



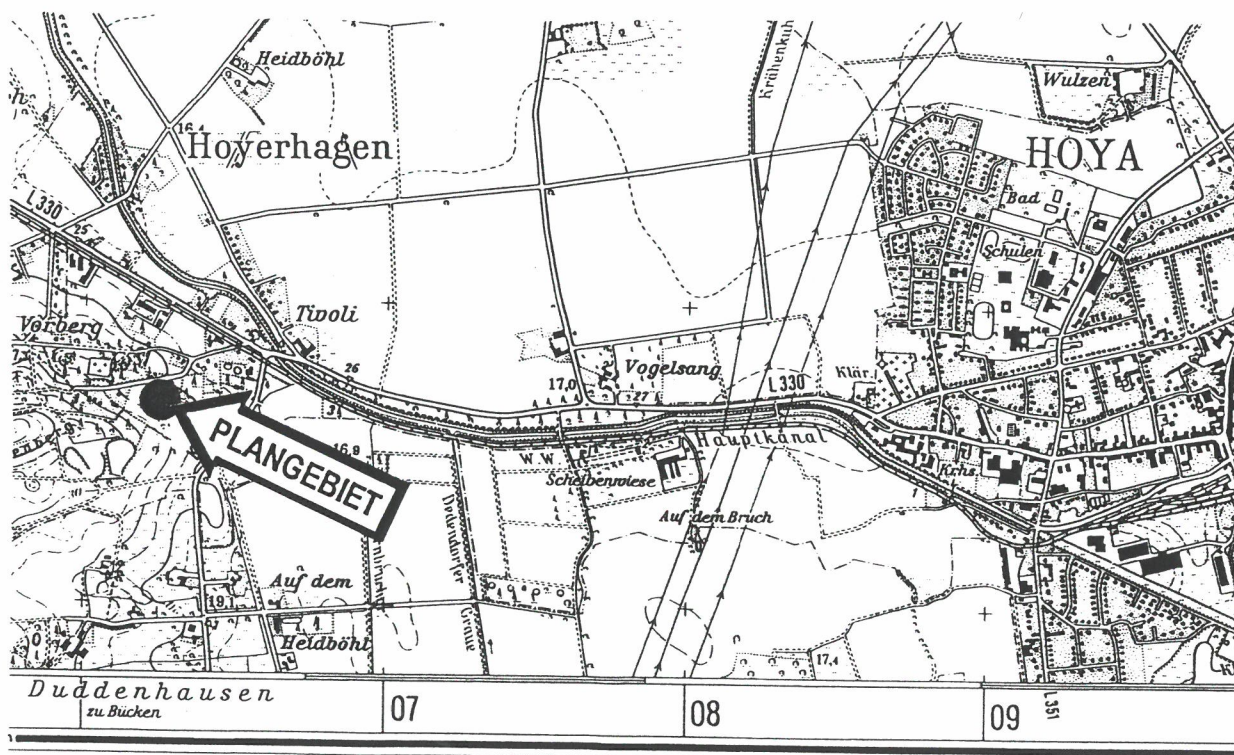
GEMEINDE HOYERHAGEN

BEBAUUNGSPLAN

NR. 10

"AUF DEM SANDE"

- MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG -



URSCHRIFT

Impressum

Auftraggeber:

**Gemeinde Hoyerhagen
Postfach 1351
27136 Hoya/Weser**

Stand

: Oktober 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**

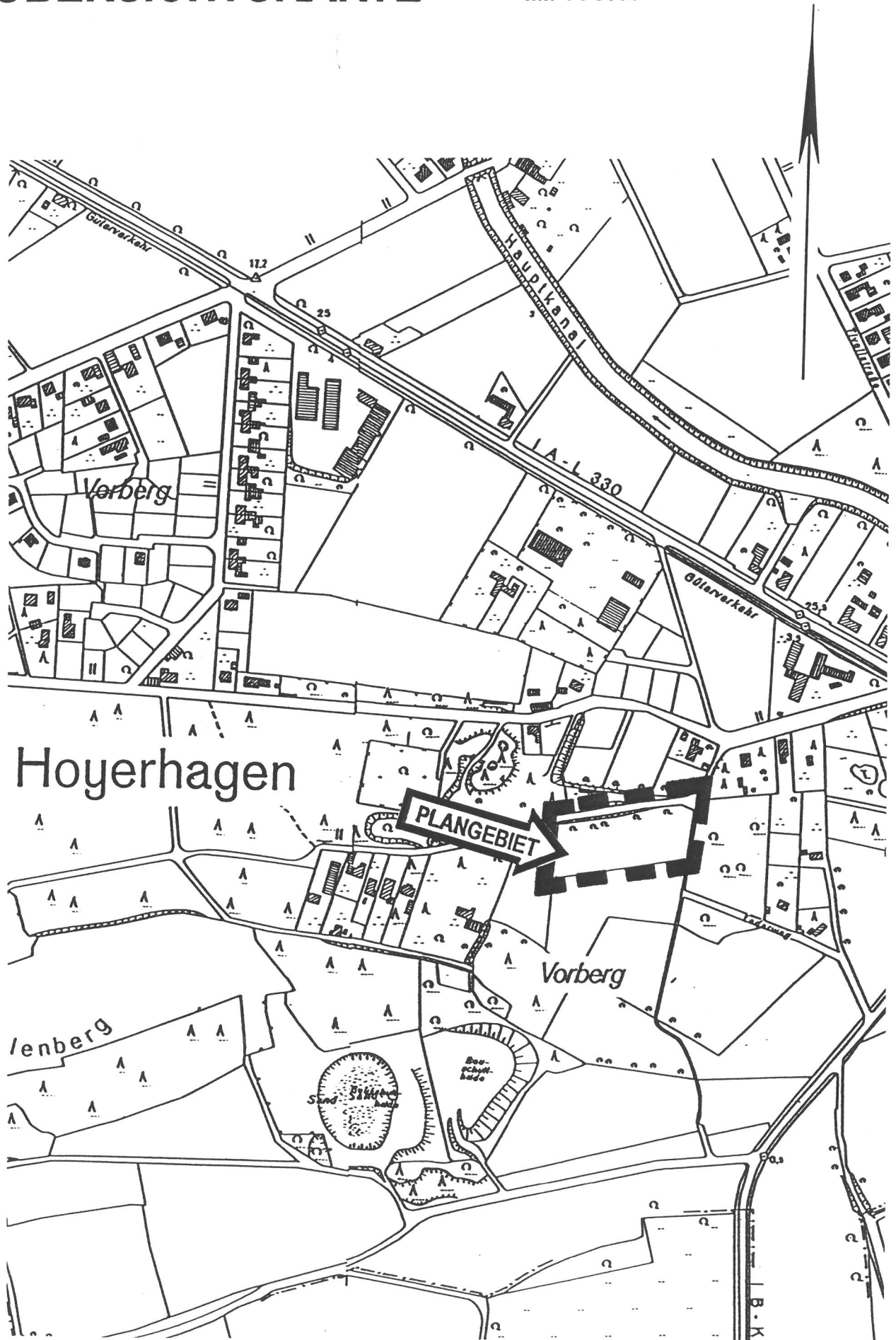
RECHTSGRUNDLAGEN

- **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

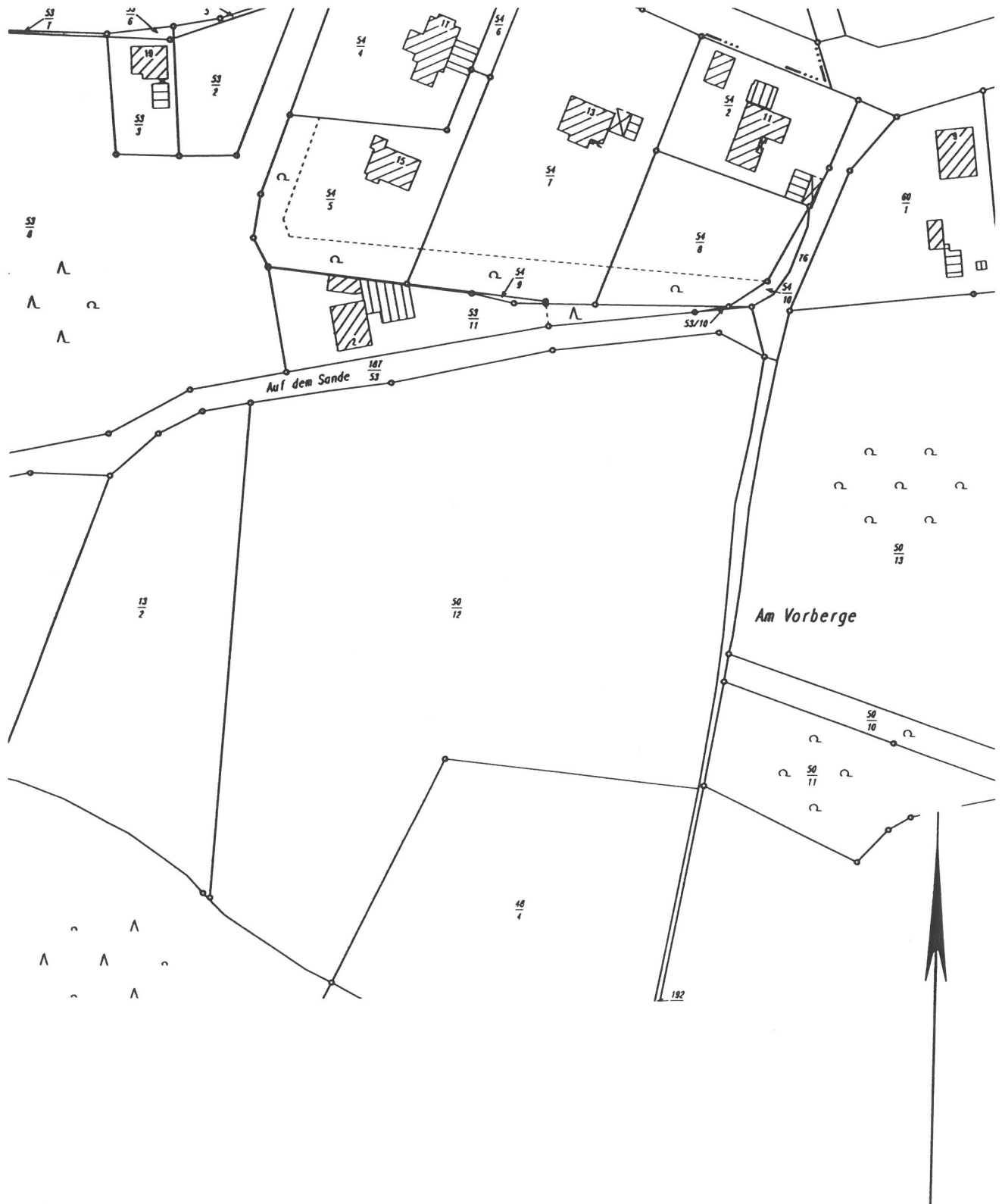
ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5000



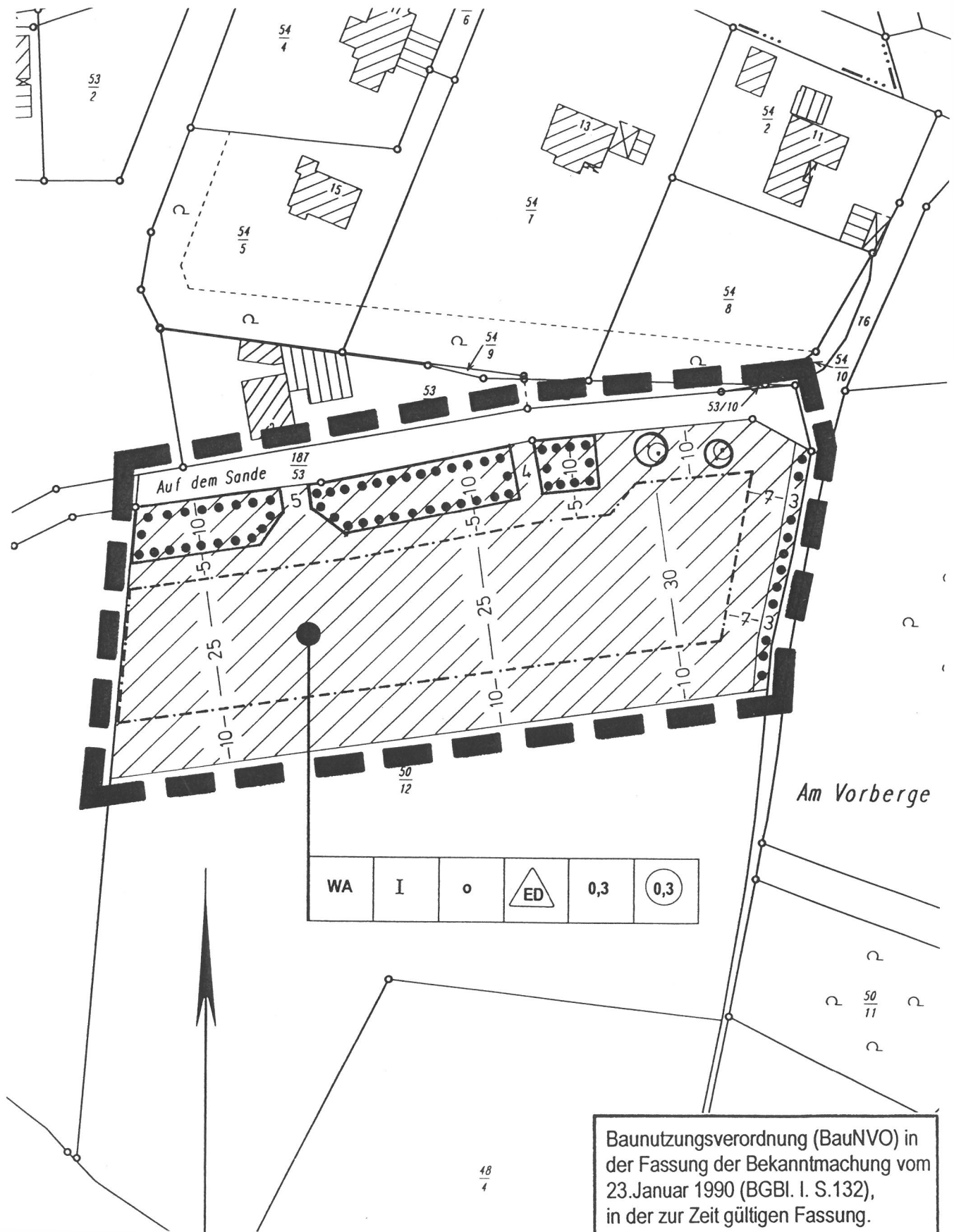
LIEGENSCHAFTSKARTE

(VERKLEINERUNG)



PLANZEICHNUNG

M.: 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3

Grundflächenzahl (GRZ)



Geschossflächenzahl (GFZ)

I

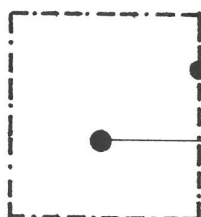
Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

BAUWEISE , BAULINIEN , BAUGRENZEN



offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN

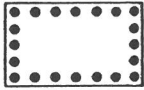


Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinien

**PLANUNGEN, NUTZUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ,
ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen
für Bepflanzungen und für die Erhaltung
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen



Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 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.

2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

2.1 Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Reliefausprägungen, die Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang eines Baumes mit einem Stammdurchmesser von mehr als 0,4m in 1m Höhe vom Boden gemessen ist an gleicher Stelle als Ersatz eine Stieleiche, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

In der festgesetzten Fläche an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist es zulässig die vorhandenen Pappeln durch jeweils drei Sträucher, Pflanzgröße 60-100 cm der folgenden Arten zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten: Hasel, Hainbuche, Weißdorn, Schlehe, Schneeball.

2.2 Die als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzten Birken sind bei Abgang jeweils durch eine Stieleiche, Stammumfang 12-14 cm zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

3. Mindestgrundstücksgröße § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Mindestgrundstücksgröße darf 1.200 m² nicht unterschreiten.

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 innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes ist entlang der Süd- und der Südostgrenze des Flurstücks 50/12, Flur 18 der Gemarkung Hoyerhagen eine 16m breite Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG (§§ 56,97 und 98 NBauO)

1. Gestaltungsbereich

Die Gestaltungsvorschriften gelten für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "AUF DEM SANDE"

2. Besondere Anforderungen

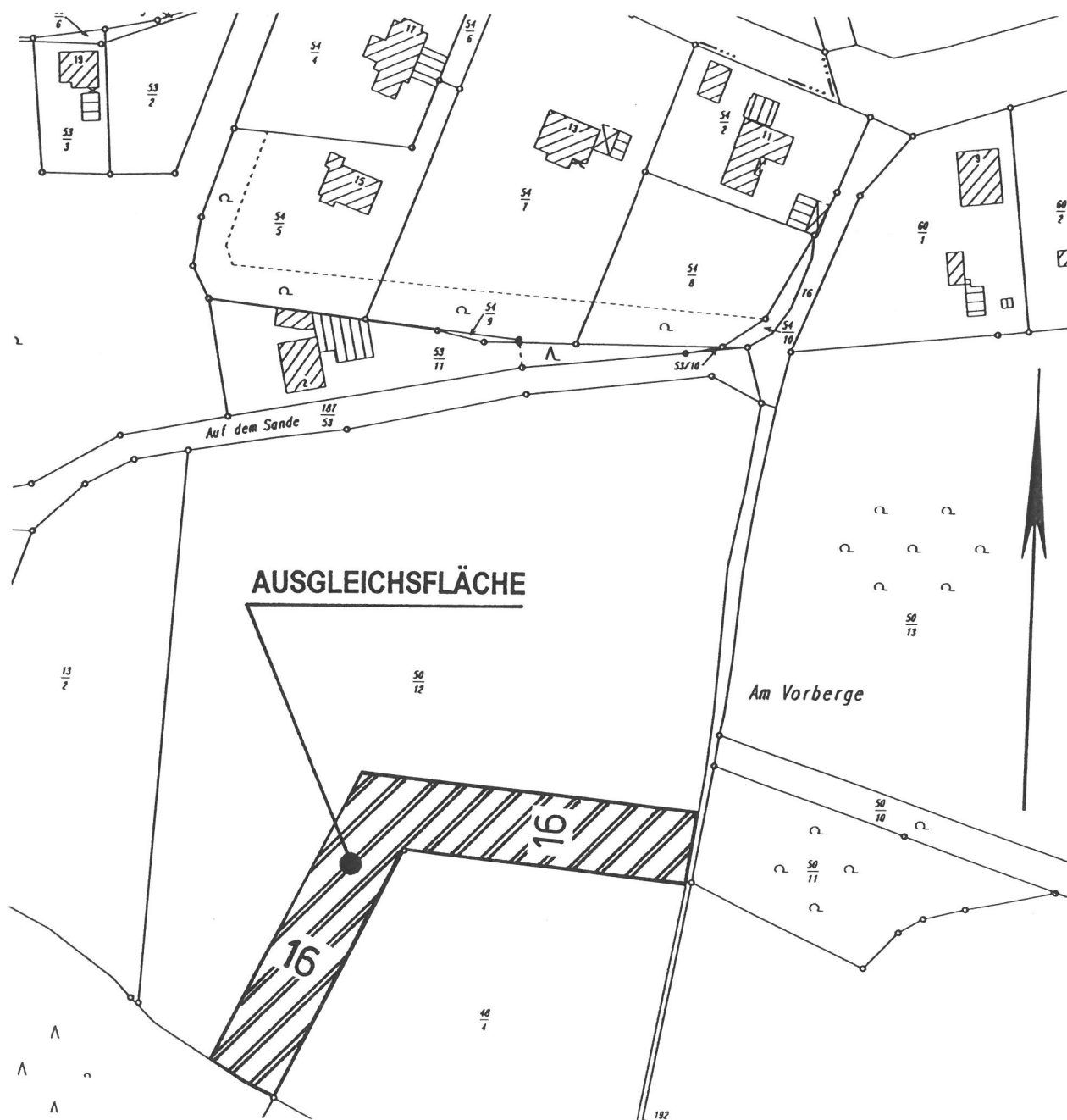
Im Geltungsbereich der Satzung sind Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von weniger als 30° unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten und Flächen mit Sonnenkollektoren.

LAGE DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHE

Gemarkung Hoyerhagen

Flur 18 Flurstück 50/12

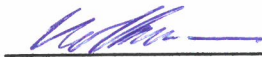
Kompensationsflächengröße 2181 m²



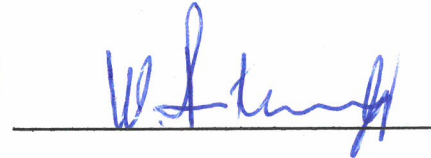
PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES (mit örtlicher Bauvorschrift)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der **Gemeinde Hoyerhagen** diesen Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen sowie den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Hoya/Weser, den 22.01.2002



Bürgermeister

Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS



Der Rat der **Gemeinde Hoyerhagen** hat in seiner Sitzung am 13.06.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 beschlossen

Hoya/Weser, den 22.01.2002



Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

Gemarkung Hoyerhagen Flur 18	Maßstab 1:1000
<p>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.</p>	
<p>Nienburg/Weser, den 13.09.2001</p> <p> Dipl.-Ing. Stephan Kaupmann Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	
	

PLANVERFASSER

planungsbüro



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

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



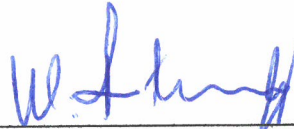
01.10.2001

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Hoyerhagen** hat in seiner Sitzung am **17.10.2001** 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 **20.10.2001** ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **29.10.2001 bis 29.11.2001** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hoya/Weser, den 22.01.2002



Gemeindedirektor

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Hoyerhagen** 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 amortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vombis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

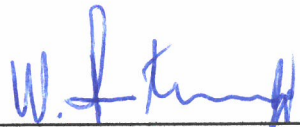
~~Hoya/Weser, den~~

Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der **Gemeinde Hoyerhagen** hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **22.01.2002** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hoya/Weser, den 22.01.2002

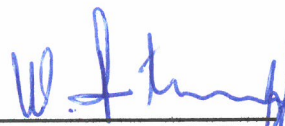


Gemeindedirektor

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am **13.02.2002** im Amtsblatt Nr. 4 für den Regierungsbezirk Hannover bekannt gemacht und damit rechtsverbindlich geworden.

Hoya/Weser, den 14.02.2002



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 14.02.2003



Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Hoya/Weser, den.....

Gemeindedirektor