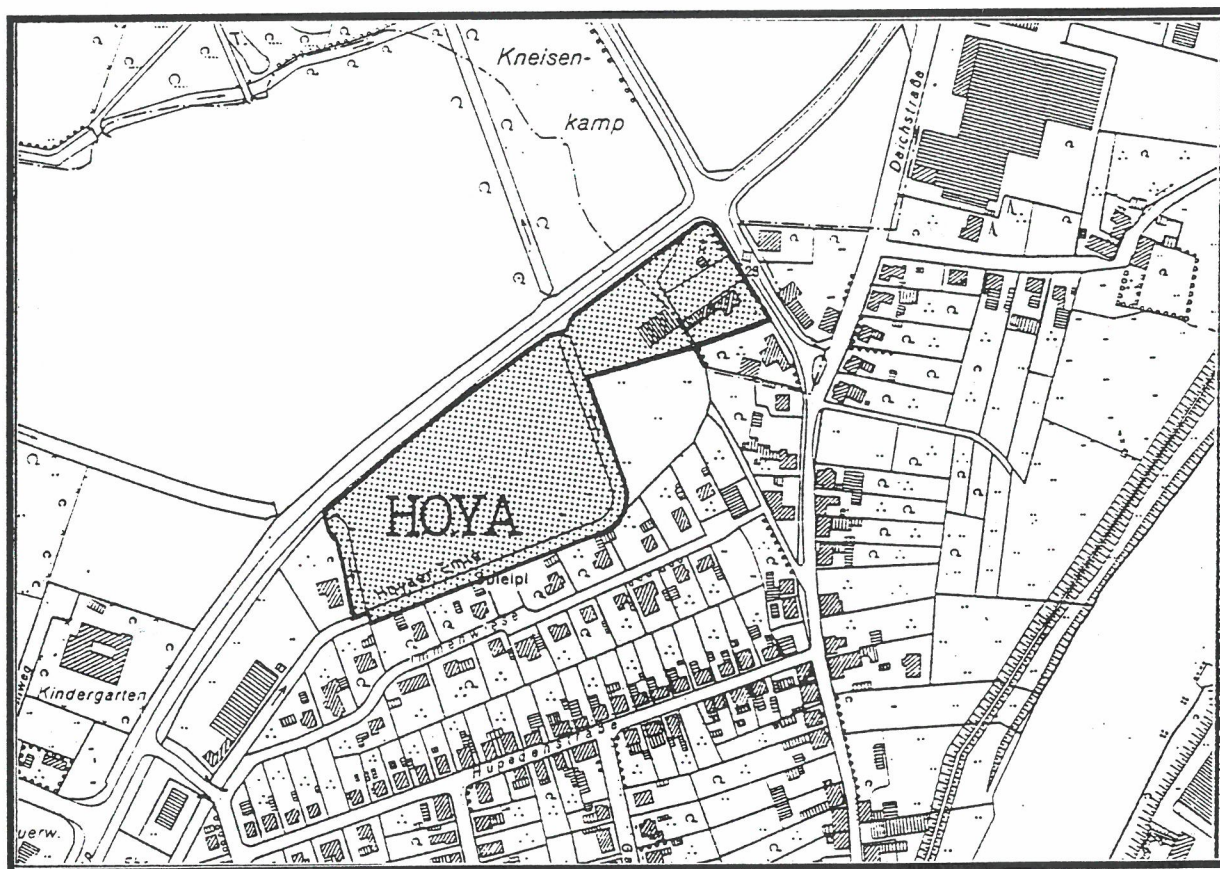


GEMEINDE HILGERMISSEN

STADT HOYA (WESER)

Gemeinsamer Bebauungsplan Nr.24 "Hoyaer Emte"



Übersicht 1 : 5 000

Kartengrundlage: DGK 1 : 5 000, Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Nienburg am 14.08.1992; Az.: All 53/92



Wir machen Lebensräume wahr.

NILEG • Niedersächsische Gesellschaft für
Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH

SATZUNGSBESCHLUSS

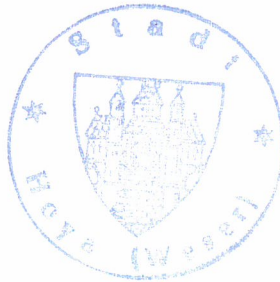
Präambel

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung haben der Rat der Stadt Hoya (Weser) am 11.12.1995 und der Rat der Gemeinde Hilgermissen am 06.12.1995 diesen **Bebauungsplan Nr.24 "Hoyaer Emte"**, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hoya (Weser), den 12.12.1995



Ratsvorsitzender

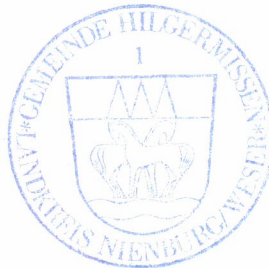


Stadtdirektor

Hilgermissen, den 12.12.1995



Ratsvorsitzender

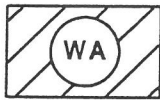


Gemeindedirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)



Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

II*

Zahl der Vollgeschosse - zweites Vollgeschoß nur als Dachgeschoß zulässig

0,4

Grundflächenzahl

0,6

Geschoßflächenzahl

TH = 7,0 m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt - Traufhöhe

FH = 7,0 -
12,0 m

Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß
in Meter über Bezugspunkt - Firsthöhe

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O

Offene Bauweise

g

Geschlossene Bauweise



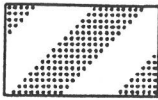
Baugrenze - die überbaubaren Grundstücksflächen sind
durch Grauraster gekennzeichnet -

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie; die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit
einer Baugrenze oder der Grenze des Bebauungsplanes zusammenfällt



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Fuß- und Radweg



Verkehrsberuhigter Bereich



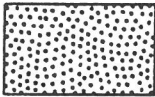
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Fußgängerbrücke

GRÜNFLÄCHEN

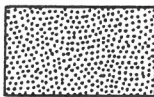
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



Öffentliche Grünflächen



Unterhaltungstreifen/
Gewässerrandstreifen

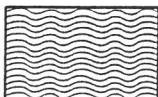


Private Grünflächen



Gehölzbestände

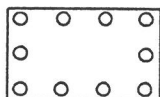
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)



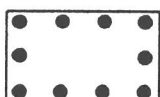
Wasserflächen - Hoyaer Emte, Meemser Graben

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UNF FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für
die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)



Anpflanzen von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

GGa

Gemeinschaftsgaragen



Müllsammelstelle



Mit Geh-und Fahrrechten zu belastende Fläche



Abgrenzung von Flächen mit baulichen Beschränkungen

G₁

Kennzeichnung (vgl. textliche Festsetzung Nr. 12a und 12b)



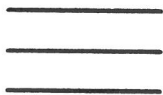
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Stellung der Gebäude



Sichtdreieck



Richtfunktrasse Nr. 313 mit Bauhöhenbeschränkung 50 m über NN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

Vervielfältigungsvermerk

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 8
Az.: A III 33/92 Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke
gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessung- u. Katastergesetz vom
02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187)
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters
und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen,
sowie Straßen Wege und Plätze vollständig nach
(Stand: 12.08.1992).
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.

Katasteramt Nienburg

Nienburg, den 14.08.1992



WA ₄	II	
g	0,4	0,6
FH = 7,0 - 12,0 m		

WA ₃	II*	
o	0,4	0,5

Flur 8

WA ₁	II	
o	0,4	0,6

GE ₁	0,5
TH = 7,0 m	

GE ₂	0,5
TH = 7,0 m	

WA ₂	II*	
o	0,4	0,5

Änderungen bzw. Ergänzungen aufgrund
des Beitrittsbeschlusses der Gemeinde
Hilgermissen vom 09.05.1996 und der
Stadt Hoya vom 27.06.1996 in Erfüllung
der Maßgaben der durch den Landkreis
Nienburg erteilten Genehmigung (Az.: 30-
6171 00/112 u. 113) vom 29.04.1996.

GEMEINDE HILGERMISSEN
STADT HOYA (WESER)
Gemeinsamer Bebauungsplan Nr. 24
"Hoyaer Ernte"

NILEG
Wir machen Lebensräume wahr.
NILEG - Niedersächsische Gesellschaft für
Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH

M. 1 : 1 000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauNVO 1990)

Art der baulichen Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Alle anderen im § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind i.S. von § 1 Abs.6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Im Gewerbegebiet (GE₁ und GE₂) sind gemäß § 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs.10 BauNVO Erweiterungen und Erneuerungen des Betriebes bzw. der Betriebs-
teile und -nutzungen allgemein zulässig, wenn sie den festgesetzten flächen-
bezogenen Schalleistungspegel L_{wa} nicht überschreiten.

Maß der baulichen Nutzung

3. Gemäß § 19 Abs.4 BauNVO ist für neu zu schaffende Baugrundstücke der maximale Versiegelungsgrad auf die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt. Für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO darf der Versiegelungsgrad ausnahmsweise um maximal 20 % überschritten werden.
4. In den mit WA₂ und WA₃ gekennzeichneten Wohngebieten ist gemäß § 16 Abs.3 Ziffer 2 BauNVO das zweite Vollgeschoß nur im Dachgeschoß zulässig.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5. Bei Neuversiegelung von Böden durch Bebauung, Pflasterung der Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen o.ä. ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Um jeden Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² freizuhalten. Die Anpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang dauerhaft zu ersetzen (~~§ 9 Abs.1 Ziffer 25 a BauGB~~).
(§ 9 Abs.1 Ziffer 25 a und b BauGB).

- 6.a Die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 25 a BauGB mit der Bezeichnung G₁, die als öffentliche Grünfläche festgesetzt sind, sind dicht (mehrrichtig, mehrschichtig) und zusammenhängend mit einem Rastermaß von 2,0 m zu bepflanzen. Es sind nur standortheimische Laubgehölzarten zu verwenden (vgl. Pflanzenliste).

In diese Fläche ist in einem Abstand von 10,0 m jeweils ein hochstämmiger Baum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Die Maßnahmen müssen spätestens bis zum Ende der auf den Abschluß der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (April bis Oktober) durchgeführt werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB)

- 6.b Die "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 25 a BauGB mit der Bezeichnung G₂, die als private Grünfläche festgesetzt ist, ist dicht und zusammenhängend zu bepflanzen. Es sind nur standortheimische Sträucher zu verwenden (vgl. Pflanzenliste).

Die Sträucher sind dreireihig anzupflanzen; je 5 m² sind 10 Sträucher einer Art zu pflanzen. Die Maßnahmen müssen spätestens bis zum Ende der auf den Abschluß der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (April bis Oktober) durchgeführt werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB)

7. Im Rahmen der Ausbauplanung der Straße sind als Kompensation zur Versiegelung (Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 10 NNatG) die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume gemäß Pflanzenliste mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Falls sie nicht im Straßenraum unterzubringen sind, müssen diese auf den öffentlichen Grünflächen angepflanzt werden. Um jeden Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² freizuhalten. Die Anpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang dauerhaft zu ersetzen (~~§ 9 Abs.1 Ziffer 25 a BauGB~~) (§ 9 Abs.1 Ziffer 25 a und b BauGB).

8. Auf den nach § 9 Abs.1 Ziffer 25 b BauGB festgesetzten „Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9. Gewässerrand-/unterhaltungsstreifen

Innerhalb der nach § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist in Abstimmung mit dem Unterhaltungsverband "Mittelweserverband Syke" ein ausreichend breiter Räumstreifen freizuhalten. Dieser Bereich ist entlang des Meemser Grabens und der Hoyaer Emte von Bäumen und Sträuchern freizuhalten und naturnah zu entwickeln.

10. Die festgesetzten Bepflanzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen haben in der auf die Fertigstellung der Erschließungsstraßen folgenden Pflanzperiode (April bis Oktober) zu erfolgen. Die Anpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang dauerhaft zu ersetzen.

~~Als geeignete Pflanzenarten kommen insbesondere in Betracht:~~

Pflanzenliste:

Bäume:

Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>)

Sträucher:

Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)	Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Ohr-Weide (<i>Salix aurita</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)	Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)

- 11.a Das auf den Grundstücken des allgemeinen Wohngebietes und des Gewerbegebietes anfallende Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken und den privaten Grünflächen zur Versickerung zu bringen (§ 9 Abs.1 Ziffer 20 BauGB).
- 11.b Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den öffentlichen Grünflächen und in straßenbegleitenden Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen (§ 9 Abs.1 Ziffer 20 BauGB). Die Oberflächen der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.).

Lärmschutzmaßnahmen

- 12.a In dem allgemeinen Wohngebiet WA_3 mit der Bezeichnung A_1 sind an der Nordseite der Gebäude Schlaf- und Kinderzimmer unzulässig (§ 9 Abs.1 Ziffer 24 BauGB).
- 12.b In dem allgemeinen Wohngebiet WA_4 mit der Bezeichnung A_2 sind an der Nordseite und an der Ostseite der Gebäude Schlaf- und Kinderzimmer unzulässig. In der Teilfläche mit der Bezeichnung A_3 sind an der Ostseite der Gebäude Schlaf- und Kinderzimmer unzulässig (§ 9 Abs.1 Ziffer 24 BauGB).
- 13.a Betriebe im Gewerbegebiet GE_1 dürfen einen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} von 69 dB(A) tags und 0 dB(A) nachts nicht überschreiten (§ 1 Abs.4 Nr.2 BauNVO).
- 13.b Betriebe im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE_2 dürfen einen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} von 69 dB(A) tags und 66 dB(A) nachts nicht überschreiten (§ 1 Abs.4 Nr.2 BauNVO).

Sonstige Festsetzungen

14. Die Fläche mit Geh- und Fahrrecht (GF) (Räumstreifen) am Wasserlauf des "Meemser Grabens" und der "Hoyaer Emte" erfolgt zugunsten des Unterhaltungsverbandes "Mittelweserverband Syke".
15. Der Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, rechtwinklig zum Gebäude gemessen.
16. Die Stellung der Gebäude richtet sich nach der festgesetzten Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB).
17. Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung und Behinderung freizuhalten. Die Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante darf nicht überschritten werden.

Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber u.a. sind innerhalb der Sichtflächen zulässig, wenn sie die Sicht auf Fahrzeuge oder Fußgänger nicht verdecken (vgl. 5.1.4 Hinweise für Knotenpunkte und Plätze der EAE 85).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die im Plangebiet verlaufende Richtfunktrasse Nr.313 mit der Bauhöhenbeschränkung ist zu beachten.

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:.....

Gemarkung: Mehringen Flur: 8 Maßstab: 1:1000, Az.: A III 53/92

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§§ 13 Abs.4, 19 Abs.1 Nr.4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. 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 12.08.1992). 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.

Nienburg (Weser), den

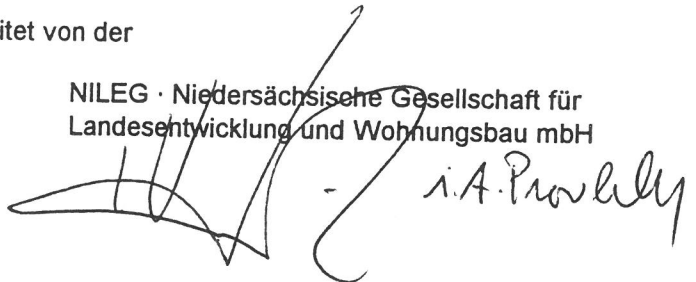
.....
Katasteramt

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der

Hannover, im Mai 1995

NILEG · Niedersächsische Gesellschaft für
Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH

 i.A. Prohly


Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Hoya (Weser) und der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Hilgermissen haben in ihrer Sitzung am 08.05.1995 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB/§ 3 Abs.3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

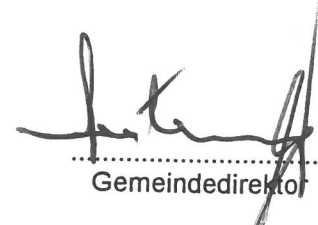
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.05.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 29.05.1995 bis 30.06.1995 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hoya (Weser), den 03.07.1995


.....
Stadtdirektor

Hilgermissen, den 03.07.1995


.....
Gemeindedirektor


Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Hoya (Weser) hat am 11.12.1995 und der Rat der Gemeinde Hilgermissen hat am 06.12.1995 diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hoya (Weser), den 12.12.1995


Stadtdirektor

Hilgermissen, den 12.12.1995


Gemeindedirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) unter Auflagen /mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Hannover, den

.....
Bezirksregierung Hannover

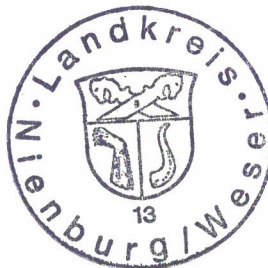
Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs.1 und 3 BauGB am 20.2.96 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs.3 BauGB unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Landkreis Nienburg/Weser

**Der Oberkreisdirektor
Rechtsamt
Im Auftrage**

Nienburg,
Hannover, den 29.4.1996



.....
Bezirksregierung Hannover



Beitrittsbeschluß

Der Rat der Stadt Hoya (Weser) und Rat der der Gemeinde Hilgermissen sind den in der Verfügung vom 29.04.1996 (Az.: 30-61 7100) ^{112 u. 113} aufgeführten ~~Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen~~ in seiner Sitzung am 09.05.96 (Hilgermissen) 27.06.96 (Hoya) beigetreten. Der ~~Bebauungsplan~~ hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgegeben.

Hoya (Weser), den 01.07.1996


.....
Stadtdirektor

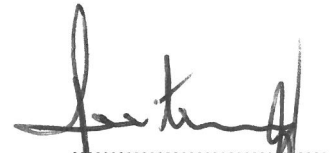
Hilgermissen, den 01.07.1996


.....
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die ~~Erteilung der Genehmigung~~ Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 11.09.96 im Amtsblatt Nr. 20 für den * bekanntgemacht worden. * Regierungsbezirk Hannover
Der Bebauungsplan ist damit am 11.09.96 rechtsverbindlich geworden.

Hoya (Weser), den 12.09.96


.....
Stadtdirektor

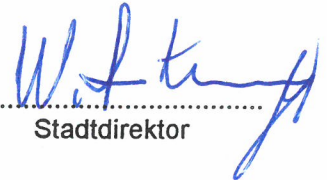
Hilgermissen, den 12.09.96


.....
Gemeindedirektor

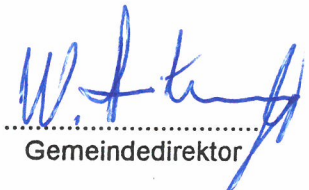
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Hoya (Weser), den 14.11.2008


Stadtdirektor

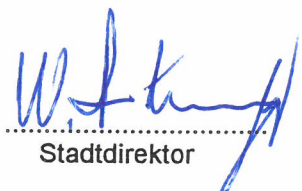
Hilgermissen, den 14.11.2008


Gemeindedirektor

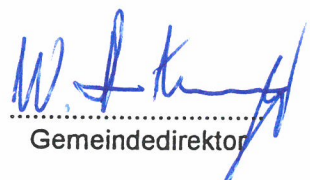
Mängel der Abwägung

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

Hoya (Weser), den 14.11.2008


Stadtdirektor

Hilgermissen, den 14.11.2008


Gemeindedirektor