

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Hoya/Weser diesen Bebauungsplanes Nr. 47 „Arztehaus Promenade“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hoya, den 20.09.2019  
gez. Wasner  
Bürgermeisterin  
L.S.  
gez. D. Meyer  
Stadtdirektor

## Verfahrensvermerke

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemeinde Stadt Hoya - Gemarkung Hoya – Flur 1  
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.12.2018).  
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).

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, den 17.09.2019

L.S.  
gez. Spindler  
ObVI Gerald Spindler, Nienburg

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 13.09.2019  
gez. Th. Aufleger  
(Unterschrift)

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hoya/Weser hat in seiner Sitzung am 11.02.2019 die Aufstellung den Bebauungsplan Nr. 47 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Hoya, den 20.09.2019  
gez. D. Meyer  
Stadtdirektor

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Hoya/Weser hat in seiner Sitzung am 11.02.2019 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 11.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47 mit der Begründung haben vom 19.06.2019 bis 19.07.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hoya, den 20.09.2019  
gez. D. Meyer  
Stadtdirektor

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hoya/Weser hat den Bebauungsplanes Nr. 47 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.09.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hoya, den 20.09.2019  
gez. D. Meyer  
Stadtdirektor

### Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Hoya/Weser wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Stadt Hoya/Weser im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Hoya, den 20.09.2019  
gez. D. Meyer  
Stadtdirektor

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Hoya/Weser ist gemäß § 10 (3) BauGB am 25.09.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 47 ist damit am 25.09.2019 in Kraft getreten.

Hoya, den 26.09.2019  
gez. D. Meyer  
Stadtdirektor

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 47 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 47 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hoya, den .....  
Stadtdirektor

### Beglaubigungsvermerk

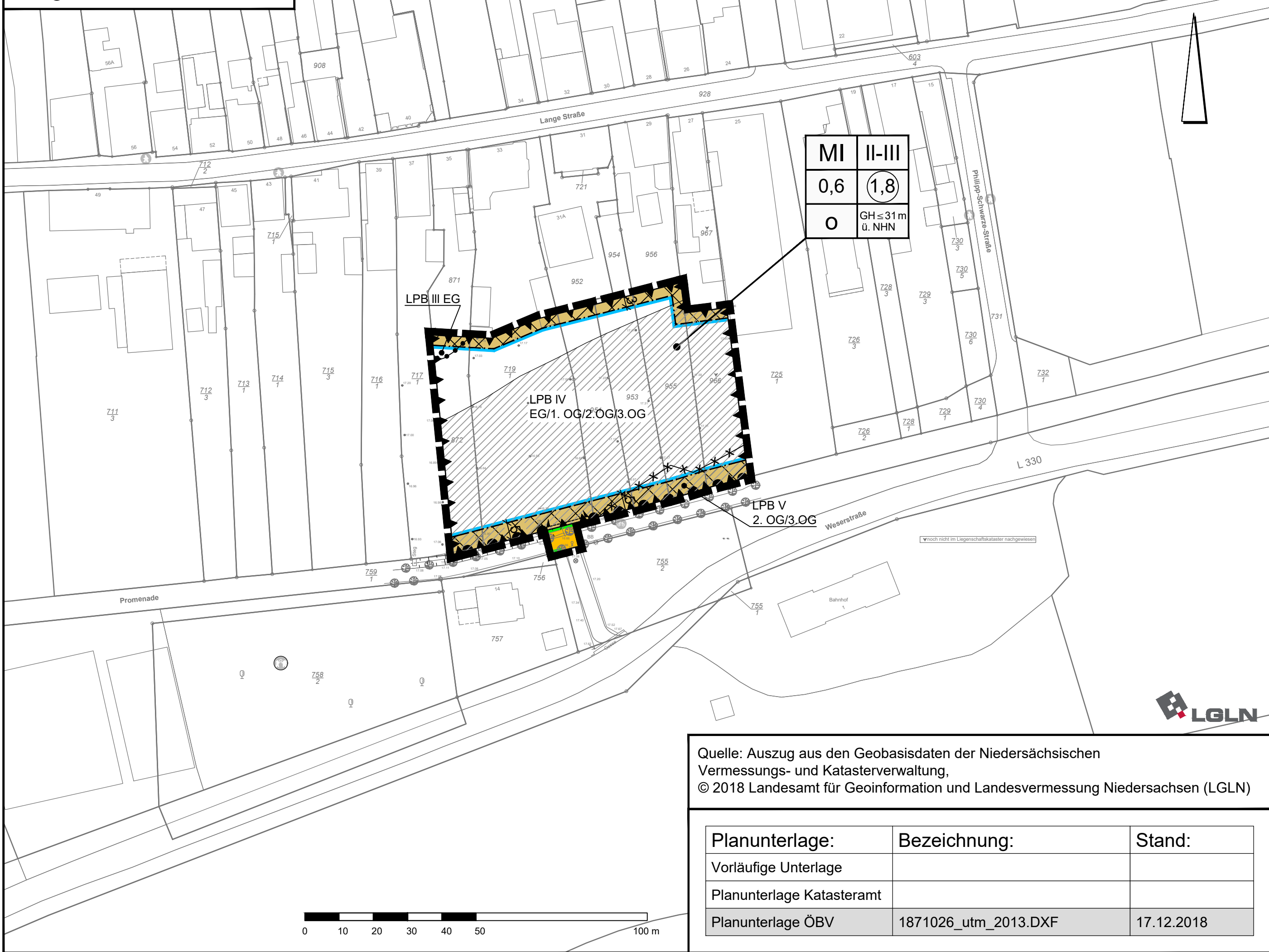
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hoya/Weser, den .....  
STADT HOYA/WESER  
Der Stadtdirektor

### Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)  
**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70)  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

## Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	1871026_utm_2013.DXF	17.12.2018

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4-10 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Mischgebieten (§ 6 BauNVO) folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe, soweit es sich nicht um Sortimente der Gesundheitsvorsorge handelt
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen,
- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Innerhalb des Mischgebietes sind Wohnnutzungen nur oberhalb des I Vollgeschosses zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18, 19 und 20 BauNVO)

Im Mischgebiet ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 0,9 zulässig.

Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird bestimmt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) baulicher Anlagen gemäß Einscrib im Planteil des Bebauungsplanes, jeweils gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der Gebäudehöhe, nicht überschritten werden darf. Untere Bezugsebene ist NormalHöhenNull (NHN). Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 Nr. 3 und 4 Nr. 1 NBauO i.d.F.v. 03.04.2012 sowie Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien bis zu einer Höhe von 34 m ü. NHN.

### 3. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Zu- und Abfahrten sind ausschließlich ausserhalb der im Planteil eingetragenen Zu- und Abfahrtsverbote zulässig.

### 4. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Pro 10 angelegten Stellplätzen ist ein Laubbaum innerhalb eines begrünten Beetes zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind auch außerhalb der Stellplatzbereiche zulässig. Vorschläge zur Gehölzauswahl enthält die folgende Gehölzliste.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Amelanchier lamarckii	Felsenbime
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus i.S.	Weißdorn/Rotdorn/Hahnendorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus in Sorten	Zierapfel
Prunus in Sorten	Zierkirschen
Sorbus aria	Mehlbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia i.S.	Linden
Stauden, Rosen, Bodendecker	

### 5. Stellplätze gemäß § 12 BauNVO

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### 6. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

#### 6.1 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109

Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R' w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert (Auszug):

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>y</sub> in dB
3	III	65
4	IV	70
5	V	75

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden."

### 6.2 Schallschutz von Schlafräumen

Im gesamten Plangebiet sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Im Einzelfall kann geprüft werden, ob durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgläusche erreicht werden kann, sodass vor dem betreffenden Fenster ein Beurteilungspegel der Verkehrsgläusche von ≤ 50 dB(A) sichergestellt werden kann.

### 6.3 Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

In dem gekennzeichneten Bereich sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen und Balkone) nicht zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich oder durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgläusche um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 tags sichergestellt werden kann.

## Hinweise

- Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde:** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B.: Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhaufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach §14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Sie müssen unverzüglich der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel.: 05722/9566-15 oder Email: [laue@schaeumburgerlandschaft.de](mailto:laue@schaeumburgerlandschaft.de)) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nienburg/ Weser gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Altablagerungen:** Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

- Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdzernat direkt.

- besonderer Artenschutz:** Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehäusen, Entfernung von Gebäuden, Abschieben von Oberboden) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen bzw. in den betroffenen Gehäusen oder Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Untere Naturschutzbehörde ist hier rechtzeitig zu informieren.

Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen oder vor dem Abbruch von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen / Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs-, Rodungs- oder Abrisszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

- DIN-Normen und technische Regelwerke:** Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Stadt Hoya/Weser während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung

1,8 Geschossflächenzahl

0,6 Grundflächenzahl

II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

GH ≤ 31 m ü. NHN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über NHN (GH = Gebäudehöhe)

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

### 6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtsbereich

### 15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB III Lärmpegelbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche im Erdgeschoss

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche im 2. und 3. Obergeschoss

Flächen in denen typische Aufenthaltsbereiche im Freien (Außenwohnbereiche) zu schützen sind (s. textl. Festsetzung Nr. 6.3)

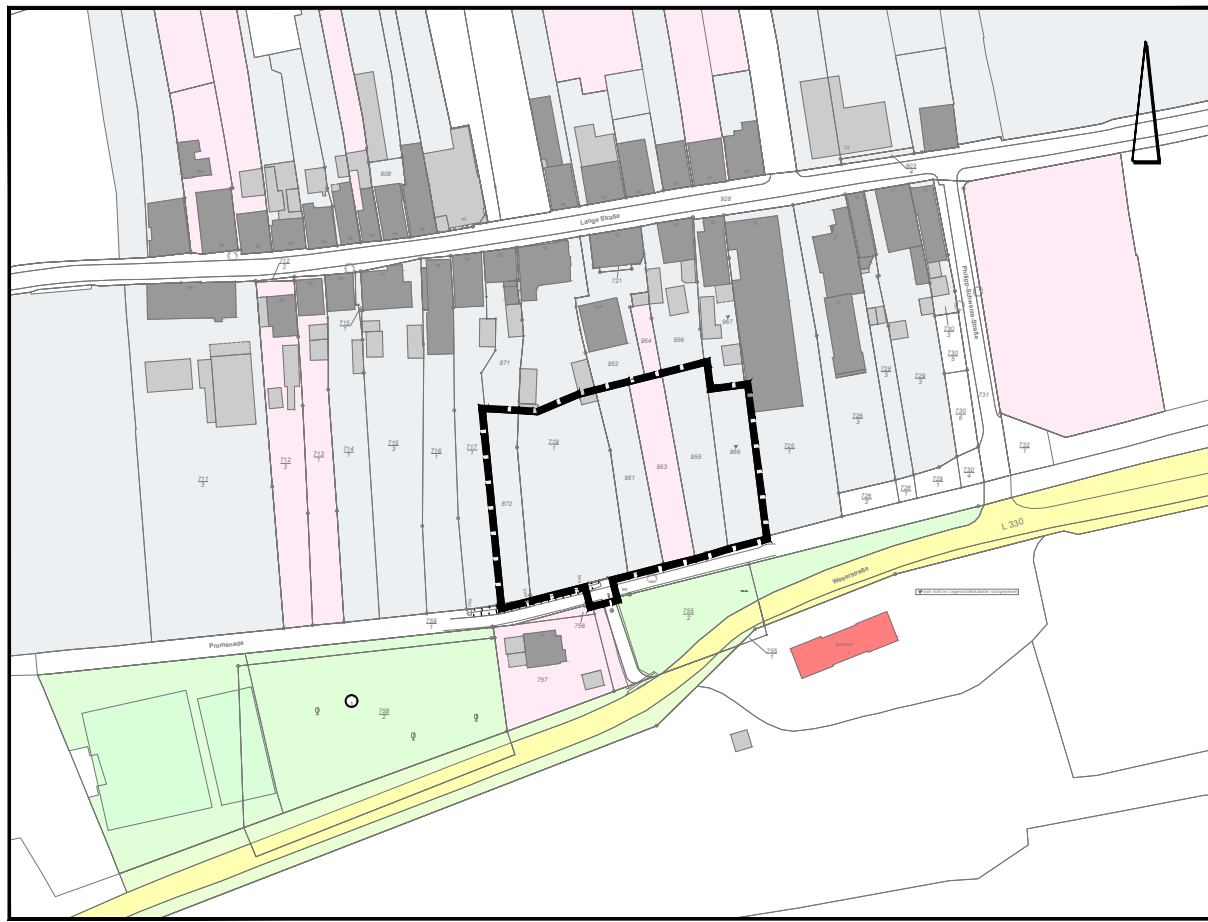
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Stadt Hoya/Weser

## Bebauungsplan Nr. 47

„Arztehaus Promenade“

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 2.500

September 2019

ABSCHRIFT

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1

26121 Oldenburg

Postfach 3867

26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0

Telefax 0441 97174-73

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)

Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

