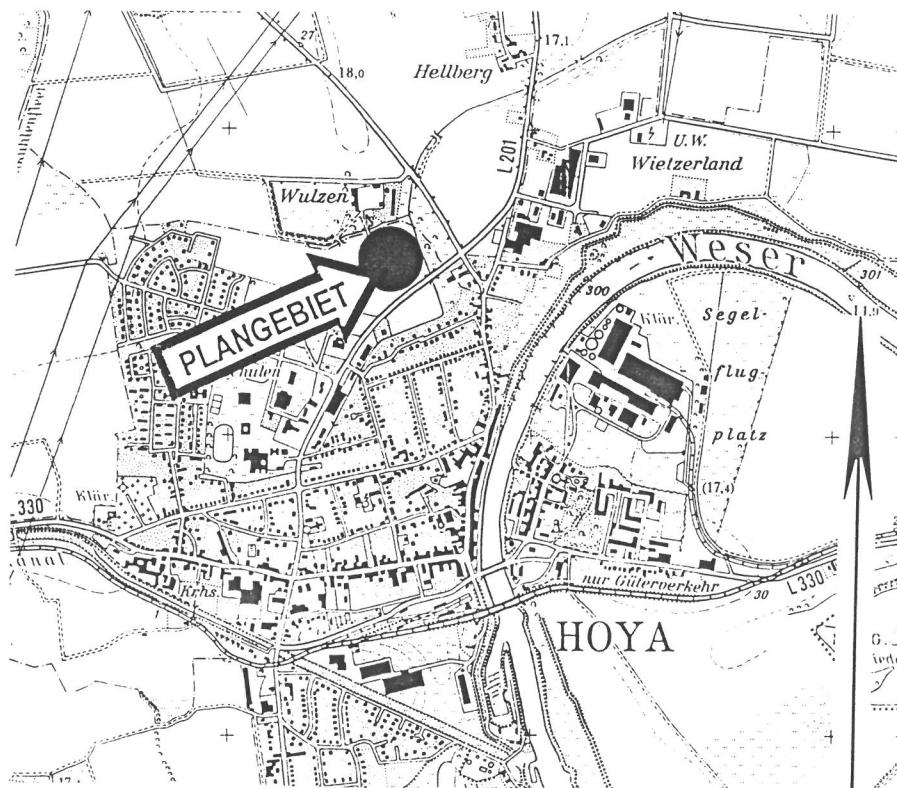




STADT HOYA / WESER

BEBAUUNGSPLAN

NR. 32
"WOHNGEBIET HOYA – NORD III"
— 2. ÄNDERUNG —



URSCHRIFT

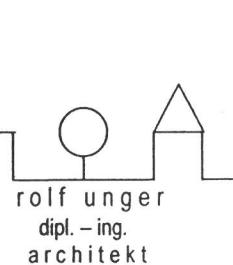
Impressum

Stand : April 2005

Bearbeitung und Verfassung:

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung

wacholderweg 13 / 31608 marklohe
tel. 05021/911211
fax 05021/910002
eMail: Rolf.Unger@t-online.de



rolf unger
dipl.-ing.
architekt

Die Durchführung erfolgte in enger
Zusammenarbeit mit der Samtgemeindeverwaltung Grafschaft Hoya

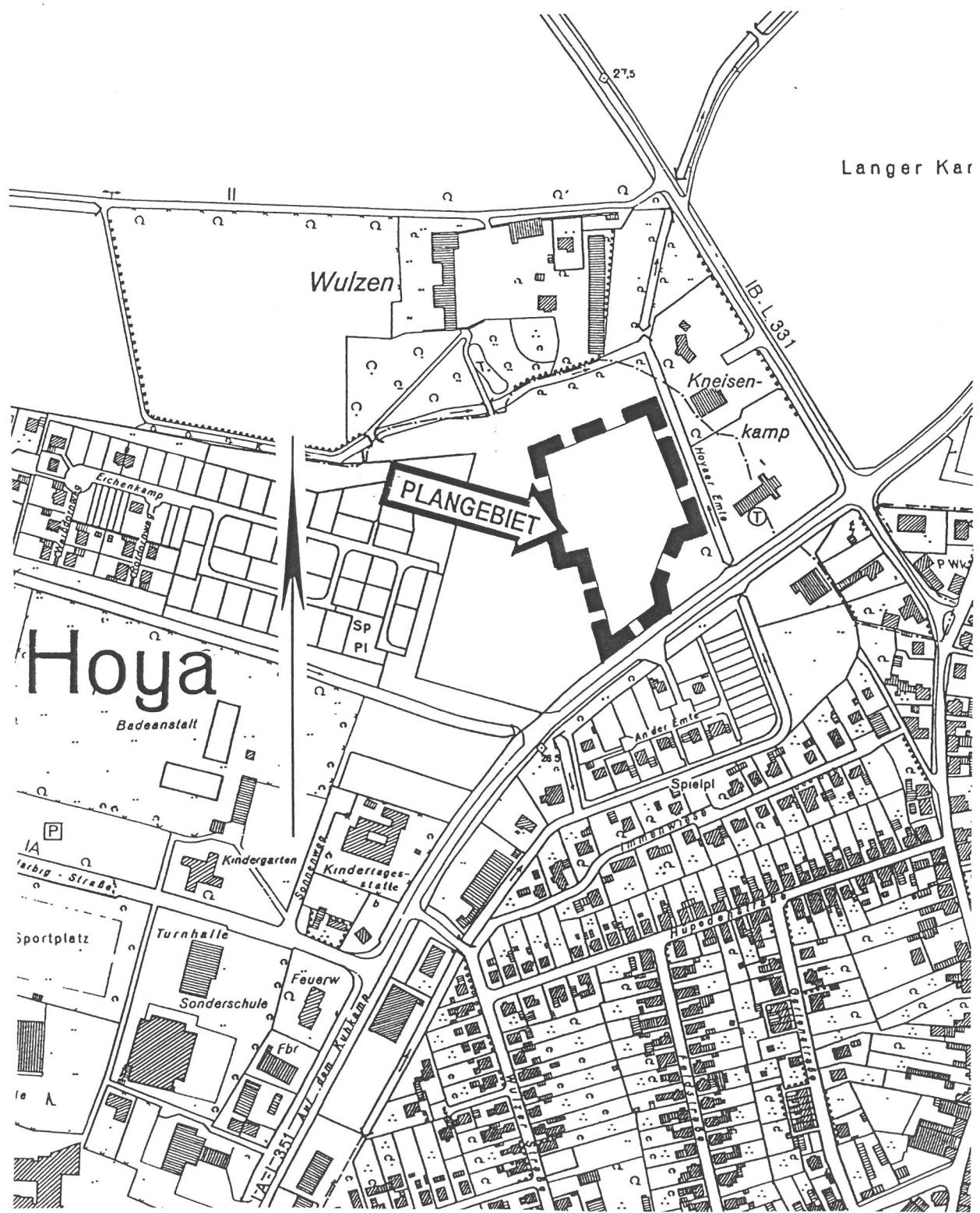
RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.06.2004
(BGBl. I. S. 1359)
- **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 10.02.2003
(Nds. GVBl. S. 89)
- **Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996
(Nds. GVBl. S. 382)

in der jeweils gültigen Fassung

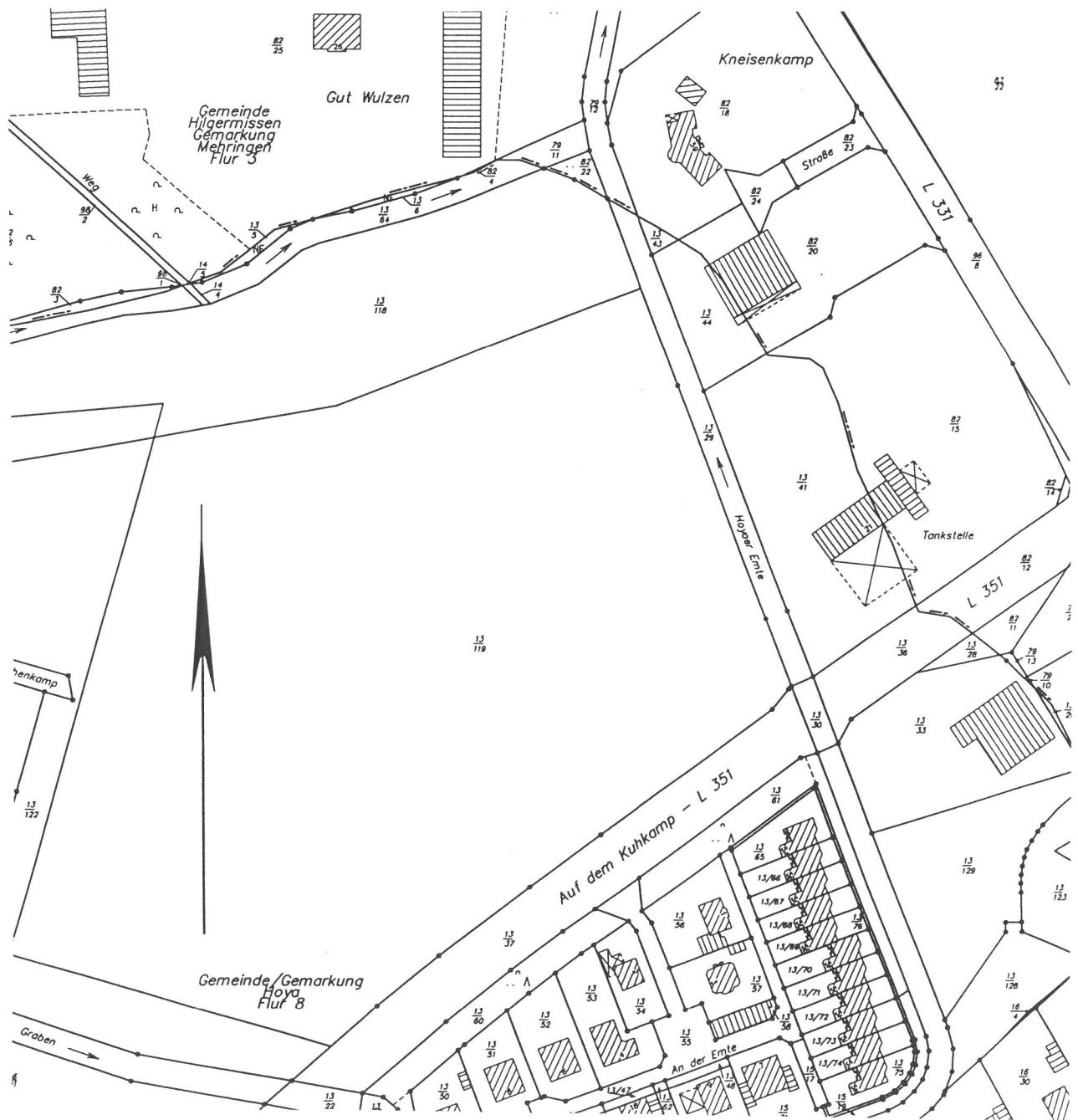
ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5.000

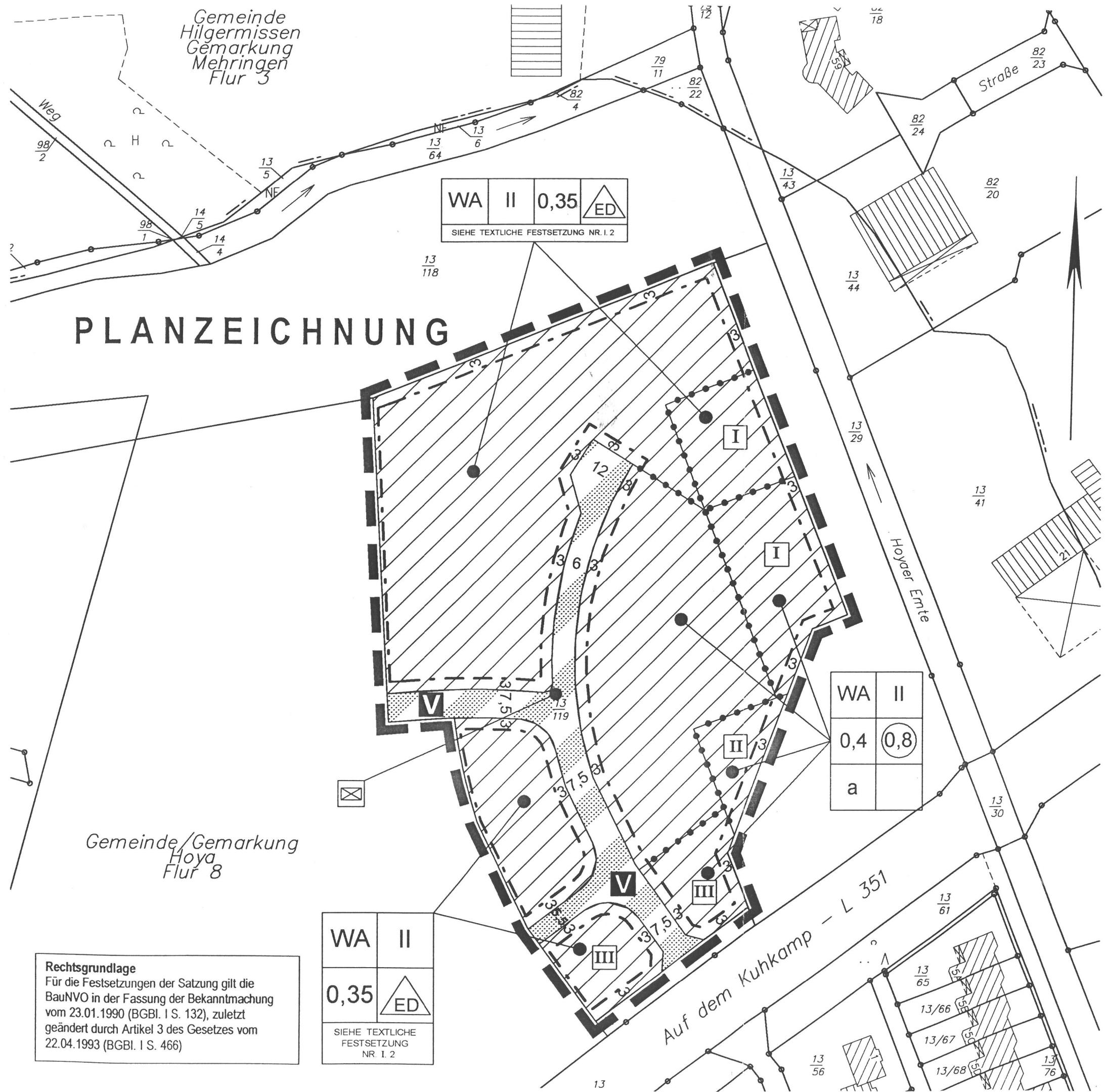


PLANUNTERLAGE

(VERKLEINERUNG)



Gemeinde
Hilgermissen
Gemarkung
Mehringen
Flur 3



STADT
HOYA / WESER

BEBAUUNGSPLAN
NR. 32
"WOHNGEBIET
HOYA - NORD III"
- 2. ÄNDERUNG -

PLANZEICHNUNG

MASSSTAB : 1 : 1000
(IM ORIGINAL)

STAND : April 2005

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

0,8

Geschossflächenzahl (GFZ)

II

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a

abweichende Bauweise



nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich

SONSTIGE PLANZEICHEN



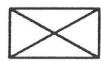
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Kennzeichnung unterschiedlicher Flächen mit baulichen
Beschränkungen s. textliche Festsetzungen III.1, III.2 u. III.3



Müllsammelstelle

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Die textlichen Festsetzungen wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (28.02.2001) übernommen.)

I. Art der baulichen Nutzung

1. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Alle anderen gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO unzulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

Alle anderen gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO unzulässig.

2. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche maximal 1 Wohnung in Wohngebäuden zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB).

Diese Forderung trifft jedoch nicht für das Wohngebiet zu, in der die abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist.

II. Maß der baulichen Nutzung

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bei Einzelhausbebauung um maximal 25% überschritten werden (§ 19 Abs.4 BauNVO).

III. Immissionsschutz

1. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind in dem Bereich mit der Kennzeichnung "I" in den südlich und östlich orientierten Bereichen der Obergeschosse von Gebäuden Fenster in Aufenthaltsräumen unzulässig (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB).
2. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind in dem Bereich mit der Kennzeichnung "II" in den östlich orientierten Bereichen der Obergeschosse von Gebäuden Fenster in Aufenthaltsräumen unzulässig (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB).
3. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind in dem Bereich mit der Kennzeichnung "III" Fenster von der Landstraße L 351 (Auf dem Kuhkamp) zugewandten Aufenthaltsräumen nur zulässig, wenn für diese ein resultierendes Schalldämmmaß R'w, res gemäß DIN 4109 von 35 dB(A) nachgewiesen werden kann (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB).

IV. Natur und Landschaft

1. Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ist je angefangener 150 m² versiegelter Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum nach den Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzqualität: Baumarten müssen als 3 x v. Hochstämme mind. 12 – 14 cm Stammumfang haben (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

2. Anpflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen

In der gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ist je 200 m² Verkehrsfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum nach der Pflanzliste 3 zu pflanzen du dauerhaft zu unterhalten.

Die Straßenbäume müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung eine Stammhöhe von mind. 2,0 m sowie einen geraden Leittrieb haben. Versiegelungen jeder Art sind in einer Fläche von mind. 4 m² um den Stamm herum nicht zulässig.

Pflanzqualität: Baumarten müssen als 3 x v. Hochstämme mind. 12 – 14 cm Stammumfang haben (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

HINWEISE

1. Bodendenkmale § 13 NDSchG

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

2. Teilaufhebung eines Bebauungsplanes § 8 Abs.3 BauGB

Mit Rechtsverbindlichkeit dieser 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "WOHNGEBIET HOYA - NORD III" treten für diesen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

PFLANZENLISTE ZU DEN PFLANZGEBOTEN

Pflanzenliste 1 / Großkronige Bäume

Stieleiche	-	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	-	<i>Quercus petraea</i>
Rotbuche	-	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	-	<i>Fraxinus excelsior</i>
Bergahorn	-	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	-	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	-	<i>Carpinus betulus</i>
Winterlinde	-	<i>Tilia cordata</i>
Hängebirke	-	<i>Betula pendula</i>

Pflanzenliste 2 / Mittelhoch werdende Bäume

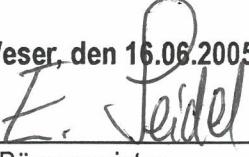
Feldahorn	-	<i>Acer campestre</i>
Eberesche	-	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	-	<i>Prunus avium</i>
Holzapfel	-	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	-	<i>Pyrus communis</i>
Salweide	-	<i>Salix caprea</i>
Bruchweide	-	<i>Salix fragilis</i>
Traubenkirsche	-	<i>Prunus padus</i>
Schwarzerle	-	<i>Alnus glutinosa</i>

Pflanzenliste 3 / Straßenbäume

Linde	-	<i>Tilia cordata 'Greenspire'</i>
Robinie	-	<i>Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'</i>
Eiche	-	<i>Quercus robur 'Fastigiata'</i>
Esche	-	<i>Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'</i>
Weißdorn	-	<i>Crataegus monogyna 'Stricta'</i>
Ahorn	-	<i>Acer platanoides 'Emerald Queen'</i>
Mehlbeere	-	<i>Sorbus intermedia</i>

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Hoya/Weser diesen Bebauungsplan Nr. 32 "WOHNGEBIET HOYA - NORD III" – 2.Änderung -, bestehend aus der Planzeichnung als Satzung beschlossen.

Hoya/Weser, den 16.06.2005

Bürgermeister




Stadtdirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hoya/Weser hat in seiner Sitzung am2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 "WOHNGEBIET HOYA - NORD III" – 2.Änderung -, beschlossen.

Hoya/Weser, den2005

Stadtdirektor

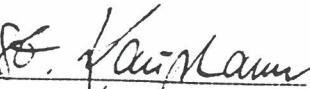
PLANUNTERLAGE

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 März 2005). 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 (§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvermG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr 1/2003, Seite 5)

Nienburg/Weser, den 14.03.2005


Dipl.-Ing. Stephan Kaupmann
Öffentlich bestellter Vermessungingenieur

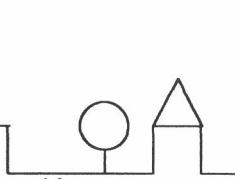


(Amtssiegel)

PLANVERFASSER

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung

wacholderweg 13 / 31608 marklohe
tel. 05021/9111211
fax 05021/910002
eMail: Rolf.Unger@t-online.de


rolf unger
dipl. - ing.
architekt



FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB hat am **17.03.2005** um 18.00 Uhr im Sitzungszimmer des Rathauses in Hoya, Schlossplatz 2, 27318 Hoya/Weser stattgefunden.
Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Kreiszeitung am **12.03.2005**.

Hoya/Weser, den 17.06.2005


Stadtdirektor

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom **18.03.2005 bis 08.04.2005** stattgefunden.

Hoya/Weser, den 17.06.2005


Stadtdirektor

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Verwaltungsausschuss der **Stadt Hoya/Weser** hat am **25.04.2005** 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 **30.04.2005** ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom **09.05.2005 bis 09.06.2005** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hoya/Weser, den 17.06.2005


Stadtdirektor

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom **29.04.2005.bis 09.06.2005** stattgefunden.

Hoya/Weser, den 17.06.2005


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 **16.06.2005** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hoya/Weser, den **17.06.2005**



W. J. K. H.

Stadtdirektor

INKRAFTTREten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 32 "WOHNGEBIET HOYA - NORD III" – 2.Änderung -, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **20.06.2005** ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am **20.06.2005** rechtsverbindlich geworden.

Hoya/Weser, den **20.06.2005**



W. J. K. H.

Stadtdirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

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

Hoya/Weser, den14.11.2008



W. J. K. H.

Stadtdirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Hoya/Weser, den14.11.2008



W. J. K. H.

Stadtdirektor