

# 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. 20 „Dorfstraße-Nord“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgeteilt.

Hoya, den 06.09.2022 gez. Borstelmann L. S. gez. Bruns  
Bürgermeister Gemeindegeldirektor

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2021 **LGLN**  
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 27.04.2021). 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 Vervielfältigung 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 21160 01 –).

Achim, den 12. Aug. 2022

L. S. gez. Ehrhorn  
(öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

## Planverfasser

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

Oldenburg, den 11.08.2022 gez. Th. Aufleger  
(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hoyerhagen hat in seiner Sitzung am 05.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.04.2022 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 06.09.2022 gez. Bruns  
Gemeindegeldirektor

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hoyerhagen hat in seiner Sitzung am 05.04.2022 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 21.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 mit der Begründung haben vom 29.04.2022 bis 30.05.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hoya, den 06.09.2022 gez. Bruns  
Gemeindegeldirektor

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hoyerhagen hat den Bebauungsplan Nr. 20 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.08.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hoya, den 06.09.2022 gez. Bruns  
Gemeindegeldirektor

## Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Hoyerhagen wird hiermit ausgeteilt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Hoyerhagen im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Hoya, den 06.09.2022 gez. Bruns  
Gemeindegeldirektor

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Hoyerhagen ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.09.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 20 ist damit am 08.09.2022 in Kraft getreten.

Hoya, den 08.09.2022 gez. Bruns  
Gemeindegeldirektor

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 20 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 20 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hoya, den ..... gez. Bruns  
Gemeindegeldirektor

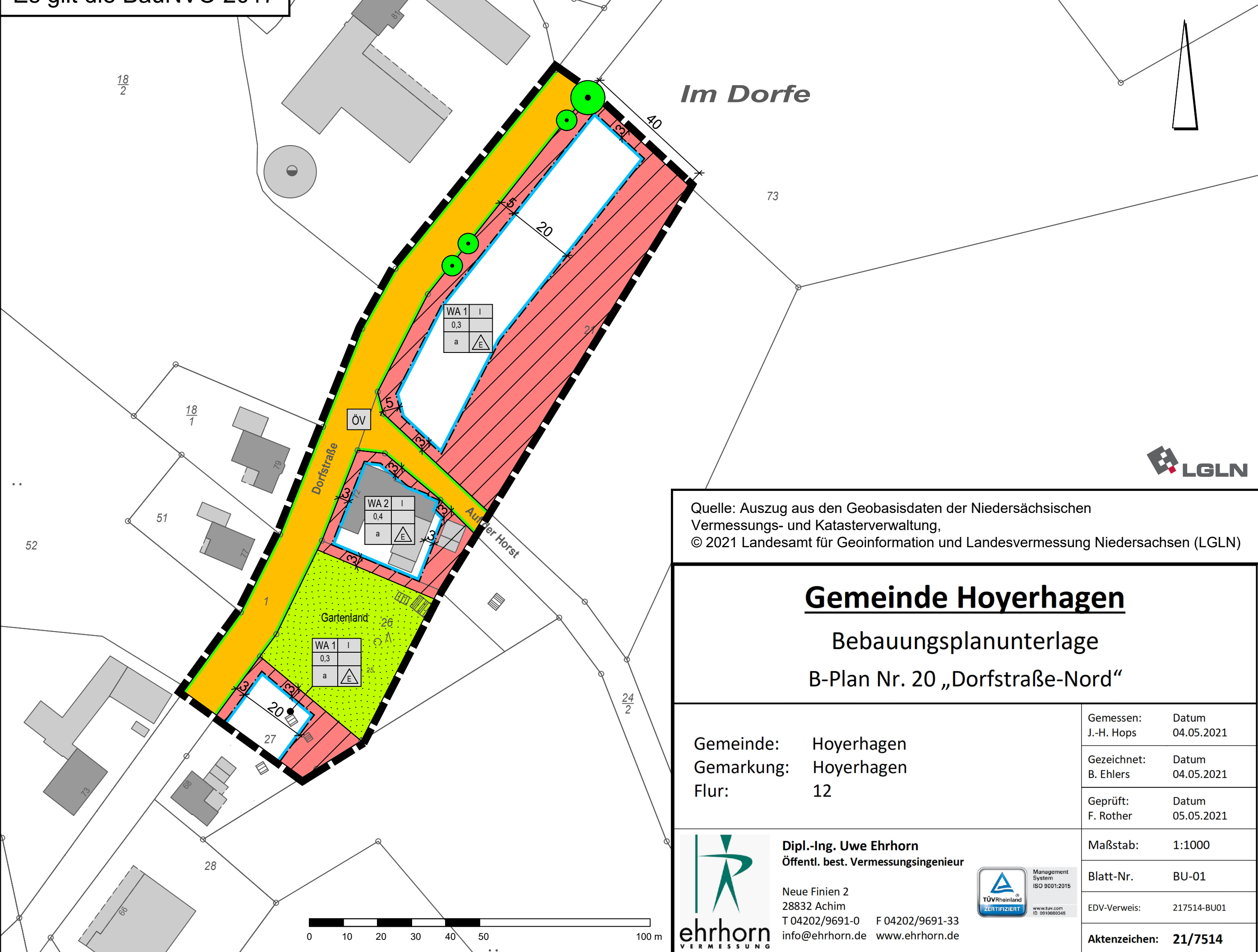
## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hoya, den .....

GEMEINDE HOYERHAGEN  
Der Gemeindegeldirektor

## Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

## Gemeinde Hoyerhagen

### Bebauungsplanunterlage

#### B-Plan Nr. 20 „Dorfstraße-Nord“

Gemeinde:	Hoyerhagen	Gemessen:	Datum
Gemarkung:	Hoyerhagen	J.-H. Hops	04.05.2021
Flur:	12	Gezeichnet:	Datum
		B. Ehlers	04.05.2021
		Geprüft:	Datum
		F. Rother	05.05.2021
		Maßstab:	1:1000
		Blatt-Nr.:	BU-01
		EDV-Verweis:	217514-BU01
		Aktenzeichen:	21/7514

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn  
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Neue Finien 2  
28832 Achim  
T 04202/9691-0 F 04202/9691-33  
info@ehrhorn.de www.ehrhorn.de

Management  
Info 900 900 900

100% Umwelt  
Zertifiziert

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 folgende **allgemein zulässige Nutzungen** nicht zulässig:  
- Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO  
- nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

(2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 alle **ausnahmsweise zulässige Nutzungen** nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung/Anzahl der Wohneinheiten/nicht überbaubare Flächen/Bauweise/Mindestgrundstücksgröße/Höhe baulicher Anlagen

(1) In den allgemeinen Wohngebieten ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit zulässig.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zwischen der Baugrenze und den Verkehrsparzellen der Straßen Dorfstraße und Auf der Horst Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Nicht überdeckte begrünte Einstellplätze z.B. aus Rasengittersteinen können ausnahmsweise zugelassen werden.

(3) In der abweichenden Bauweise gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass in der abweichenden Bauweise im WA 1 Gebäudehöhen bis maximal 20 m (Einzelhäuser) und im WA 2 Gebäudehöhen bis maximal 25 m (Einzelhäuser) zulässig sind.

(4) In den allgemeinen Wohngebieten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm für Einzelhäuser je Baugrundstück festgesetzt.

(5) Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht mehr als 0,30 m über der Oberkante der Fahrbahn der nordwestlich angrenzenden Dorfstraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn, im rechten Winkel zum Gebäude liegen.

### 3. Grundstückszufahrten

Zur Erschließung der Baugrundstücke sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB je Einzelhausgrundstück im WA 1 nur eine Grundstückszufahrt und im WA 2 nur zwei Grundstückszufahrten zulässig. Die Grundstückszufahrten sind mit einer maximalen Breite von 5,00 m und einer Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 1,50 m zu realisieren. Die zulässige Grundstückszufahrt und die Grundstückszufahrt müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zueinander haben.

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

Das innerhalb der Flächen in den allgemeinen Wohngebieten 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 flächenhaft in flachen, begrüntem Versickerungsmulden durch den belebten Oberboden erfolgen. Die Begründung der Versickerungsmulden ist dauerhaft zu erhalten.

### 5. Private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ ist die Errichtung von gartentypischen baulichen Anlagen (z.B. Gartenhaus, Spielgeräte, befestigte Wege) allgemein zulässig.

## 6. Grünordnerische Festsetzungen

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB sind die festgesetzten Einzelbäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind mit heimischen und standortgerechten Bäumen nachzupflanzen.

(2) Je 600 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum als Hochstamm (oder vergleichbar) mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm oder ein regionaltypischer Obstbaum (Sorte beliebig; Hochstamm oder Halbstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind mit Arten der nachfolgenden Pflanzenliste nachzupflanzen. Geeignete Arten sind Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Wildapfel (*Malus domestica*), Schw. Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Hambuche (*Carpinus betulus*), Robuche (*Fagus sylvatica*) Stieleiche (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Wildbirne (*Pyrus pyraster*) sowie regionaltypische Obstbäume in Sorten.

## Örtliche Bauvorschriften

### 1. Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße-Nord“.

### 2. Nicht überbaute Flächen

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 NBauO als Grünflächen bzw. versickerungsfähige Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten (z. B. Rasenflächen, Beete, Gehölzstrukturen etc.). Unzulässig sind versiegelte Bereiche oder vegetationsfreie Flächen (z. B. Schotter, Kies o.ä.).

### 3. Dachform und -neigung

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 30 und 45 Grad zu errichten.

### 4. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedung sind den allgemeinen Wohngebieten entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zulässig:

- Lebende Hecken aus standortgerechten und heimischen Gehölzen
- Metallzaun, mit Ausnahme von Maschendrahtzäunen, Stabmattenzaun nur ohne Sichtschuttfolie, bis zu einer Höhe von 1,10 m
- Dauerhaft begrünter und grundstücksinnenseitig 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: Holzäune sind dauerhaft zu begrünen oder alle 4,00 m Länge durch mind. 2,00 m lange Abschnitte lebender Hecken/Bepflanzungen zu gliedern
- Gemauerter 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

### 5. Vorgartengestaltung

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO sind in den allgemeinen Wohngebieten die Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche Dorfstraße und der vorderen Kante der hochbaulichen Anlage (Hauptgebäude) und deren gedachter beidseitiger Verlängerung bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze mit Ausnahme von erforderlichen Zu-/Abfahrten und in § 2 der örtlichen Bauvorschriften für zulässig erklärten Einfriedungen, als Vorgartenbereiche zu gestalten. Dabei ist insbesondere eine weitergehende Versiegelung oder Befestigung unzulässig. 80 % der Vorgartenfläche sind als Pflanzfläche anzulegen. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kies-, Stein- oder Schottererschüttungen. Bestehende Befestigungen oder Versiegelungen genießen Bestandsschutz.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

1.	<b>Art der baulichen Nutzung</b>
	Allgemeines Wohngebiet
2.	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>
0,3	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3.	<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>
	nur Einzelhäuser zulässig
a	Abweichende Bauweise
	Baugrenze
6.	<b>Verkehrsflächen</b>
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
9.	<b>Grünflächen</b>
	Private Grünfläche
	Zweckbestimmung: Gartenland
13.	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>
	zu erhaltender Baum
15.	<b>Sonstige Planzeichen</b>
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Hinweise

**1. Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde:** Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifende Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleasammungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den Erd- und Bauarbeiten gemacht werden, gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringerer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel.: 05722/9566-15 oder [archaeologie@schaumburgerlandkreis.de](mailto:archaeologie@schaumburgerlandkreis.de)) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser 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 Sorge 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. Altablagerungen:** Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

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

**5. 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 Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss und Umbau von Gebäuden, etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen/n den betroffenen Gehölzen/Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Gemeinde/Stadt ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuuzuziehen.

Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und/oder dem Abriss/Umbau von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen, den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt, dem Abriss-/Umbauzeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder andere Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde ist hinzuuzuziehen. Ggf. werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Für die Objekt-, Stellplatz- und Straßenbeleuchtung sind insekten- und federmausfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden.

**6. Nicht überbaute Flächen:** 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 NBauO als Grünflächen bzw. versickerungsfähige Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten (z. B. Rasenflächen, Beete, Gehölzstrukturen etc.). Unzulässig sind versiegelte Bereiche oder vegetationsfreie Flächen (z. B. Schotter, Kies o.ä.).

**7. Schutz von Gehölzen:** Während der Bauphase sind angrenzende Gehölze vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes durch entsprechende Maßnahmen nach DIN 18920 und der RAS-LP 4 zu schützen.

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191)

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739)

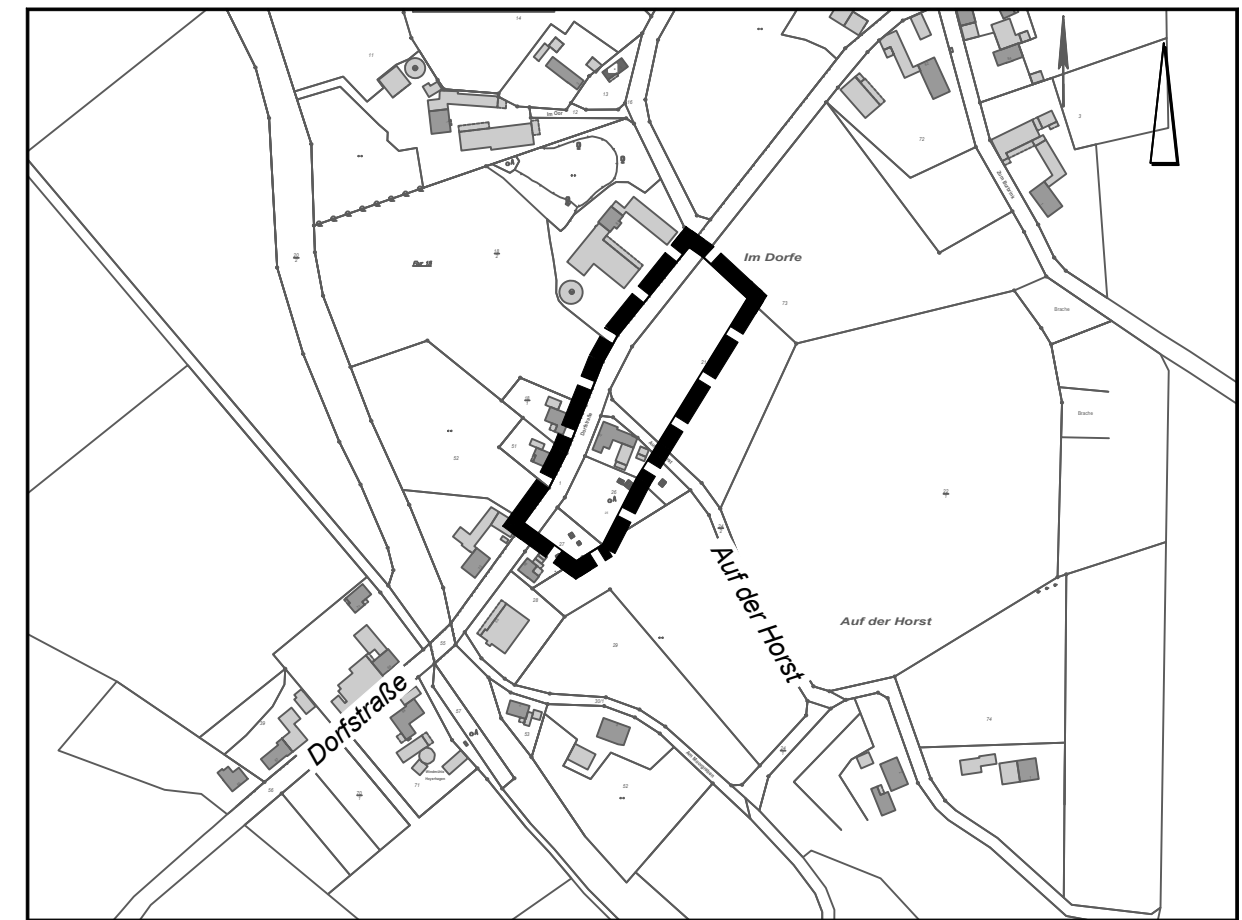
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Planzeichenvverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

# Gemeinde Hoyerhagen Samtgemeinde Grafschaft Hoya

## Bebauungsplan Nr. 20 "Dorfstraße-Nord"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO  
im Verfahren gemäß § 13b BauGB



August 2022 **ABSCHRIFT** M. 1 : 1.000