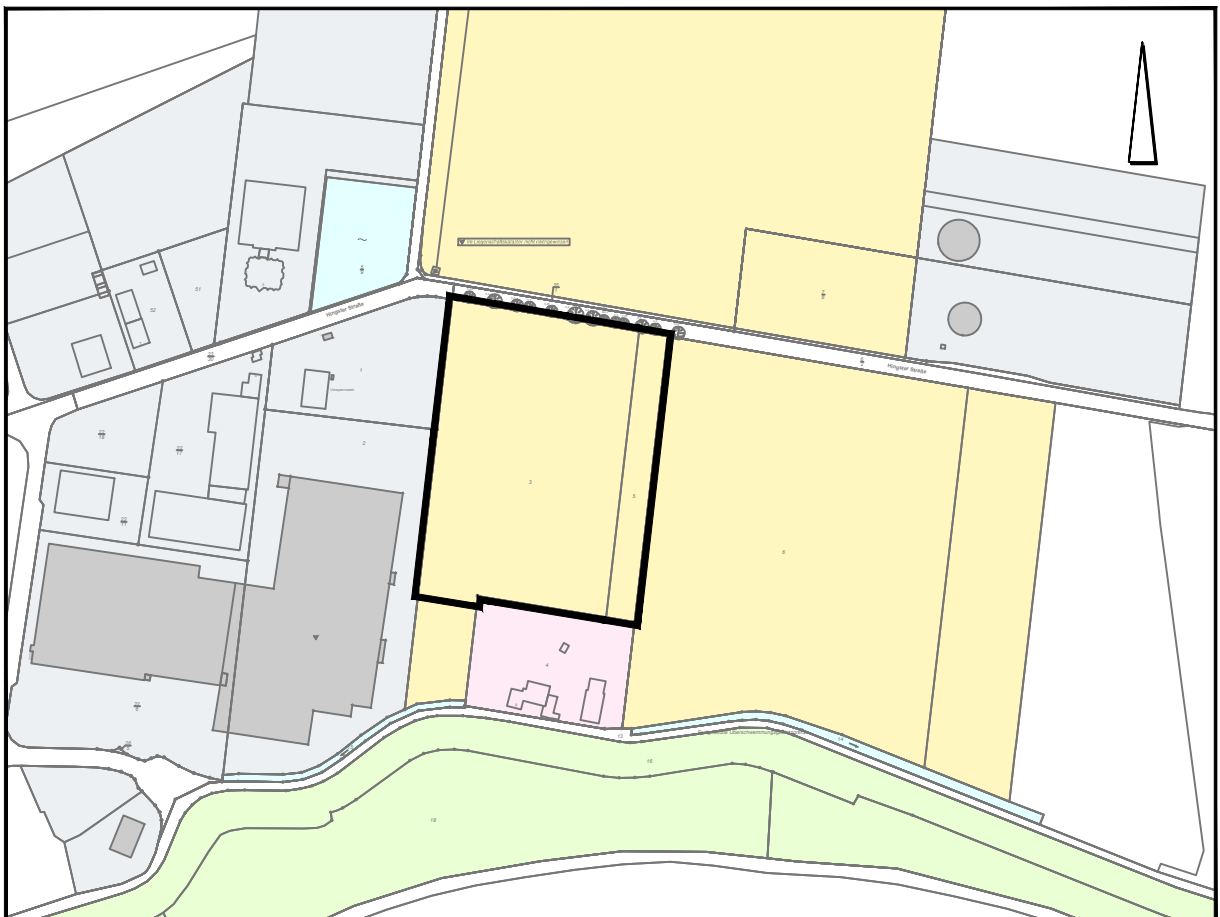


# Stadt Hoya/Weser

## Bebauungsplan Nr. 42

*„Erweiterung Gewerbegebiet Hoya-Nord (Sandkamp)  
und teilweise Aufhebung des B-Planes Nr. 20  
„Hafen Hoya-Nord““*



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Dezember 2017

M. 1 : 1.500

**NWP** Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

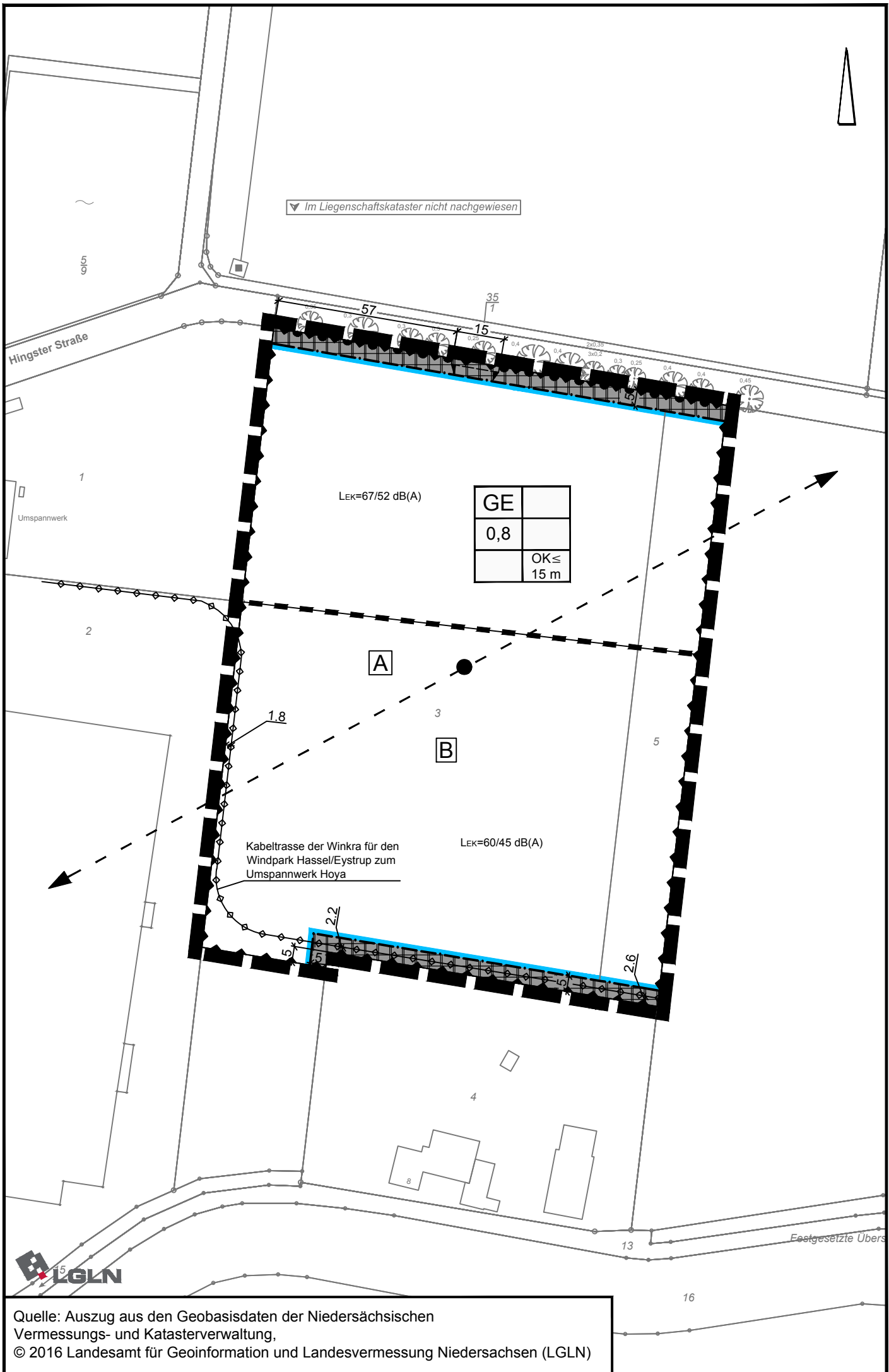
Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)





▼ Im Liegenschaftskataster nicht nachgewiesen

Hingster Straße

1  
Umspannwerk

LEK=67/52 dB(A)

|     |           |
|-----|-----------|
| GE  |           |
| 0,8 |           |
|     | OK ≤ 15 m |

A

B

Kabeltrasse der Winkra für den Windpark Hassel/Eystrup zum Umspannwerk Hoya

LEK=60/45 dB(A)

LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiete

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

$OK \leq 15,0m$  Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (OK= Oberkante)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

## 6. Verkehrsflächen



Einfahrtbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 15. Sonstige Planzeichen



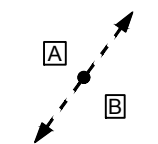
Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

$L_{EK}=60/45dB$   
tags/nachts

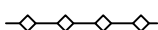
Emissionskontingente tags/nachts



Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente



Richtungssektoren für Zusatzkontingente zu den Emissionskontingenten (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)



Kabeltrasse der Winkra für den Windpark Hassel/Eystrup zum Umspannwerk Hoya (nachrichtliche Übernahme)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den **Gewerbegebieten (GE)** folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke

In den **Gewerbegebieten (GE)** sind gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO

- Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von produzierenden Betrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das Sortiment im unmittelbaren Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern steht und die Verkaufsflächen und der damit verbundene Verkauf an den Endverbraucher insgesamt von untergeordneter Größe ist, unzulässig.
- Gewerbebetriebe, soweit diese der Prostitution dienen und
- Versammlungsstätten die z.B. kirchlichen, kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen,

unzulässig.

(2) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den **Gewerbegebieten (GE)** folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO.

## 2. Vorkehrungen und Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz)

(1) Emissionskontingentierung (Gewerbelärm)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 je  $m^2$  der Betriebsfläche weder tags (06:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 06:00 h) überschreiten.

| Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) |                 |                   |
|---|-----------------|-------------------|
|   | $L_{EK}$ , tags | $L_{EK}$ , nachts |
| Fläche Nord (siehe Planeinschrieb)            | 67              | 52                |
| Fläche Süd (siehe Planeinschrieb)             | 60              | 45                |

### Richtungssektoren

Für die - im Plan dargestellten - im Richtungssektor A liegenden Immissionsorte dürfen die Emissionskontingente  $L_{EK}$  der einzelnen Teilflächen um folgende Zusatzkontingente erhöht werden:

| <b>Zusatzkontingente nach DIN 45691 für Richtungssektoren tags und nachts</b> |  |                                     |
|---|--|-------------------------------------|
| <b>Richtungssektor</b>  | <b>Sektor</b>  | <b>L<sub>EK, zus</sub> in dB(A)</b> |
| Sektor A  | 242,2 - 62,2   | 2                                   |
| Sektor B  | 62,2°-242,2°   | 0                                   |
| Bezugspunkt   | UTM-Koordinaten<br>x = 32.510.443,45<br>y = 5.852.027,45 |                                     |
| Bezugsachse 0°: Nord  |  |                                     |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionskontingente innerhalb von Teilgebieten ist unter Berücksichtigung der zugehörigen Teilimmissionssituation zulässig.

#### Sonderfallregelungen

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

### **3. Höhenfestsetzungen**

- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (OK = Oberkante Gebäude) beziehen sich auf folgende untere Bezugsebene. Untere Bezugsebene für die maximale Gebäudehöhe ist die Oberkante Fahrbahn der nördlich gelegenen Hingster Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn, im rechten Winkel zur baulichen Anlage. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012.

# Hinweise

- 1. Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde:** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B.: Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach §14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Meldung hat beim Landkreis Nienburg als Unterer Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.
- 2. Leitungen:** Die Lage der Kabeltrasse der Winkra für den Windpark Hassel/Eystrup zum Umspannwerk Hoya ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens 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. DIN-Normen und technische Regelwerke:** Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Stadt Hoya/Weser während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.
- 6. 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.
- 7. Außer Kraft treten:** Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes Nr. 42 treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 im Überschreibungsbereich außer Kraft.
- 8. Externe Kompensation:** Die Bilanzierung der Eingriffsregelung ergab ein Defizit von 23.354 Werteinheiten nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell. Für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist die Stadt Hoya zuständig. Die 23.354 Werteinheiten werden zunächst dem Ökokonto „B-Plan Erweiterung Gewerbegebiet Hoya-Nord (Sandkamp)“ zugeschrieben, das entsprechend zunächst ein Minus von 23.354 Werteinheiten aufweist. Der Nachweis der Kompensation erfolgt auf externen Flächen. Für die erbrachte Kompensation werden entsprechende Werteinheiten auf dem Ökokonto gut geschrieben, bilanziert nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell. Die Kompensationsmaßnahmen werden im Vorfeld einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Kompensationsverpflichtung wird spätestens zwei Jahre nach dem ersten Baubeginn im Geltungsbereich des Bebauungsplans umgesetzt. Die Stadt Hoya wird die Untere Naturschutzbehörde über den ersten Baubeginn im Geltungsbereich unterrichten.

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Hoya diesen Bebauungsplan Nr. 42 „Erweiterung Gewerbegebiet Hoya-Nord (Sandkamp) und teilweise Aufhebung des B-Planes Nr. 20 „Hafen Hoya-Nord“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hoya, den 14.12.2017

gez. Wasner  
Bürgermeisterin

L. S.

gez. D. Meyer  
Stadtdirektor

## Verfahrensvermerke

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

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



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 22.11.2016). 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 -).

Nienburg, den 11.12.2017

L. S.

gez. Kaupmann

(öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

### Planverfasser

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

Oldenburg, den 07.12.2017

gez. Th. Aufleger

(Unterschrift)

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hoya hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Hoya, den .....

Stadtdirektor

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Hoya hat in seiner Sitzung am 16.08.2017 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 19.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 28.08.2017 bis 28.09.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hoya, den 14.12.2017

gez. D. Meyer

Stadtdirektor

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hoya hat den Bebauungsplan Nr. 42 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.12.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hoya, den 14.12.2017

gez. D. Meyer

Stadtdirektor

### Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Hoya wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Stadt Hoya im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Hoya, den 14.12.2017

gez. D. Meyer

Stadtdirektor

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Hoya ist gemäß § 10 (3) BauGB am 16.12.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 42 ist damit am 16.12.2017 in Kraft getreten.

Hoya, den 11.01.2018

gez. D. Meyer

Stadtdirektor

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 42 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 42 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hoya, den .....

Stadtdirektor

### Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hoya, den .....

STADT HOYA  
Der Stadtdirektor