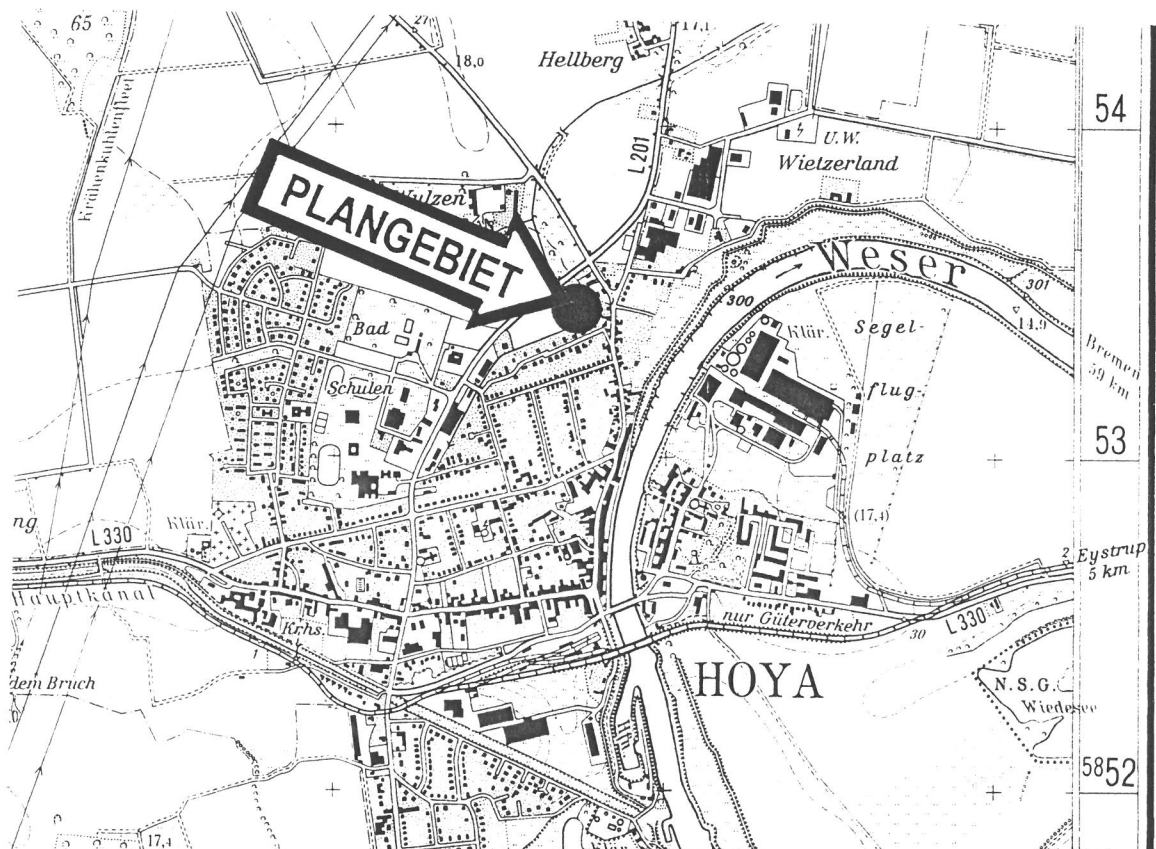


GEMEINSAMER BEBAUUNGSPLAN

NR. 34
"NORDÖSTLICH HOYAER EMTE"



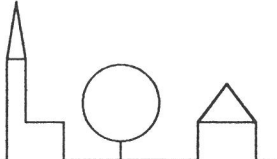
URSCHRIFT

Impressum

Auftraggeber : Herbert Fischer
Mehringen 38
27318 Hilgermissen

Stand : August 2002

Bearbeitung und Verfassung:

planungsbüro 

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

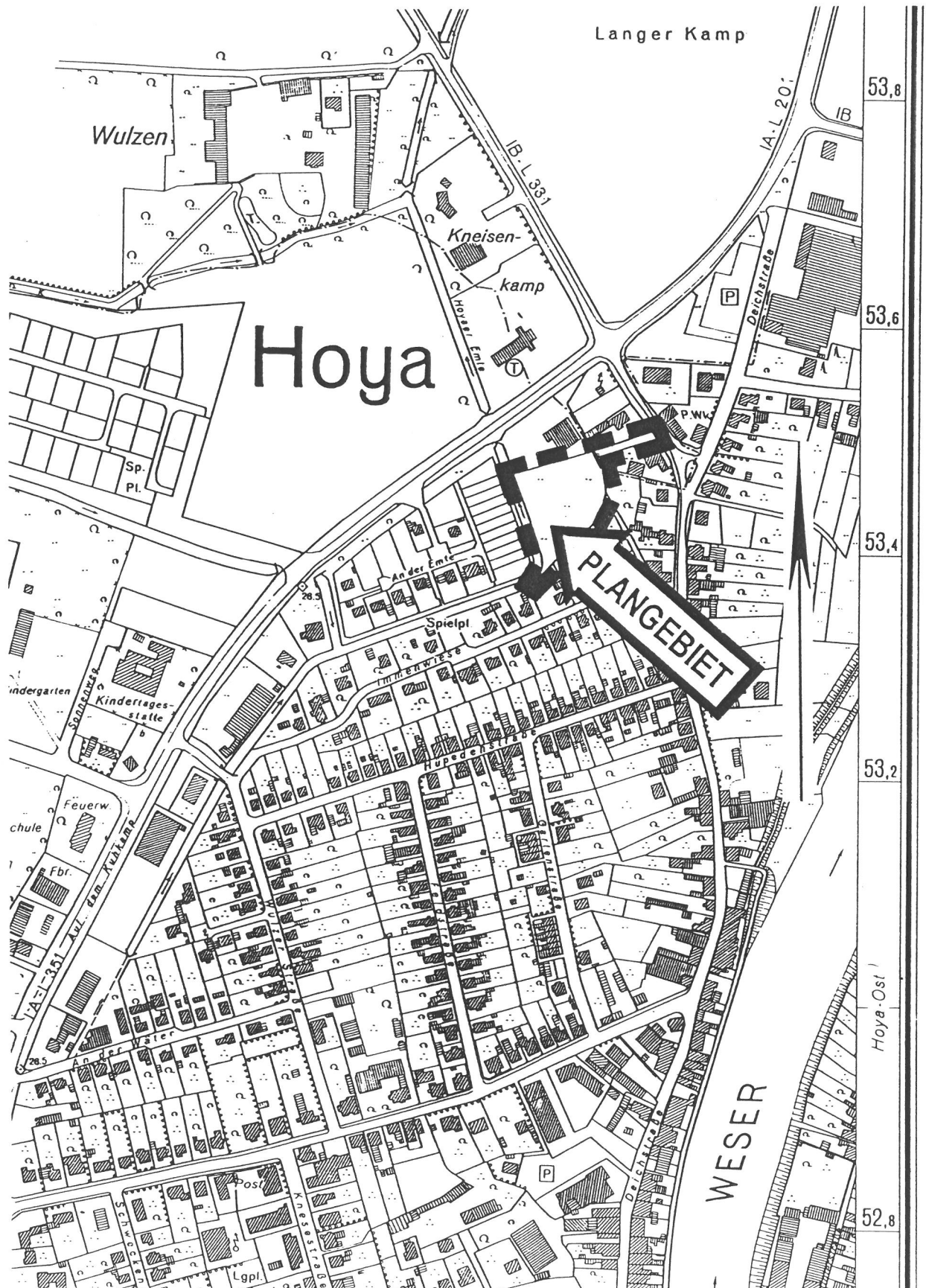
RECHTSGRUNDLAGEN

- **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)

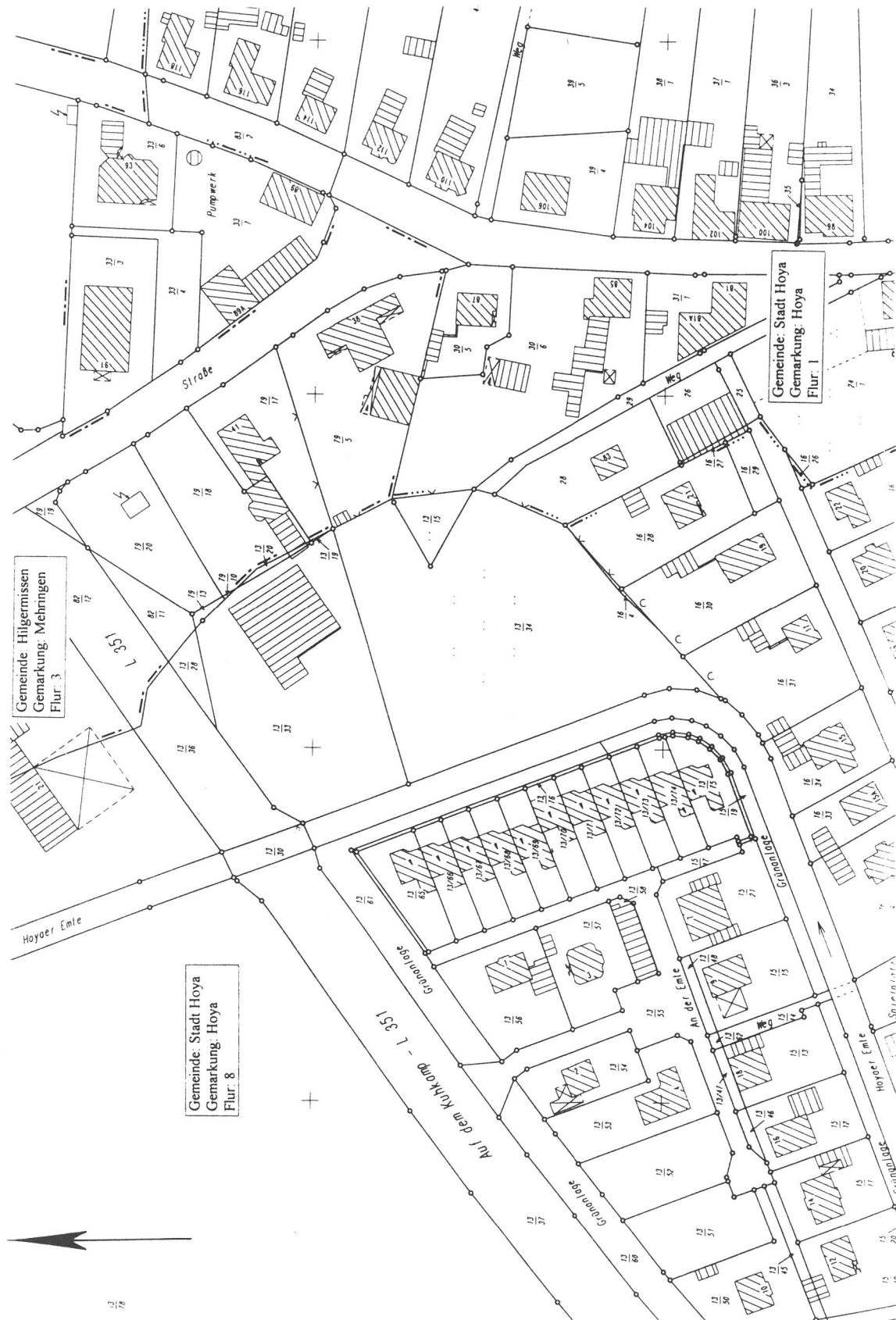
in der jeweils gültigen Fassung

ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5000

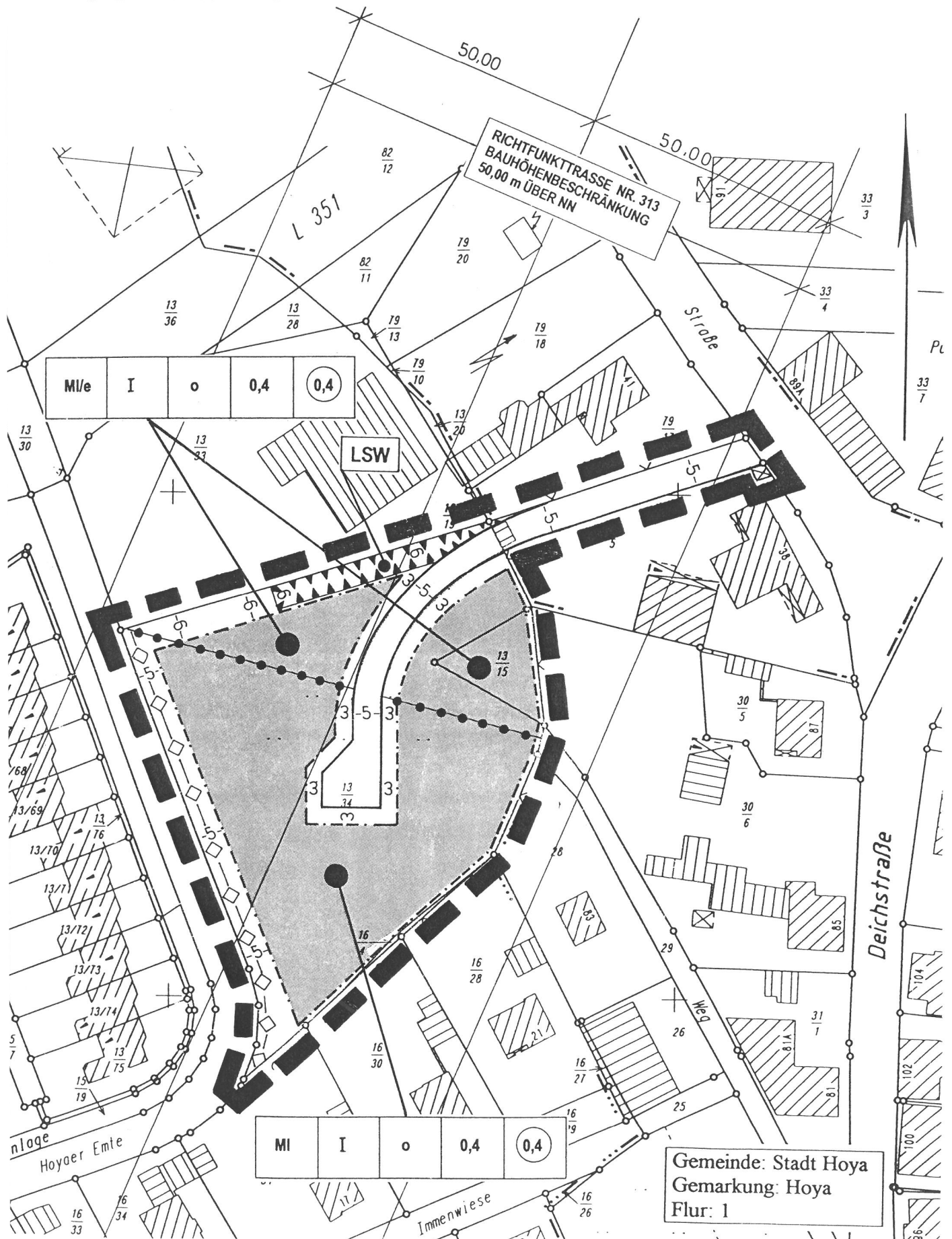


LIEGENSCHAFTSKARTE (VERKLEINERUNG)



PLANZEICHNUNG

M.: 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI

Mischgebiet

MI/e

eingeschränktes Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

0,4

Geschossflächenzahl (GFZ)

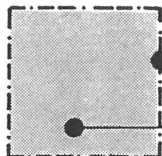
I

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

BAUWEISE , BAULINIEN , BAUGRENZEN

o

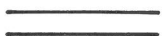
offene Bauweise



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN

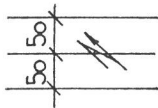


Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinien

VERSORGUNGSTRASSE



Richtfunktrasse Nr. 313 der Deutschen Telekom AG
Bauhöhenbeschränkung 50 m ü.NN



unterirdische 20 KV-Leitung

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen
oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche
Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

LSW

Lärmschutz (Wall/Wand oder Kombination)



Müllsammelstelle

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Flächen für besondere Anlagen zum Lärmschutz § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen zum Lärmschutz ist vom Träger der Erschließung ein Schallhindernis (Wall / Wand) zu errichten. Die Höhe muss mindestens 4,50 m betragen.

2. Vorkehrungen zum Lärmschutz § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Im Mischgebiet (MI) sind an der Nordseite der Gebäude Schlaf- und Kinderzimmer unzulässig.

3. Eingeschränktes Mischgebiet (MI/e) § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs.4 Nr.1 BauNVO

Im eingeschränkten Mischgebiet (MI/e) sind gemäß § 6 Abs.2 Nr.1 BauNVO Wohngebäude unzulässig.

4. Höhenlage des Erdgeschossfußbodens § 9 Abs.2 BauGB

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) darf die Höhe von max. 0,50 m nicht überschreiten. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKFF) wird gemessen ab Oberkante der zur Erschließung der einzelnen Grundstücke notwendigen, angrenzenden öffentlichen vorhandenen Erschließungsstraßen, gemessen in der Mitte der Straßengrundstücksgrenze.

5. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Das innerhalb der Flächen des Mischgebietes von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Grundstücken vollständig zu versickern. Die Versickerung muss flächenhaft durch den belebten Oberboden erfolgen. Die Versickerungsflächen und -mulden müssen begrünt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

6. Gewässerunterhaltung § 91a NWG

Westlich an das Plangebiet grenzt das Grabenflurstück 13/31 der Flur 8 der Gemarkung von Hoya (Hoyaer Emte, Gewässer II. Ordnung). Zur ungehinderten Gewässerunterhaltung ist (gemäß § 91 NWG und aufgrund der Verordnung über die Unterhaltung und die Schau der Gewässer II. und III. Ordnung (Schau- und Unterhaltungsordnung) für das Gebiet des Landkreises Nienburg/W. vom 30.06.1978) entlang des Grabenflurstückes ein mindestens 5,00 m breiter Bereich von Baulichkeiten und Gehölzen freizuhalten.

Die Unterhaltungspflicht dieses Gewässers liegt bei dem Mittelweserverband, Hermannstr.15, 28857 Syke.

HINWEISE

1. Bodendenkmale § 13 NDSchG

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

2. Externe Kompensation § 9 Abs.1a BauGB

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund des Bebauungsplans sind spätestens in der dem Baubeginn innerhalb der Eingriffsfläche folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

Pflanzung eines Feldgehölzes auf 4.664 m² auf dem Flurstück 32 Tivoli der Flur 11 in Hoyerhagen

Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 60 – 100 cm) als Gruppenpflanzung, je 5 Stück von einer Art; Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 - 1,5 m; mindestens alle 8 m ist ein Baum I. Ordnung (Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 100 - 250 cm). Pflanzenarten sind den Listen 1, 2 und 3 zu entnehmen. Die Pflanzung ist haarwildsicher einzuzäunen. Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Pflanzenlisten zum Pflanzgebot

Liste Nr. 1: Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fagus sylvatica	-	Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

Liste Nr. 2: Bäume II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Prunus avium	-	Vogelkirsche

Liste Nr. 3: Sträucher

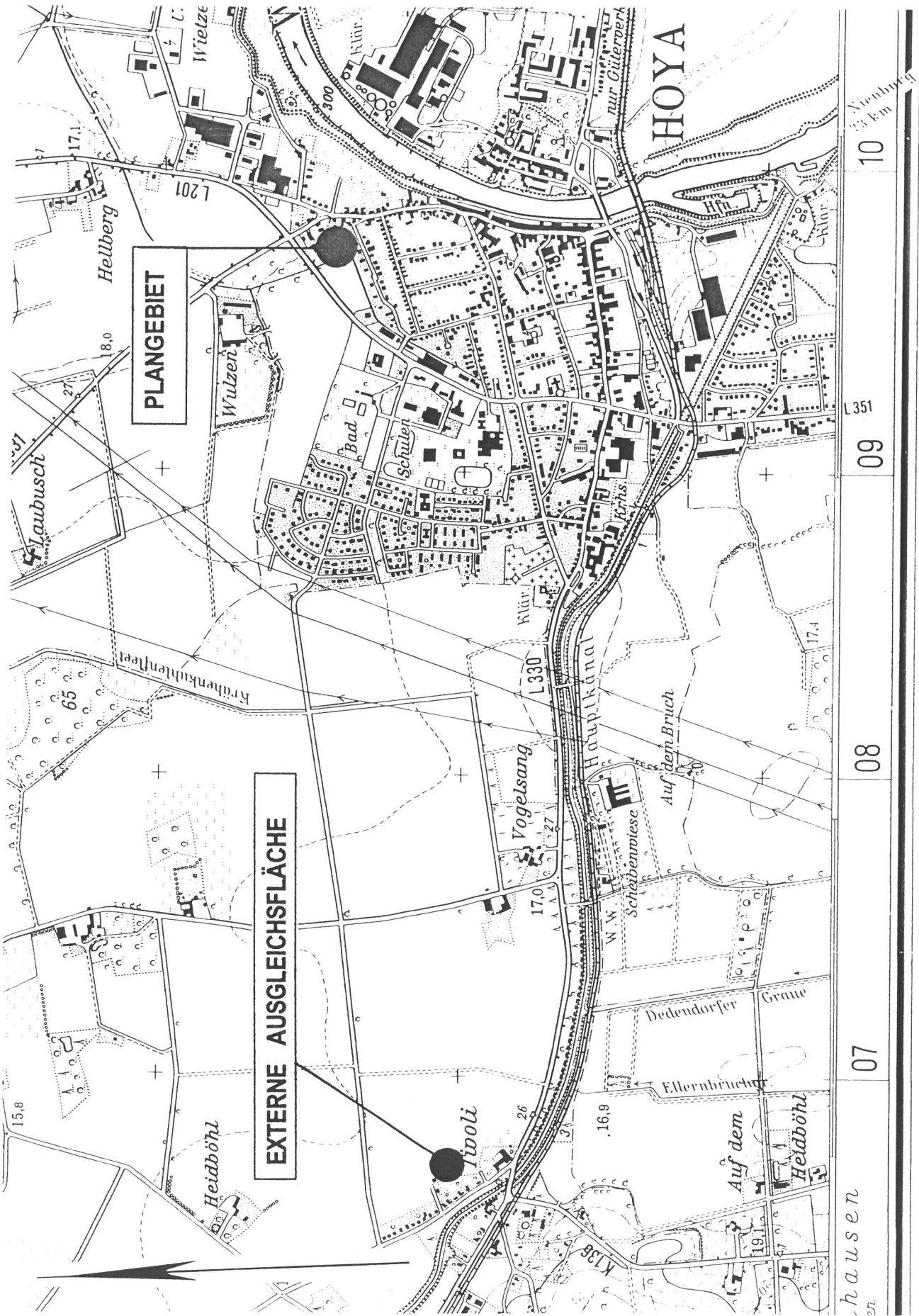
Corylus avellana	-	Haselnuß
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. **Richtfunktrasse** § 9 Abs.6 BauGB

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse der Deutschen Telekom AG. Die Breite des Schutzbereiches beträgt 100,00 m, d.h. jeweils maximal 50,00 m von der Richtfunkachse nach beiden Seiten. Die maximale Bauhöhe beträgt 50,00 m ü. NN.

ÜBERSICHTSKARTE ZUR LAGE DER EXTERNEN AUSGLEICHSFÄCHE



LAGE DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHE

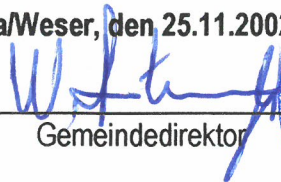
Gemarkung Hoyerhagen
Flur 11, Flurstück 32
Kompensationsflächengröße 4.664 m²

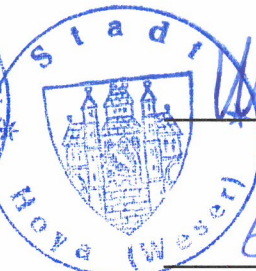



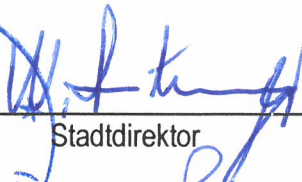
PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

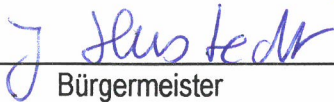
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung haben der Rat der **Stadt Hoya/Weser** und der **Gemeinde Hilgermissen** diesen gemeinsamen Bebauungsplan Nr. 34 "NORDÖSTLICH HOYAER EMTE" bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

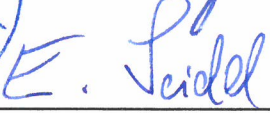
Hoya/Weser, den 25.11.2002


Gemeindedirektor




Stadtdirektor


Bürgermeister


Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

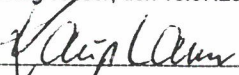
PLANUNTERLAGE

Gemarkung Hoya, Flur 8
Gemarkung Mehringen, Flur 3

Maßstab 1:1000

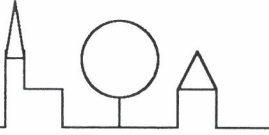
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Juli 2002). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit 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 15.07.2002

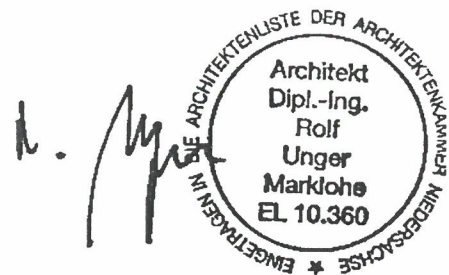

Dipl.-Ing. Stephan Kaupmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



PLANVERFASSER


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

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



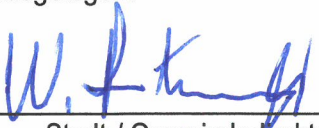
19.08.2002

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der **Stadt Hoya/Weser** hat in seiner Sitzung am **10.10.2000**/ der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Hilgermissen** hat in seiner Sitzung am **11.10.2000** 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 **20.03.2001** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom **30.03.2001** bis **30.04.2001** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hoya/Weser, den 25.11.2002



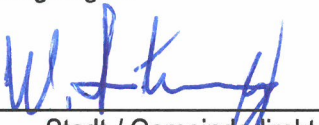
Stadt-/ Gemeindedirektor

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der **Stadt Hoya/Weser** hat in seiner Sitzung am **09.09.2002**/ der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Hilgermissen** hat am **16.09.2002** dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **21.09.2002** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom **30.09.2002** bis **30.10.2002** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hoya/Weser, den 25.11.2002




Stadt-/ Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der **Stadt Hoya/Weser** hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 u. 3 BauGB in seiner Sitzung am **18.11.2002** / der Rat der **Gemeinde Hilgermissen** hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 u. 3 BauGB in seiner Sitzung am **25.11.2002** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hoya/Weser, den 25.11.2002

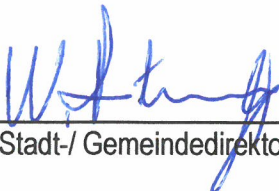


Stadt-/ Gemeindedirektor

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 34 "NORDÖSTLICH HOYAER EMTE" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **07.04.2004** ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am **07.04.2004** rechtsverbindlich geworden.

Hoya/Weser, den **07.04.2004**



Stadt-/ Gemeindedirektor

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



Stadtdirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Hoya/Weser, den.....

Stadtdirektor