

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Hoyerhagen diesen Bebauungsplan Nr. 19 "Auf der Heide", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Hoya, den 16.09.2021  
gez. Borstelmann  
Bürgermeister L. S. gez. Walnsch  
Gemeindedirektor

## Verfahrensvermerke

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1: 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2020  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.  
(Stand vom 09.2020). 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.

Erlaubnisvermerk:  
Die Veröffentlichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5 – VORIS 2116001 – ).

Achim, den 06.09.2021  
L. S. gez. Ehrhorn  
(öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

### Planverfasser

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

Oldenburg, den 03.09.2021  
gez. Th. Aufleger  
(Unterschrift)

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hoyerhagen hat in seiner Sitzung am 11.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 b in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Hoya, den 16.09.2021  
gez. Walnsch  
Gemeindedirektor

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hoyerhagen hat im Umlaufverfahren gemäß § 182 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 NKomVG vom 27.02.2021 bis 04.03.2021 den 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 13.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 mit der Begründung haben vom 21.04.2021 bis 21.05.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hoya, den 16.09.2021  
gez. Walnsch  
Gemeindedirektor

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hoyerhagen hat den Bebauungsplan Nr. 19 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.07.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hoya, den 16.09.2021  
gez. Walnsch  
Gemeindedirektor

### Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hoyerhagen wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Hoyerhagen im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Hoya, den 16.09.2021  
gez. Walnsch  
Gemeindedirektor

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Hoyerhagen ist gemäß § 10 (3) BauGB am 20.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 19 ist damit am 20.09.2021 in Kraft getreten.

Hoya, den 27.09.2021  
gez. Walnsch  
Gemeindedirektor

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 19 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 19 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

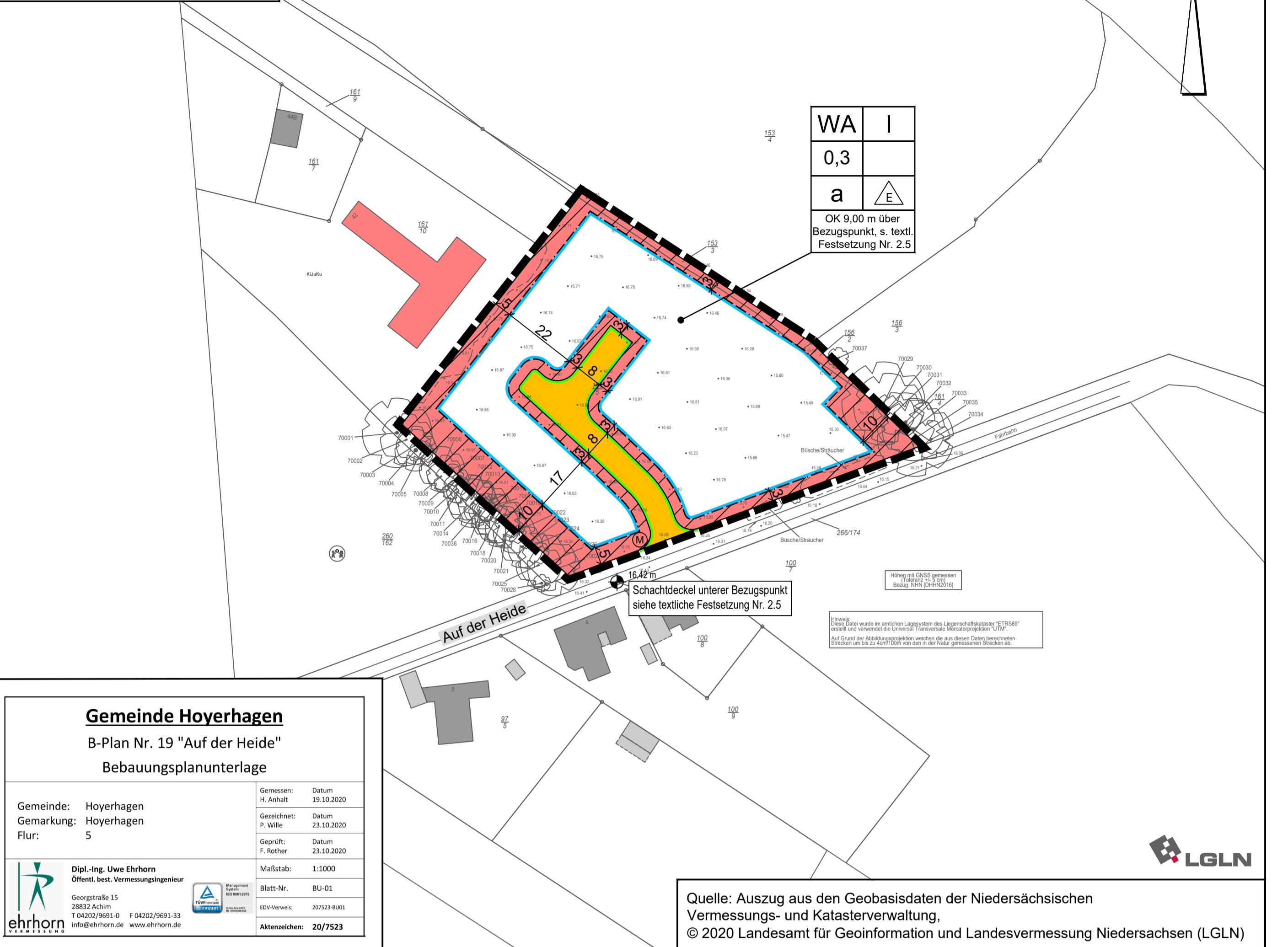
Hoya, den .....  
Gemeindedirektor

### Begläubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Unterschrift überein.

Hoya, den .....  
GEMEINDE HOYERHAGEN  
Der Gemeindedirektor

## Es gilt die BauNVO 2017



## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA folgende allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:
  - Schank- und Speisewirtschaften
  - nicht stehende Handwerksbetriebe
- (2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA alle ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
- (2.1) Maß der baulichen Nutzung/Anzahl der Wohnheiten/nicht überbaubare Flächen /Bauweise/Mindestgrundstücksgröße/töliche baulicher Anlagen

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten WA sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohnhöhle zulässig.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA zwischen der Baugrenze und den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie der südlich angrenzenden Verkehrsfläche der Straße Auf der Heide Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Nicht überdachte begrünte Einstellplätze z.B. aus Rasengittersteinen können ausnahmsweise zugelassen werden.
- (3) In der abweichenden Bauweise gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. Abweichung wird festgesetzt, dass in der abweichenden Bauweise Gebäudeabstände bis maximal 20 m (Einzelhäuser) zulässig sind.
- (4) In den allgemeinen Wohngebieten WA wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm für Einzelhäuser je Baugrundstück festgesetzt.

- (5) Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die Oberkante Gebäude gemäß Einschreim im Planleit des Bebauungsplanes, jeweils gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der Oberkante Gebäude, nicht überschritten werden darf. Untere Bezugsebene ist die Oberkante des in der Planzeichnung definierten Schachtedekels im Verlauf der Straße Auf der Heide mit einer Höhe von 16,42 m. Die Höhenfestsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauten, z.B. des Immissionsschutzes (Schornstein).

### 3. Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Das innerhalb der Flächen des Allgemeinen Wohngebietes von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken vollständig zu versickern. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig. Die Versickerung muss flächennah in flachen, begrünten Versickerungsmulden durch den beebten Oberboden erfolgen. Die Begrünung der Versickerungsmulden ist dauerhaft zu erhalten.

- (4) **Grundstückszufahrten**  
Zur Erschließung der Baugrundstücke ist je Einzelhausgrundstück insgesamt nur eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen 4,0 m zulässig.

## Hinweise

1. Erdarbeiten, ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde: Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramiksherben, Steingeräte oder Schläcken sowie Holzkohleanhäufungen, Bodenverfärbungen oder Steinmarkierungen sind gemäß § 14 Abs. 1 NDschG auch in geringer Menge zulässig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel.: 05722/9566-15, archeologie@schamburgerlandshaft.de sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDschG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist hierzugegen zu tragen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Leitungen: Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

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

4. Kampfmittel: Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfausten, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt und Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

5. Besonderer Artenschutz: besonderer Artenschutz: Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes sind zu beachten. Die im Rahmen der Begründung 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 Gehölzen, Entfernung von Gebäuden, Abschneiden 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 Gehölzen 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 Überwinterungshabitats von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitaten sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzu zu ziehen.

Im Plangebiet sollen für die Objekt-, Stellplatz- und Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper verwendet werden.

6. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der damit verbundenen ökologischen Nachteile ist die Errichtung von Schotter- und/oder Kiesgärten unzulässig. Die nicht durch Gebäude oder Nebenanlagen benötigten Flächen (Gärten) sind gem. § 9 Abs. 2 BauNVO als Grünflächen bzw. versickerungsfähige Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten (z. B. Rasenflächen, Beete, Gehölzstrukturen etc.). Unzulässig sind versiegte Bereiche oder vegetationsfreie Flächen (z. B. Schotter, Kies o.ä.).

7. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Bereich, der gemäß § 73 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 115 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) ein signifikantes Hochwasserrisiko aufweist und bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (selten als alle 100 Jahre) über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet (Deichgeschütztes Verbandsgebiet des Mittelweserverbandes) hinaus, überschwemmt werden kann.

8. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung gemäß LROP 2017.

### Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl. S. 368)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384)

Baunutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 80) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

## Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs.3 NBauO

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Auf der Heide“.

### 2. Grundstückseinfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten entlang der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der südlich angrenzenden Verkehrsfläche der Straße Auf der Heide zulässig:

- lebende Hecken
- Metallzaun, mit Ausnahme von Gitterstab- und Maschendrahtzäunen, bis zu einer Höhe von 1,10 m
- dauerhaft begrünt und grundstückseitig gelegener Gitterstab- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,10 m
- Holzzaun oder Mauer bis zu einer Höhe von 1,10 m
- Kombination aus Holzzaun bis 1,10 m Höhe und lebender Hecke: Holzzäune sind dauerhaft zu begrünen oder alle 4,00 m Länge durch mind. 2,00 m lange Abschnitte lebender Hecken/Beplantungen zu gliedern.
- Gemauerte Sockel, Stützmauer, Einzelpfeiler in Kombination mit blickdurchlässigem Zaun: Sockel und Stützmauer max. 0,45 m Höhe, Einzelpfeiler maximal 1,10 m Höhe bei mind. 1,80 m Abstand untereinander.

### 3. Vorgartengestaltung

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO sind in den Allgemeinen Wohngebieten die Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Kante der hochbaulichen Anlage (Hauptgebäude) und deren gedachter beidseitiger Verlängerung bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze mit Aus