



Gemeinde Hoyerhagen

Samtgemeinde Grafschaft Hoya

Bebauungsplan Nr. 11 „Hämelkampe“ Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

1. vereinfachte Änderung

Satzung und Begründung

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss
vom 12. Februar 2013

- URSCHRIFT -



Gemeinde Hoyerhagen

Samtgemeinde Grafschaft Hoya

Bebauungsplan Nr. 11 „Hämelkampe“ Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

1. vereinfachte Änderung

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss vom 12. Februar 2013

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – jeweils in der gültigen Fassung – hat der Rat der Gemeinde Hoyerhagen diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hämelkampe“, bestehend aus der Übersichtskarte und den nachstehenden baugestalterischen Bestimmungen, als Satzung und die zugehörige Begründung beschlossen.

Hoya/Weser, den 12.02.2013

Gemeinde Hoyerhagen
Der Bürgermeister



Gemeinde Hoyerhagen
Der Gemeindedirektor

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hämelkampe“ der Gemeinde Hoyerhagen. Er ist in der beigefügten Übersichtskarte, die Bestandteil der Satzung ist, eindeutig gekennzeichnet.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird Ziff. 2.1 der gestalterischen Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift, die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 98 NBauO in den Ursprungsplan aufgenommen worden waren, geändert.



2. Besondere Anforderungen

2.1 Dachformen

Für Hauptgebäude sind nur symmetrische Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern mit gleichen Neigungen der jeweils gegenüberliegenden Dachflächen zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30° betragen und darf 60° nicht überschreiten. Abweichend davon beträgt die Neigung für begrünte Dächer auf Hauptgebäuden mindestens 10°.

Die o.g. Vorschriften gelten nicht für eingeschossige Anbauten mit einer Wohnfläche von höchstens 60 qm, Garagen und Carports, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.

Dabei werden im Sinne dieser Satzung Anbauten als bauliche Anlagen definiert, die errichtet werden, um die Nutzfläche eines bestehenden Gebäudes zu erweitern, die baulich mit dem bestehende Gebäude verbunden sind und die ihm nach Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind.

2.2 Dachfarben und Dacheindeckung (unverändert)

2.3 Fassaden (unverändert)

2.4 Einfriedungen (unverändert)

Hinweise

Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hämelkampe“ bleiben von der vorliegenden Bebauungsplanänderung unberührt.

Für diese Bebauungsplanänderung gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. II, S. 466).



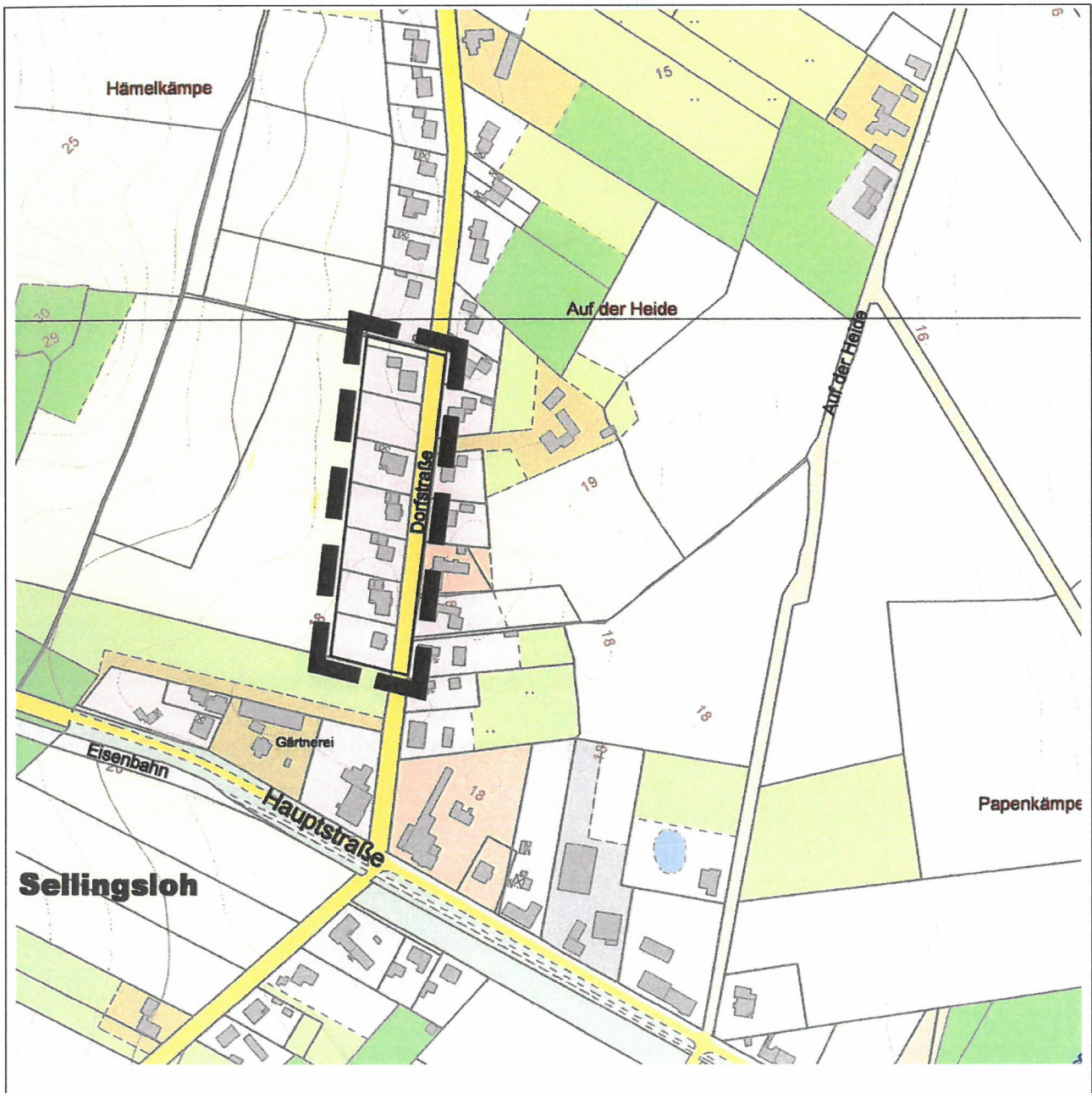
Gemeinde Hoyerhagen

Samtgemeinde Grafschaft Hoya

Bebauungsplan Nr. 11 „Hämelkampe“

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

1. vereinfachte Änderung



Kartengrundlage: Amtliche Karte AK5, Maßstab M 1 : 5.000

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen – Katasteramt Nienburg/Weser

Diese Karte und die ihre zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind geschützt durch das Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) in der jeweils gültigen Fassung. Die Verwendung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis des LGLN zulässig.



Gemeinde Hoyerhagen

Samtgemeinde Grafschaft Hoya

Bebauungsplan Nr. 11 „Hämelkampe“ Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

1. vereinfachte Änderung

Begründung

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss
vom 12. Februar 2013

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen	Seite 2
2	Rahmenbedingungen und Geltungsbereich	2
3	Anlass und Zielsetzung	3
4	Inhalt der Satzungsänderung	4
5	Auswirkungen der Planänderung	5

Verfahrensvermerke

Planverfasser im Auftrag der Gemeinde Hoyerhagen:

plan:b

Lösungen für Planungsfragen

Körnerstraße 10 A · 30159 Hannover
Telefon 0511 : 524809-10 · Fax -13
E-Mail info@plan-boettner.de

Dipl.-Ing. Georg Böttner



1 Rechtsgrundlagen

Der Rat der Gemeinde Hoyerhagen hat in seiner Sitzung am 11.04.2012 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hämelkampe“ gefasst.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach Maßgabe der folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, Seite 2585) m.W.v. 01.03.2010 (BGBl. I, Seite 3018)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, Seite 466)
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Seite 46)

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich ausschließlich auf die baugestalterischen Vorschriften. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung sind nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung kann mithin im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

2 Rahmenbedingungen und Geltungsbereich

Örtliche Ausgangssituation

Die Gemeinde Hoyerhagen ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Grafschaft Hoya und liegt ca. 5 km westlich des Zentralortes Hoya/Weser. Die Gemeinde ist über die Landesstraße L 330 Bruchhausen-Vilsen – Hoya/Weser an den überörtlichen Straßenverkehr angebunden.

Insgesamt leben ca. 1.200 Menschen in der Gemeinde Hoyerhagen. Die Gemeinde ist landwirtschaftlich geprägt und zeichnet sich durch eine reizvolle Landschafts- und Siedlungsstruktur am Rande der Wesermarsch aus. Die örtliche Infrastruktur besteht aus einem kommunalen Kindergarten und einer Reihe von privaten Einrichtungen (Läden, Gaststätten, Handwerksbetriebe etc.). Im Übrigen befinden sich die Einrichtungen des täglichen Bedarfs in dem Grundzentrum Hoya/Weser. Das zugeordnete Mittelzentrum ist die Kreisstadt Nienburg, ca. 25 km südlich der Gemeinde.



Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,0 ha große Plangebiet liegt im südlichen Gemeindegebiet Hoyerhagens. Es befindet sich auf der Westseite der Dorfstraße in deren südlichen Abschnitt und umfasst neben der Straße sieben mittlerweile bebauute Grundstücke. Der in der Flur 21 in der Gemarkung Hoyerhagen gelegene Planbereich ist in der Übersichtskarte eindeutig dargestellt.

Planungsvorgaben

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** des Landkreises Nienburg (RROP 2003) wird der Kernort Hoya/Weser als Standort für grundzentrale Funktionen in der Samtgemeinde festgelegt. Die Landesstraße L 330 ist ebenso wie die Eisenbahnstrecke Hoya – Syke als Verkehrsstrasse dargestellt. Große Teile der Gemeinde Hoyerhagen und auch das Plangebiet liegen in einem Vorsorgegebiet für Erholung. Im Übrigen werden keine regionalplanerischen Funktionszuweisungen vorgenommen.

Der **Flächennutzungsplan** der Samtgemeinde Grafschaft Hoya trifft gemäß § 5 Abs. 2 BauGB differenzierte Darstellungen zur baulichen und sonstigen Nutzung. Das Plangebiet ist in der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist identisch mit dem Plangebiet des **Bebauungsplanes** Nr. 11 „Hämelkampe“. Dieser ist am 16.06.2004 in Kraft getreten und enthält neben den rechtsverbindlichen Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes WA und einer Straßenverkehrsfläche auch eine Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 98 NBauO in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

3 Anlass und Zielsetzung

In der Gemeinde Hoyerhagen war bis zu Beginn der 2000er Jahre eine rege Nachfrage nach Wohnbauland zu verzeichnen. Mittlerweile ist die Baulandfrage deutlich zurückgegangen. Neben der Erschließung neuer Baugrundstücke haben bauliche Erweiterungen im Bestand an Bedeutung gewonnen. Wie zuletzt zur Aufhebung der Örtlichen Bauvorschrift zu dem Bebauungsplan Nr. 7 „Am Vorberge“ begründet wurde, werden restriktive oder als solche erachtete baurechtliche Regelungen in diesem Zusammenhang als Entwicklungshemmnis betrachtet.



Auch im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hämelkampe“ sind die Baugrundstücke an der Dorfstraße schnell vergeben worden. Mittlerweile sind sämtliche Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut. Im Interesse einer größeren Nutzungsflexibilität der Baugrundstücke wird mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Lockerung der baugestalterischen Bestimmungen angestrebt. Diese zielt insbesondere darauf ab, auch wohnlich genutzte Anbauten ebenso sowie kleinere Nebengebäude von den in Anlehnung an dörfliche Bauformen formulierten Vorschriften bezüglich der zulässigen Dachform freizustellen.

4 Inhalt der Satzungsänderung

Die baugestalterischen Regelungen des Ursprungsplanes beziehen sich auf Dachform und -neigung, Dacheindeckung und -farben, auf die Gestaltung der Fassaden und die Errichtung von Einfriedungen. Grundsätzlich war die allgemeine Zielsetzung der Örtlichen Bauvorschrift in der Begründung wie folgt dargelegt worden:

„Es soll auf eine der örtlichen Gestaltung angepasste Bebauung unter dem Aspekt der wichtigen Ortsbildqualität dieses Siedlungsbereiches hingewirkt werden. Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung beschränkt sich auf das erforderliche Maß, so dass für das neue Baugebiet zwar ein Rahmen vorgegeben wird, gleichzeitig aber ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten verbleibt.“

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu den historischen Dorfbereichen mit landwirtschaftlichem Charakter, die sich weiter nördlich auf dem so genannten Burbrink befinden, soll grundsätzlich an der o.g. baugestalterischen Zielsetzung festgehalten werden. Insbesondere die Prägung der örtlichen Bebauung durch den Farbton rotbraun und durch die Form und Neigung der Hauptdächer (Wohnhäuser) soll erhalten werden. In diesem Sinne bleiben Satz 1 und 2 des § 2.1 „Dachform“ (symmetrische Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern mit einer Neigung von 30° bis 60°) sowie die Regelungen zu Dachfarben und -eindeckung des § 2.2 der alten Bauvorschrift unverändert.

Durch die Einfügung einer Regelung für begrünte Dächer auf Hauptgebäuden und durch die Neuformulierung von Satz 3 des § 2.1 werden zugleich erweiterte Ausnahmetatbestände geschaffen. Namentlich dürfen nunmehr Gründächer auf Hauptgebäuden auch mit einer geringeren Dachneigung errichtet werden (mindestens 10°) und eingeschossige Anbauten mit einer Wohnfläche von höchstens 60 qm werden ebenso wie Garagen und Carports, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO von den in Satz 1 und 2 genannten Dachformen und -neigungen befreit. Dabei werden im Sinne dieser Satzung Anbauten als bauliche Anlagen definiert, die errichtet werden, um die Nutzfläche eines bestehenden Gebäudes zu erweitern, die baulich mit dem bestehende Gebäude verbunden sind und die ihm nach Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.



Die weiteren baugestalterischen Bestimmungen zur Fassadengestaltung und zu Einfriedungen bleiben unverändert (§§ 2.3 und 2.4 alte Fassung der örtlichen Bauvorschrift) und sind von der Planänderung ebensowenig berührt wie die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hämelkampe“.

5 Auswirkungen der Planänderung

Bodenrechtliche Folgen der Satzungsänderung sind nicht zu erwarten, da sich diese ausschließlich auf baugestalterische Aspekte beziehen. Alle übrigen Planungsbelange wie Erschließung und Bebaubarkeit, Ver- und Entsorgung sowie Naturschutzausgleich sind im vorliegenden Verfahren nicht berührt. Mit Auswirkungen auf öffentliche Belange ist mithin nicht zu rechnen.

Auch im Hinblick auf private oder nachbarschützende Belange kommt es nicht zu relevanten Auswirkungen. Die Vereinfachung und Lockerung der baugestalterischen Bestimmungen stellt eine Anpassung der Regelungen dar und soll die Handhabung der Örtlichen Bauvorschriften in der Gemeinde Hoyerhagen erleichtern. Eine Benachteiligung der Alteigentümer und -bauherren, die sich in der Vergangenheit an die alten Bauvorschriften in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes gehalten haben, liegt im rechtlichen Sinne nicht vor. Vielmehr profitieren auch sie künftig bei etwaigen genehmigungspflichtigen An- oder Umbauten von den Vereinfachungen der Vorschriften.



Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Hoyerhagen hat in seiner Sitzung am 11.04.2012 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hämelkampe“ gefasst.

Der Entwurf der Begründung hat auf Beschluss des Rates der Gemeinde Hoyerhagen vom 09.10.2012 in der Zeit vom 02.11. bis 03.12.2012 zusammen mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Hoyerhagen hat in seiner Sitzung am 12.02.2013 die Begründung zusammen mit der Bebauungsplanänderung beschlossen.

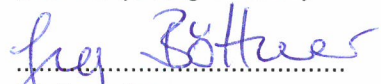
Hoya/Weser, den 25.02.2013


.....
Gemeinde Hoyerhagen
Der Gemeindedirektor

Die vorliegende Begründung der o.g. Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO ausgearbeitet.

Hannover, den 14.02.2013

plan:b (Georg Böttner)


.....
Der Planverfasser



Gemeinde Hoyerhagen

Samtgemeinde Grafschaft Hoya

Bebauungsplan Nr. 11 „Hämelkampe“

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

1. vereinfachte Änderung

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Hoyerhagen hat in seiner Sitzung am 11.04.2012 den Aufstellungsbeschluss für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hämelkampe“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hoya/Weser, den 25.02.2013


Gemeinde Hoyerhagen
Der Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Amtliche Karte (AK5), Maßstab: 1:5000, © 2012

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



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
- Katasteramt Nienburg/Weser

Die amtliche Karte und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind geschützt durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) in der jeweils gültigen Fassung. Die Verwertung für nichtteigene oder wirtschaftliche Zwecke ist nur mit Erlaubnis des LGLN zulässig.



PLANVERFASSER

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung
wurde ausgearbeitet von:

Dipl.-Ing. Georg Böttner

Hannover, den 14.02.2013

plan:b

Lösungen für Planungsfragen

Körnerstraße 10 A · 30159 Hannover
Telefon 0511: 524809-10 ~ Fax -13
E-Mail info@plan-boettner.de

Georg Böttner
Planverfasser

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Hoyerhagen hat in seiner Sitzung am 09.10.2012 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Satzung und der Begründung haben vom 02.11. bis einschließlich 03.12.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hoya/Weser, den 25.02.2013

[Signature]
Gemeinde Hoyerhagen
Der Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Hoyerhagen hat in seiner Sitzung am 12.02.2013 die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Hoya/Weser, den 25.02.2013

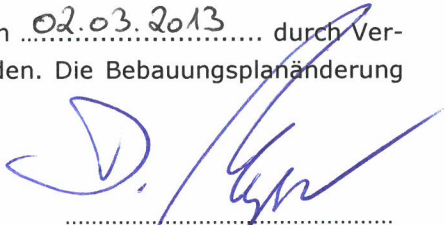
[Signature]
Gemeinde Hoyerhagen
Der Gemeindedirektor



INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.03.2013 durch Veröffentlichung in der Kreiszeitung bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am 02.03.2013 in Kraft getreten.

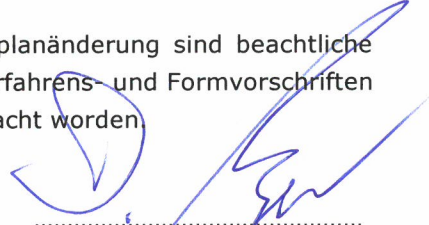
Hoya/Weser, den 12.03.2013


.....
Gemeinde Hoyerhagen
Der Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs oder Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung – nicht – geltend gemacht worden.

Hoya/Weser, den 03.03.2014


.....
Gemeinde Hoyerhagen
Der Gemeindedirektor