



STADT HOYA / WESER

# BEBAUUNGSPLAN

NR. 36

"WIENHOF SIEDLUNG"



# ABSCHRIFT

# Impressum

Stand : November 2001

Bearbeitung und Verfassung:



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 Samtgemeinde-  
verwaltung Grafschaft Hoya (Weser)

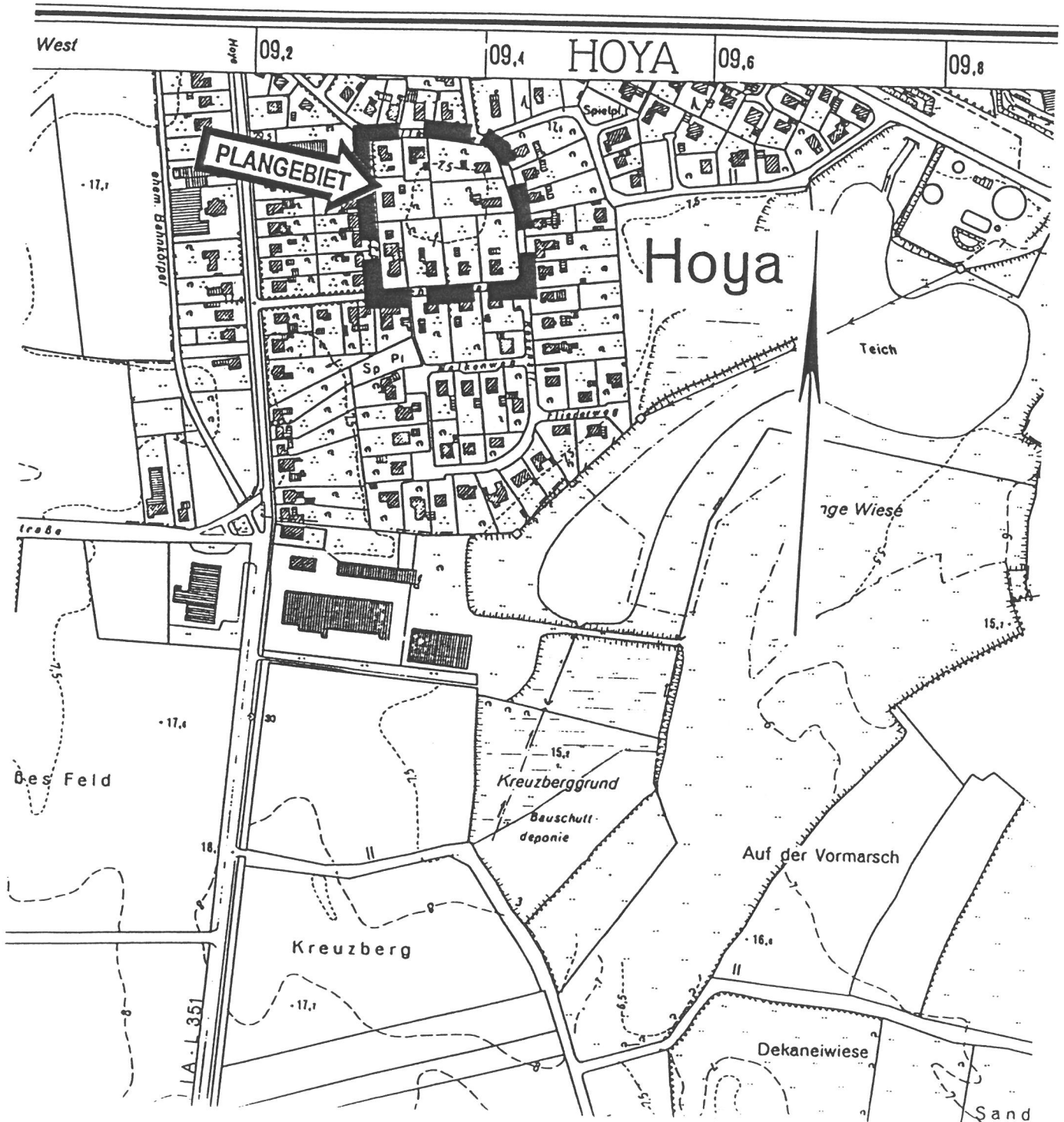
# RECHTSGRUNDLAGEN

- **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)

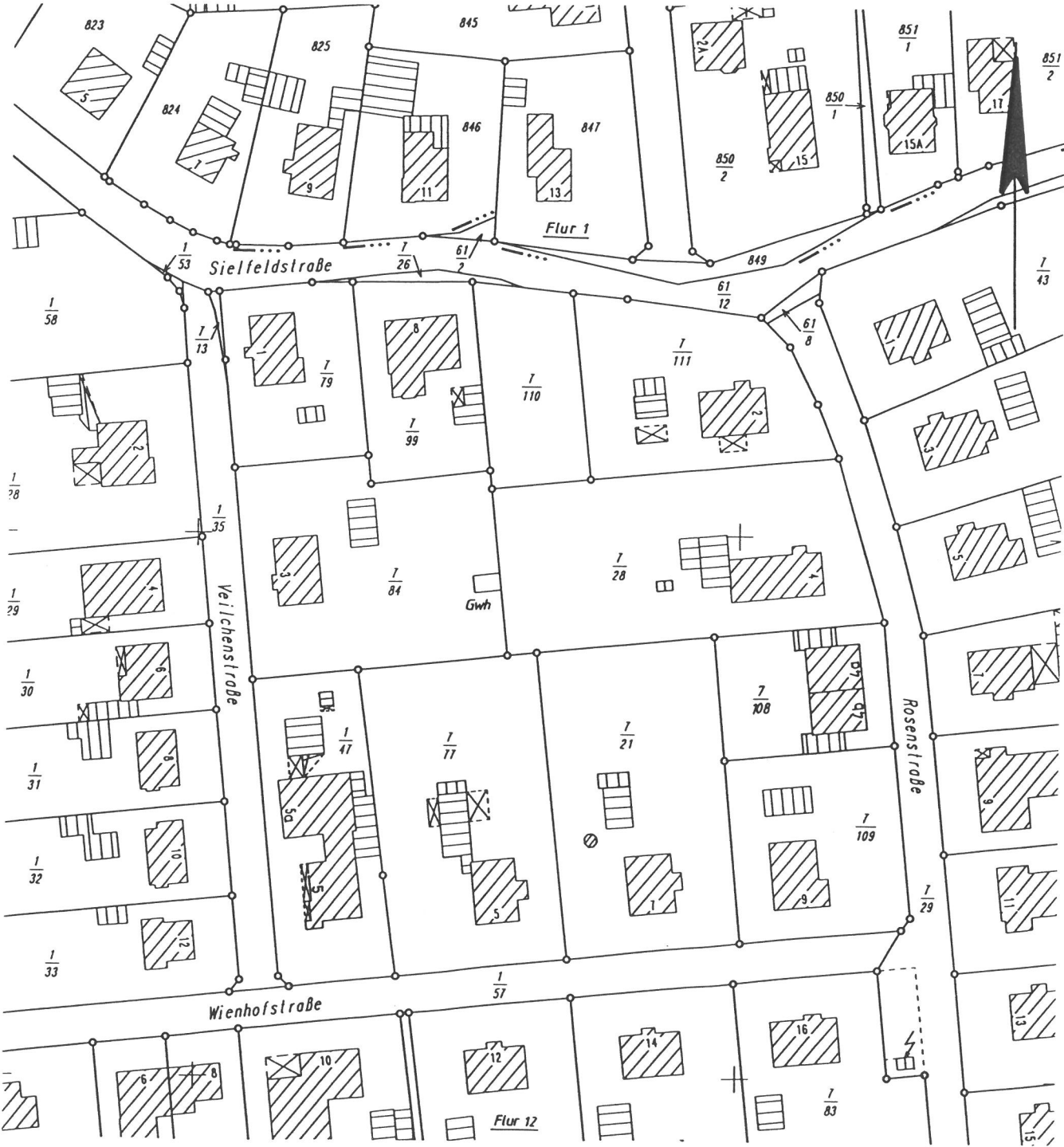
in der jeweils gültigen Fassung

# ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5000



PLANUNTERLAGE (VERKLEINERUNG)





# PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA

Allgemeines Wohngebiet

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

0,4

Geschossflächenzahl (GFZ)

I

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

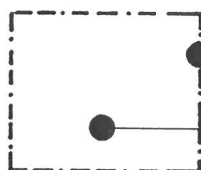
## BAUWEISE , BAULINIEN , BAUGRENZEN

a



abweichende Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



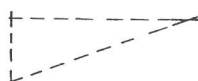
Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes



Umgrenzung von Flächen, die von sicht-  
behindernden und baulichen Anlagen  
freizuhalten sind (s. nachr. Übernahme)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs.4 BauNVO

Im Plangebiet gilt die abweichende Bauweise. Es sind Baukörperlängen und -breiten bis höchstens 20,00 m zulässig. Die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung sind einzuhalten.

## 2. Anzahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB

Im Plangebiet sind höchstens 2 Wohnungen pro Einzelhaus und höchstens eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig

## 3. 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.

## 4. 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 allgemeinen Wohngebietes 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.

## 5. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

### 5.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind pro angefangene 1000 m<sup>2</sup> Baugrundstück ein hochstämmiger, großkroniger einheimischer Laubbaum der folgenden Liste mindestens in den angegebenen Größen zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Großkronige einheimische Laubbäume: Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Walnuss (*Juglans regia*), Bergulme (*Ulmus glabra*) und Feldulme (*Ulmus carpinifolia*).

Pflanzgrößen: mindestens 2 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang mindestens 10-12 cm.

### 5.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind alle Laubbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm gemessen in 1 m Höhe dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.



# 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 dieses Bebauungsplans sind spätestens in der dem Baubeginn innerhalb der Eingriffsfläche folgenden Vegetationsperiode auf 0,15 ha halbruderale Grasflur innerhalb des Flurstücks 18/12 der Flur 10 Gemarkung Hoya eine extensive Obstbaumwiese anzupflanzen und zu entwickeln:

In unregelmäßiger Verteilung sind 16 Stck. hochstämmige Apfelbäume alter widerstandsfähiger Sorten der folgenden Liste über eine Fläche von mindestens 1.500 m<sup>2</sup> verteilt anzupflanzen. Für jedes Wohnhausvorhaben im rückwärtigen Grundstücksbereich sind somit 4 Bäume auf der externen Fläche auf Kosten der Bauherren zu pflanzen.

Apfelsorten: Graue Herbstrenette, Dülmener Rosenapfel, Prinzenapfel / Glockenapfel, Danziger Kantapfel, Jakob Lebel, Rote Sternrenette, Kaiser Wilhelm, Winterrambur, Harberts Renette, Purpurroter Cousinot, Boikenapfel, Bohnapfel, Roter Eiserapfel, Luxemburger Renette, Pflanzgrößen: Hochstämme, mehrjährige Veredelung, mindestens 4 kräftige Triebe einschließlich eines Leittriebes.

Die Apfelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

Die Obstwiese ist nach folgenden Maßgaben zu entwickeln und zu pflegen:

- Das Grünland ist 2 x pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Die erste Mahd im Jahr darf jeweils erst nach dem 30.6. erfolgen.

Die Umsetzung der externen Kompensation ist durch einen Städtebaulichen Vertrag gesichert.

# NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

## SICHTFELDER § 9 Abs. 6 BauGB

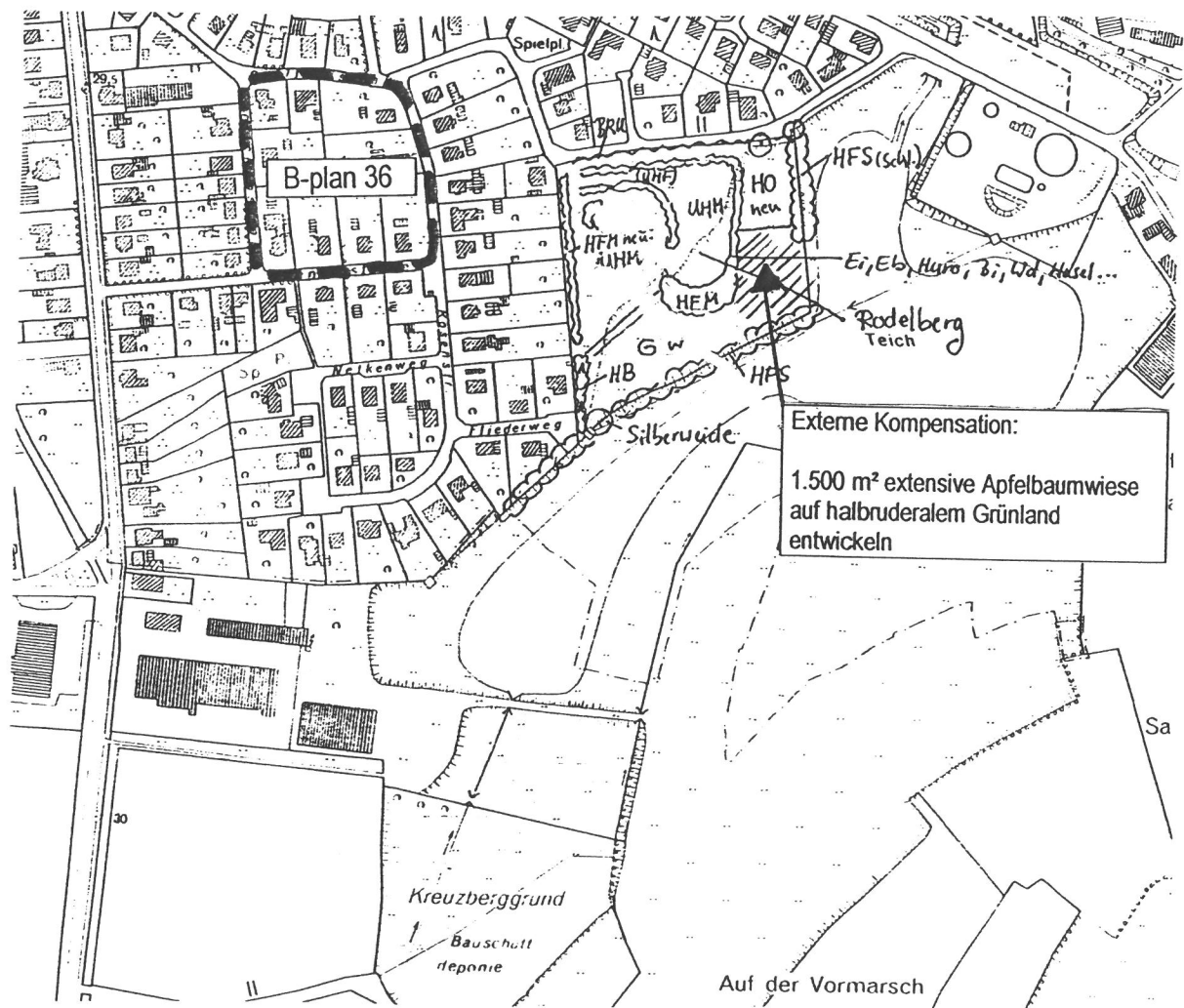
In den nachrichtlich übernommenen Sichtfeldern dürfen sichtbehindernde Anlagen sowie bauliche Anlagen auf dem Grundstück in mehr als 0,80 m Höhe von der Fahrbahnoberkante des Verkehrsweges nicht angelegt bzw. hergestellt werden.

Der in den Sichtfeldern vorhandene Bewuchs ist in mehr als 0,80 m Höhe stets entsprechend zurückzuschneiden, bis auf Baumstämme, wenn diese von 0,80 m Höhe bis in mindestens 3,00 m Höhe von der Fahrbahnoberkante der Verkehrswege von sichtbehindernden Ästen stets freigehalten werden.

## LAGE DER EXTERNEN KOMPENSATIONSFLÄCHE

Gemarkung Hoya

Flur 10 Flurstück 18/11

Kompensationsflächengröße 1.500 m<sup>2</sup>

	Nadelbaum / Laubbaum	HB	Baumbestand
HO	Obstbaumwiese	BRU	Brombeergestrüpp
HFM	Strauch-Baumhecke	UHM/F	Halbruderales Grasflur mittlerer / feuchter Standorte
HFS	Strauchhecke	Gw	beweidetes Grünland

Schl Schlehe, Ei Eiche, Eb Eberesche, Wd Weißdorn, Huro Hundsrose, Bi Birke



Ausgleichsfläche



M: 1 : 5.000

## 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** diesen Bebauungsplan Nr. **36 "WIENHOFSIEDLUNG"** bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

**Hoya/Weser, den 11.02.2002**

gez. Seidel  
Bürgermeister

gez. Rustemeyer  
Stadtdirektor

## VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der **Stadt Hoya/Weser** hat in seiner Sitzung am **10.09.2001** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. **36 "WIENHOFSIEDLUNG"** beschlossen.

**Hoya/Weser, den 11.02.2002**

gez. Rustemeyer  
Stadtdirektor

## PLANUNTERLAGE

Gemarkung Hoya  
Flur 12

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 September 2001). 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 21.09.2001

  
Dipl.-Ing. Stephan Kaupmann  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



## PLANVERFASSER

planungsbüro

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

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

01.11.2001



## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der **Stadt Hoya/Weser** hat in seiner Sitzung am **12.11.2001** 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 **17.11.2001** ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom **27.11.2001** bis **27.12.2001** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

**Hoya/Weser, den 11.02.2002**

\_\_\_\_\_  
gez. Rustemeyer  
Stadtdirektor

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 2 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

**Hoya/Weser, den .....**

\_\_\_\_\_  
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 **11.02.2002** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**Hoya/Weser, den 11.02.2002**

\_\_\_\_\_  
gez. Rustemeyer  
Stadtdirektor

## INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. **36 "WIENHOFSIEDLUNG"** ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **24.04.2002** im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 9/2002 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am **24.04.2002** rechtsverbindlich geworden.

**Hoya/Weser, den 24.04.2002**

\_\_\_\_\_  
gez. Rustemeyer  
Stadtdirektor

---

## 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 .....

---

Stadtdirektor

## MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Hoya/Weser, den.....

---

Stadtdirektor