

Landkreis Nienburg / Weser

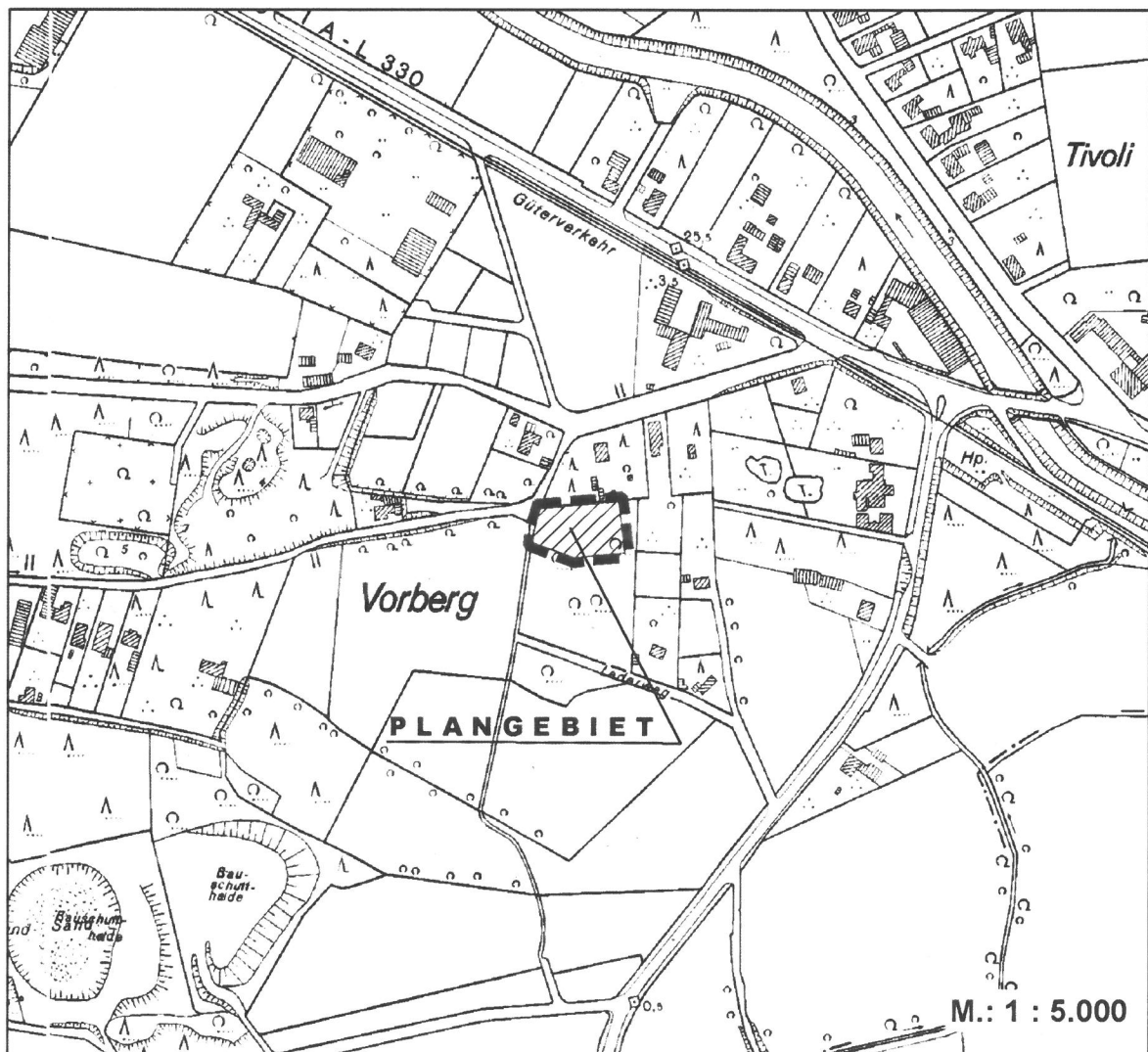
Gemeinde

HOYERHAGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

"ERWEITERUNG DER WOHN- BEBAUUNG - AUF DEM SANDE"

URSCHRIFT



PLANVERFASSER:
SAMTGEMEINDE GRAFSCHAFT HOYA
AMT FÜR GEMEINDEENTWICKLUNG
SCHLOSSPLATZ 2
27318 HOYA / WESER

STAND: APRIL 2007



I m p r e s s u m

Stand : April 2007

Planverfasser:

**Samtgemeinde Grafschaft Hoya
Amt für Gemeindeentwicklung
Schloßplatz 2
27318 Hoya/Weser**

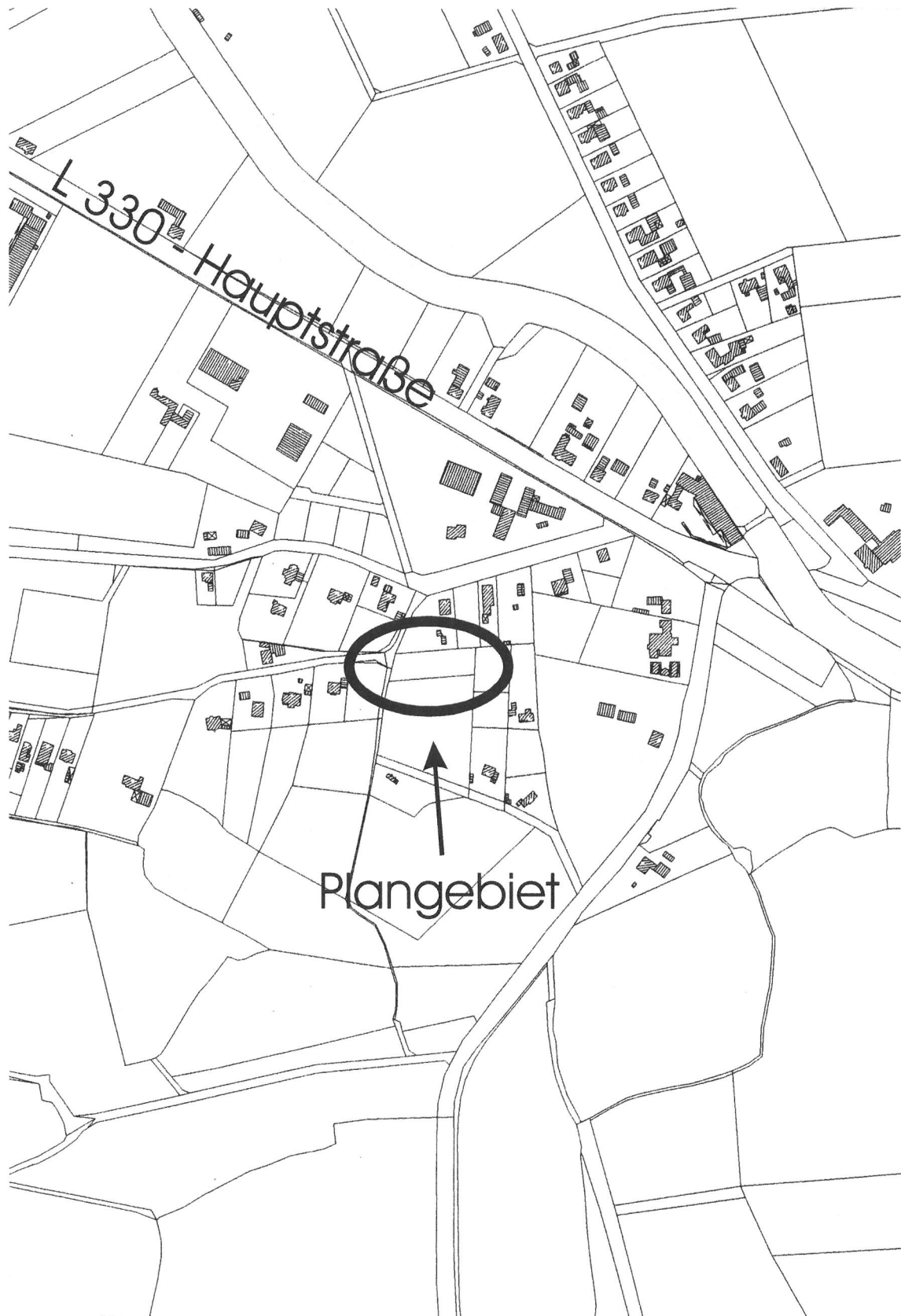
RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004
(BGBl. I. S. 2414)
zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990
(BGBl. I. S. 132)
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- und Wohnbaugesetz vom
22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **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 10.02.2003
(Nds. GVBl. S. 89)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.11.2004 (Nds. GVBl. 2004, S. 404)
- **Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996
(Nds. GVBl. S. 382)
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.2005 (Nds. GVBl. Nr. 9 /
2005, S. 5110)

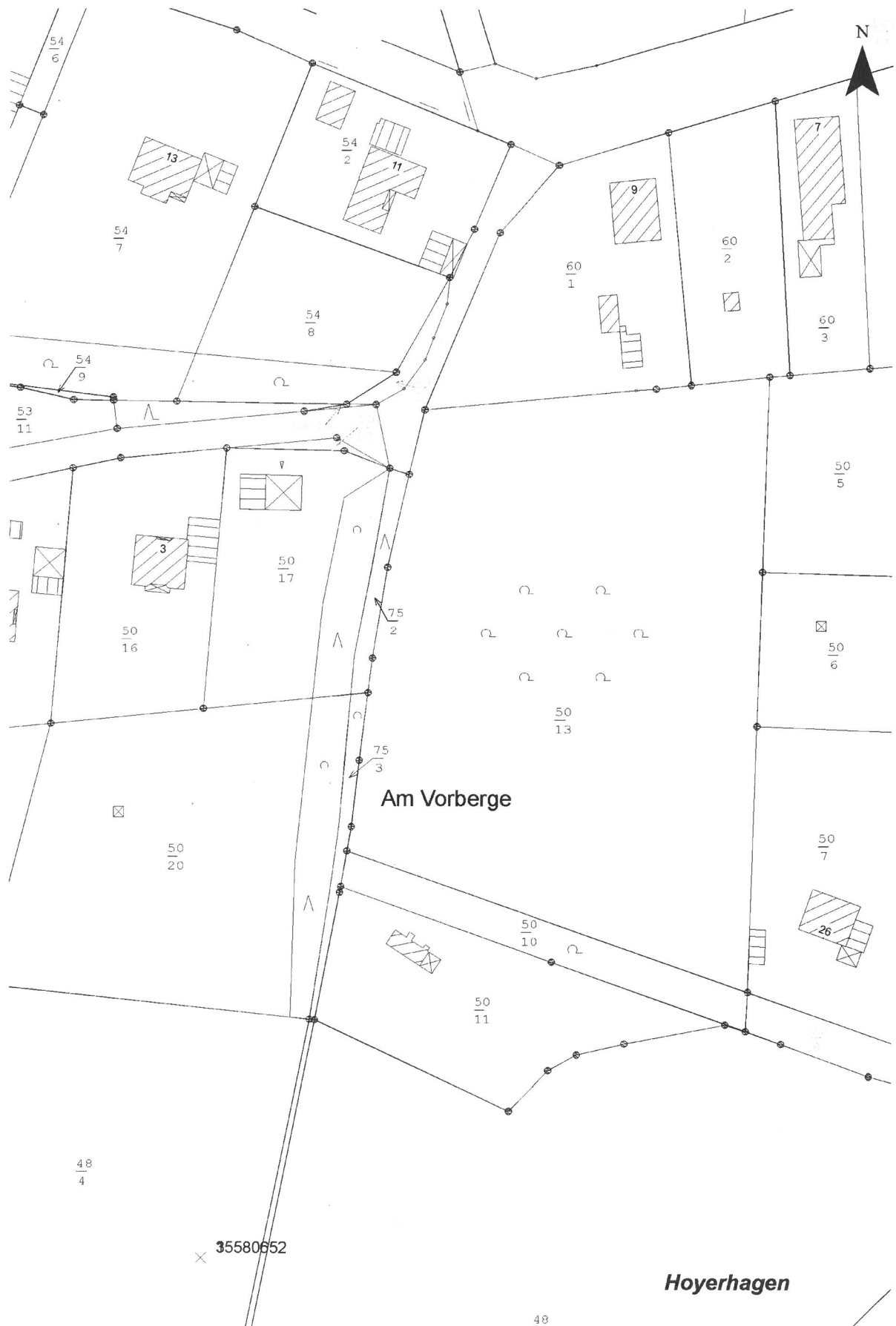
in der jeweils gültigen Fassung

ÜBERSICHTSKARTE

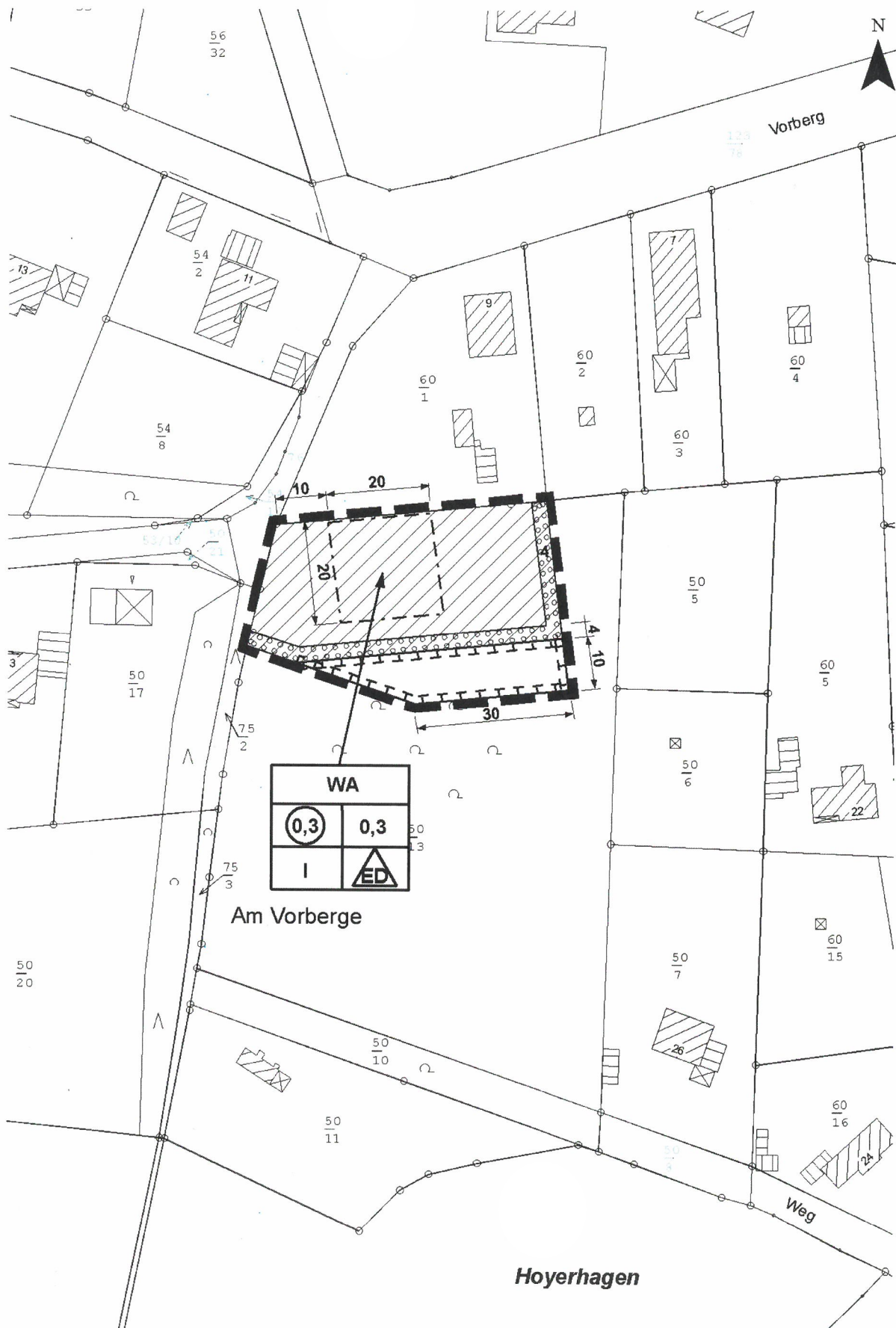
Maßstab: 1 : 5.000



Planunterlage (Verkleinerung)



PLANZEICHNUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Anschluss der Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Pro Grundstück, das an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, ist nur eine, max. 5 m breite, Zufahrt zulässig.

2. 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 Plangebietes abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den 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.

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Abstands zwischen Gebäude und angrenzenden Waldflächen sowie zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind spätestens in der dem Baubeginn innerhalb der Eingriffsflächen folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

Neugestaltung des Waldrandes entlang der südlichen Grundstücksgrenzen in einer Breite von 10m. Der Aufbau der Aufforstung orientiert sich an folgendem Schema

- Krautsaum - Sukzessionsfläche auf einer Breite von 5 m. Eine Mahd der Flächen ist nicht vorgesehen.
- Waldrand - dreireihige Strauchpflanzung mit standortheimischen Sträuchern.

Für die Strauchpflanzung sind Pflanzen in der Pflanzqualität von mindestens 50 – 80 cm Höhe zu verwenden. Folgender Reihenabstand ist zu beachten: 1,5 m Reihenabstand, Abstand in der Reihe 1 m. Pflanzenarten sind der Liste 1 im Anhang zu entnehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Zur Eingrünung der Wohnbaufläche ist auf den mit dem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen eine Hecke (Buche oder Hainbuche) zu pflanzen.

Die Hecke ist wie folgt herzustellen:

Sträucher – Buche oder Hainbuche - (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 60 – 100 cm Höhe) mindestens 3 Stück/lfdm. Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Pflanzenlisten zu den Pflanzgebieten

Liste Nr. 1: Waldrand

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Coryllus avellana	-	Haselnuss
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Liste Nr. 2: Aufforstung

Bäume - Hauptbaumarten

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Buche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche

HINWEISE

1. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund des Bebauungsplans sind spätestens in der dem Baubeginn innerhalb der Eingriffsflächen folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

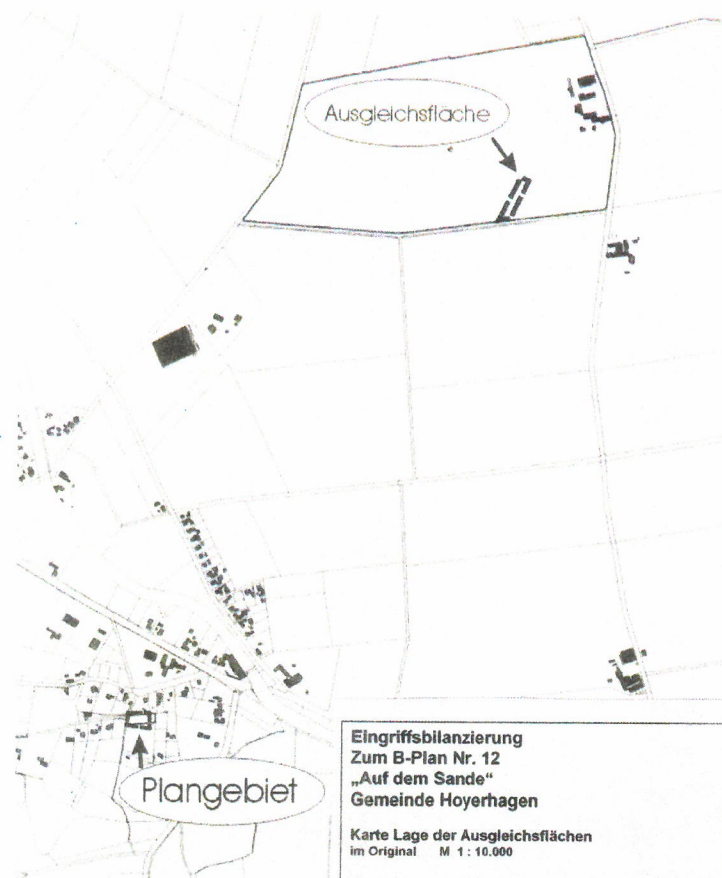
Aufforstung auf 3.280 m² auf dem Flurstück 28 in der Flur 8 in der Gemarkung Hoyerhagen.

Der Aufbau der Aufforstung orientiert sich an folgendem Aufbau

- Umlaufender Krautsaum - Sukzessionsfläche auf einer Breite von 5 m. Eine Mahd der Flächen ist nicht vorgesehen.
- Waldrand - dreireihige Strauchpflanzung mit standortheimischen Sträuchern entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Pflanzenarten sind der Liste 1 zu entnehmen.
- Wald – Aufforstung mit standortheimischen Laubgehölzen. Pflanzenarten sind der Liste 2 zu entnehmen.

Für die Aufforstung (siehe Liste 2) und die Strauchpflanzung (siehe Liste 1) sind Pflanzen in der Pflanzqualität von mindestens 50 – 80 cm Höhe zu verwenden, Folgender Reihenabstand ist zu beachten: 1,5 m Reihenabstand, Abstand in der Reihe 1 m.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde sowie durch Eintragung einer Baulast oder einer Grunddienstbarkeit zu sichern.



GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

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

1. GESTALTUNGSBEREICH

Die Gestaltungsvorschriften gelten für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 "Erweiterung der Wohnbebauung Auf dem Sande"

2. BESONDERE ANFORDERUNGEN

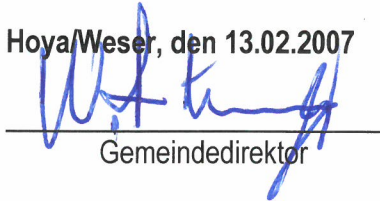
Dachformen

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 für Sonnenkollektoren.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES (mit örtlicher Bauvorschrift)

Aufgrund 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 den Bebauungsplan Nr. 12 „Erweiterung der Wohnbebauung Auf dem Sande“, bestehend aus der Planzeichnung, den vorstehenden textlichen Festsetzungen sowie den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Hoya/Weser, den 13.02.2007


Gemeindedirektor




Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Hoyerhagen** hat am **10.05.2005** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 als 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Auf dem Sande“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am **24.08.2005** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hoya/Weser, den 13.02.2007


Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000

Geschäftsnachweis ~~XXX~~ *L4-418/2005*

Gemeinde Hoyerhagen
Gemarkung Hoyerhagen
Flur 18

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 21.09.2005). 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.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Sulingen
Katasteramt Nienburg (Weser)

Nienburg, den 04.06.2008


(Unterschrift)



Hinweis:

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

PLANVERFASSER

Samtgemeinde Grafschaft Hoya
Amt für Gemeindeentwicklung
Schloßplatz 2
27318 Hoya/Weser

Hoya/Weser, den 13.02.2007


Gemeindedirektor

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Hoyerhagen** hat in seiner Sitzung am **24.10.2006** 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 **27.10.2006** ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **06.11.2006 bis 06.12.2006** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hoya/Weser, den 13.02.2007


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

~~Hoya/Weser, den~~

Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der **Gemeinde Hoyerhagen** hat den Bebauungsplan Nr. 12 "Erweiterung der Wohnbebauung Auf dem Sande" – mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **13.02.2007** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hoya/Weser, den 13.02.2007



Gemeindedirektor

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 18.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht und damit rechtsverbindlich geworden.

Hoya/Weser, den 18.04.2007

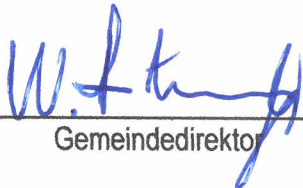


Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

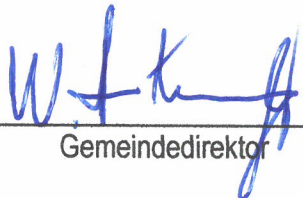
Hoya/Weser, den 14.11.2008


Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hoya/Weser, den 14.11.2008


Gemeindedirektor