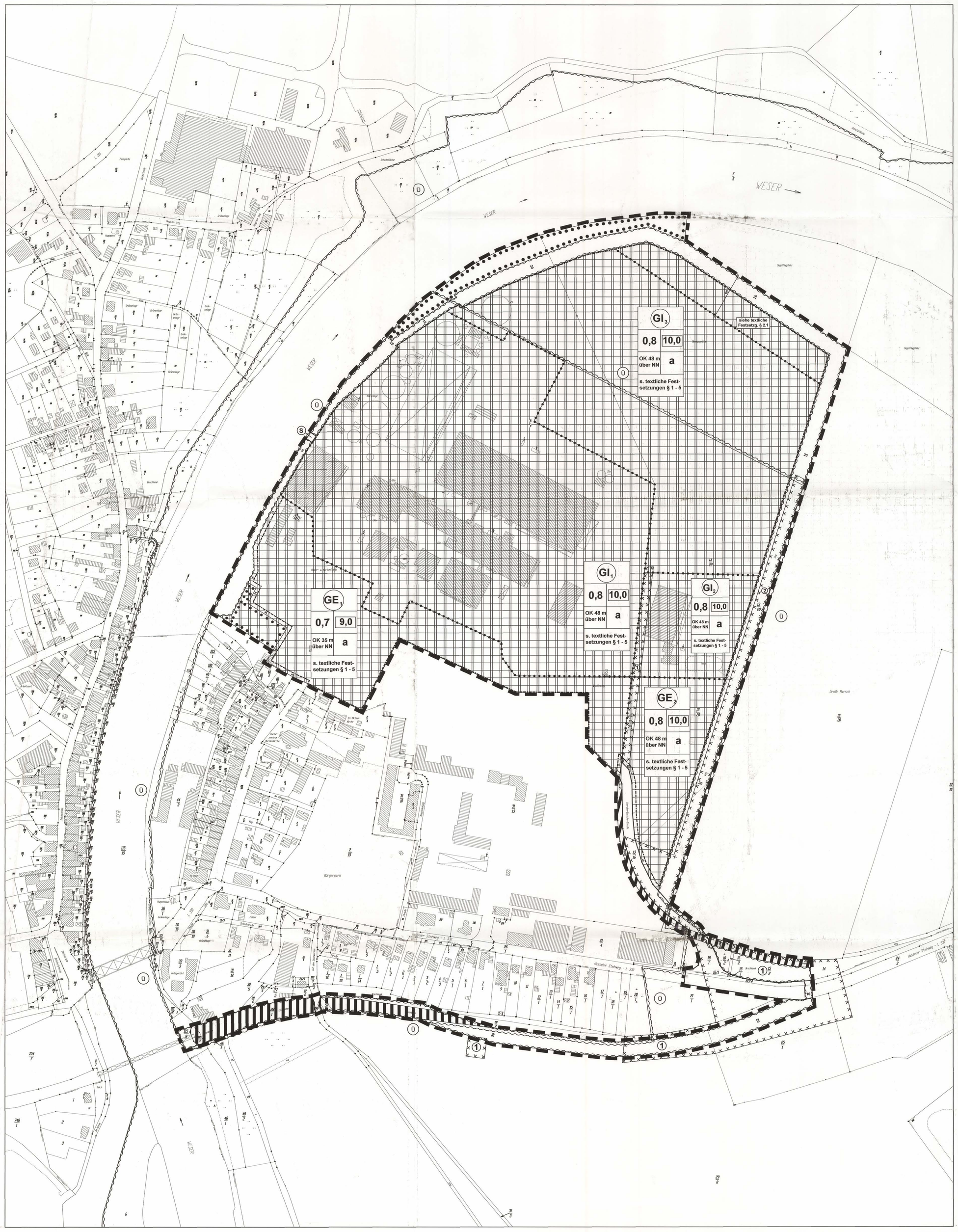
PLANZEICHNUNG

M.: 1 : 2.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

GI — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

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

GI 1	Art der baulichen Nutzung - siehe textl. Festsetzung § 1
0,8 / 10,0	Grundflächenzahl GRZ: 0,8 (§ 19 BauNVO); Baumassenzahl BMZ: 10,0 (§ 21 BauNVO)
OK 48 m über NN / a	Höhe baul. Anlagen über NN (Gelände liegt im Mittel 18 m über NN) (§ 18 BauNVO); - siehe textliche Festsetzung § 2 Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO) - siehe textliche Festsetzung § 3
siehe textl. Festsetzungen § 1 - 5	siehe entsprechende textliche Festsetzung

Baugrenzen

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

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Bahnanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) - siehe textliche Festsetzung § 6

S — Schiffsanleger / Umschlagplatz

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) - siehe textliche Festsetzung § 7

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 38 " Hoya - Ost " (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1 — Im Plangebiet können aufgrund von Luftbildauswertungen Bombenblindgänger vorhanden sein. Bei Bauvorhaben im gekennzeichneten Bereich sind je nach Bauvorgehensweise baubegleitende Maßnahmen (Sondierung, gegebenfalls Räumung) vorzunehmen. Im Bereich **1** sind diesbezüglich noch keine Ermittlungen erfolgt, der Bereich **2** ist bedingt geräumt.

Nachrichtliche Übernahme

Ü — Gesetzliches Überschwemmungsgebiet

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

a) Zulässig sind Betriebe und Anlagen deren je m² Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel $L_{W''}$ (Schallemissionskontigente) entsprechend den Angaben der nachfolgenden Tabelle nicht überschreitet.

Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel $L_{W''}$ in dB(A)

Bezogen auf		Schallabstrahlung					
		West, Südwest IO1, IO2, IO4		Nord IO3		Südost IO5 – IO8	
Bezeichnung	Fläche in m²	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
GI 1	158.490	66	56	66	59	66	53
GI 2	24.550	65	52	65	52	65	52
GI 3	147.910	70	52	70	57	70	52
GE 1	53.700	57	38	62	48	57	36
GE 2	33.110	63	48	63	48	63	48

Die Berechnungen sind nach dem Ausbreitungsverfahren der DIN ISO 9613-2 mit einer Quellenhöhe von 5 m über Gelände bei freier Schallausbreitung und einem Korrekturfaktor für die Meteorologie C_o = 2 dB unter Ansatz der im Plangebiet gezeigten Grundstücksflächen durchgeführt worden. Dies ist auch beim Nachweis der Einhaltung des höchstzulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegels anzusetzen.

b) Betriebsleiterwohnungen und Büros sind nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern bei Ausschöpfung des zulässigen, immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels durch umliegende Betriebe der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete bzw. Industriegebiete nicht überschritten wird.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1. Einschränkungen
In dem gekennzeichneten Teilbereich des Industriegebietes GI 3 sind die ansonsten für dieses Gebiet geltenden zulässigen Höhenfestsetzungen für bauliche Anlagen nicht anzuwenden. Die zulässige Höhe in diesem Bereich ist entsprechend der freizuhaltenden Übergangsflächen des Segelflugplatzes Hoya mit einer Neigung 1 : 2, beginnend an der Grenze zwischen Plangebiet und angrenzendem Flugplatz, zu bestimmen. Das bedeutet, dass an der Baugrenze im 20-m-Abstand von dem Bezugspunkt bauliche Anlagen von 10 m Höhe über Gelände, an der Grenze dieses gekennzeichneten Bereiches im 60-m-Abstand von dem genannten Bezugspunkt bauliche Anlagen von 30 m Höhe über Gelände zulässig sind.Die zuständige Luftverkehrsbehörde ist im Rahmen des Bau- oder BImsch-Genehmigungsverfahrens zu beteiligen.

2. Ausnahmen
In begründeten Einzelfällen darf für die Errichtung von untergeordneten oder von für den Betrieb der Anlagen technisch notwendigen Bauteilen von den Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise abgewichen werden. Im Bereich des Industriegebietes GI 3 gilt diese Ausnahmeregelung nicht für den von den Übergangsflächen des Flugplatzes Hoya betroffenen Bereiches (siehe Abs. 1). Darüber hinaus sind bis zu einem Abstand von 200 m von der nordöstlichen Plangebietsgrenze im Bereich des Industriegebietes GI 3 bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Bauhöhe für Bauteile nach Satz 1 ebenso die Einschränkungen durch die freizuhaltenden Übergangsflächen des Flugplatzes zu beachten und die zuständige Luftverkehrsbehörde zu beteiligen.

§ 3 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Baukörperlängen von mehr als 50 m zulässig.

§ 4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs 1 und 2 sind auf den Bauflächen zulässig.

§ 5 Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das im Plangebiet anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) erforderlich. Flächen für die bereits Anlagen zur Ableitung des Oberflächenwassers existieren, werden von der Regelung in Satz 1 nicht berührt.

§ 6 Maßnahmen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Zur Sicherung der Bauflächen vor Hochwasserereignissen (hundertjährliches Ereignis HQ100) sind geeignete Maßnahmen auf den dafür festgesetzten Flächen vorzunehmen.

§ 7 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb des als " Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen " ausgewiesenen Bereiches sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Es ist die DIN 18920 " Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen " anzuwenden. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes
(ohne örtliche Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs.3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I. S. 1359), i.V.m. § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1996 (Nds.GV Bl. S. 382) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.02.2004 (Nds. GVBl. S. 69), in der jeweils gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Hoya diesen Bebauungsplan Nr. 38 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hoya, den 09.09.2005 — Stadtdirektor — Bürgermeister

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss 1) der Stadt Hoya hat in seiner Sitzung am 08.12.03 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 21.01.04 ortsüblich bekanntgemachtworden.

Hoya, den 09.09.2005 — Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 — Geschäftsnachweis L4 - 8/2004

Gemeinde Hoya, Gemarkung Hoya, Flur 3

Vervielfältigung der Angaben des amtlichen Vermessungswesens für nichteigene, wirtschaftliche Zwecke nicht gestattet (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Nds. GVBl. 2003, S. 5). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.02.2004). 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.

Vermessungs- und Katasterbehörde
Nienburg (Weser)
- Katasteramt -
Nienburg, den 15.07.2005
(Unterschrift)

BEHÖRDE FÜR GEOINFORMATION, LANDVOLK UND LIEGENSCHAFTEN 18 SULINGEN

Hinweis:
Die mit einem Pfeil gekennzeichneten Gebäude/Baulichen Anlagen sind nicht Bestandteil des Liegenschaftskatasters.

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 38 wurde ausgearbeitet vom Bauamt / Bauleitplanung des Landkreises Nienburg / Weser

Nienburg / W., den 06. 08. 2004

i.A. (HOCKEMEYER)

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss 1) der Stadt Hoya hat in seiner Sitzung am 22.11.2004 den Bebauungsplanes Nr. 38 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.11.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan und der Begründung haben vom 06.12.2004 bis 07.01.2005 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hoya, den 09.09.2005 — Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hoya hat den Bebauungsplan Nr. 38 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.06.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hoya, den 09.09.2005 — Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 09.09.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 38 ist damit am 09.09.2005 rechtsverbindlich geworden.

Hoya, den 09.09.2005 — Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 38 ist die Verletzung von Verfahrens - oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht 1) geltend gemacht worden.

Hoya, den 14.11.2008 — Stadtdirektor

Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans

Innerhalb von zwei Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 38 ist die beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans nicht 1) geltend gemacht worden.

Hoya, den 14.11.2008 — Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 38 sind beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht 1) geltend gemacht worden.

Hoya, den 14.11.2008 — Stadtdirektor

1) Nichtzutreffendes streichen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes v. 21.06.2005 (BGBl. S. 1818).

Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandg. v. 22.04.1993 (BGBl. I, S.466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1996 (Nds. GVBl. Nr. 16/1996, S. 382), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes v. 22.06.2005 (Nds. GVBl. Nr. 312005, S. 210).

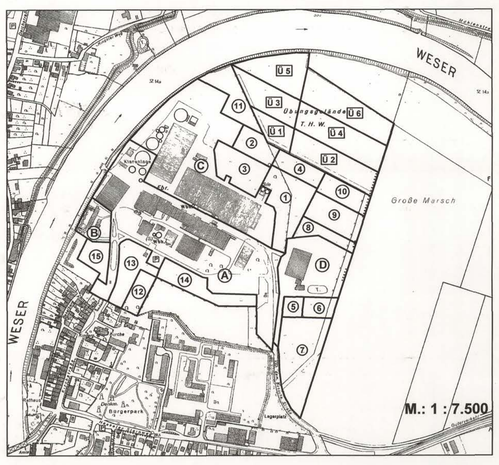
~~in der jeweils gültigen Fassung~~ (Für den Bebauungsplan greifen die Überleitungsvorschriften gem. § 244 BauGB)

HINWEISE

Nr. 1 Externe Kompensation

Außerhalb des Plangebietes werden Maßnahmen im Suchraum " Wietzerland " sowie weiteren Suchräumen des Rahmenkonzeptes für den Kompensationsflächenpool Nienburger Wesertal des Amtes für Agrarstruktur Sulingen durchgeführt. Der Kompensationsbedarf beträgt 15,1 ha. Zu den geeigneten Maßnahmen zählen: Umwandlung von Ackerland in extensives Grünland, Anlage von Pufferzonen mit extensiver oder ohne Nutzung und Anlage von Auwäldern, Altarmen, Altwässern etc.. Der Preis richtet sich nach den aktuellen am " Runden Tisch Nienburger Wesertal " festgesetzten m² - Preis. Der Gesamtkompensationsbedarf wird anteilig den in der nachfolgenden Karte gekennzeichneten Abschnitten des Plangebietes zugeordnet. Bevor in den einzelnen Abschnitten eine Baumaßnahme vorgenommen wird, ist folgender Kompensationsanteil durch Zahlung des jeweils aktuellen m² - Preises an den Kompensationsflächenpool Nienburger Wesertal umzusetzen:

Fläche	Flächengröße
A	0 m²
B	0 m²
C	0 m²
D	0 m²
1	11.347 m²
2	4.753 m²
3	8.013 m²
4	4.224 m²
5	1.808 m²
6	3.007 m²
7	15.321 m²
8	3.643 m²
9	7.366 m²
10	5.048 m²
11	7.154 m²
12	3.461 m²
13	7.183 m²
14	7.567 m²
15	3.956 m²
Ü 1	4.238 m²
Ü 2	10.670 m²
Ü 3	8.197 m²
Ü 4	12.152 m²
Ü 5	9.082 m²
Ü 6	12.813 m²
Flächen insges.:	**151.003 m²**



Landkreis Nienburg / Weser

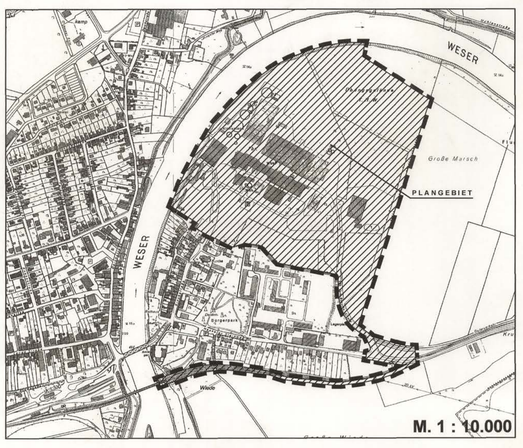
STADT

HOYA / WESER

BEBAUUNGSPLAN NR. 38

" HOYA - OST "

URSCHRIFT



PLANVERFASSER: LANDKREIS NIENBURG / WESER — Der Landrat, Bauamt / Bauleitplanung	BEARBEITUNG: U. HOCKEMEYER — GEZEICHNET: A. WITTE — STAND: 16. 06. 2005	N