

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Oyten diesen Bebauungsplan Nr. 66, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Oyten, den 16.11.1998
(Bürgermeister)
(Gemeindedirektor)



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 26.06.1992 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 beschlossen.

Oyten, den 16.11.1998
(Gemeindedirektor)



Planunterlage
Kartengrundlage:
Maßstab: 1:1000
Liegenschaftskarte Gemarkung/Gemeinde Oyten Flur 47

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.11.98). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Achim, den 26.11.98
(OBVI Uwe Ehrhorn)



Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

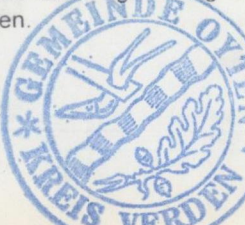
pk plankontor städtebau gmbh
Oldenburg, den 01.10.1998
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel. 0441/97201-0
Fax 0441/97201-99

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 15.07.1996 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 04.11.1996 bis 04.12.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oyten, den 16.11.1998
(Gemeindedirektor)



Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 25.05.1998 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

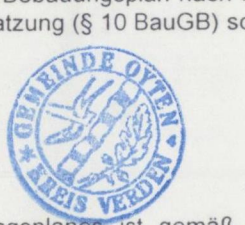
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 15.06.1998 bis 15.07.1998 gemäß § 3 Abs. 2 / § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oyten, den 16.11.1998
(Gemeindedirektor)



Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Oyten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.11.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oyten, den 16.11.1998
(Gemeindedirektor)



Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.11.98 im Amtsblatt für den Landkreis Verden (Nr. 48) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 27.11.98 rechtsverbindlich geworden.

Oyten, den 27.11.98
(Gemeindedirektor)



Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Oyten, den 03.03.2004
(Gemeindedirektor)



Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Oyten, den 05.12.2005
(Bürgermeister)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
MD1/2 Dorfgebiete mit Einschränkungen

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 3,5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe
FH 9m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Zweckbestimmung: Abfall

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhalt

- Bäume

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier Lärmschutz
Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

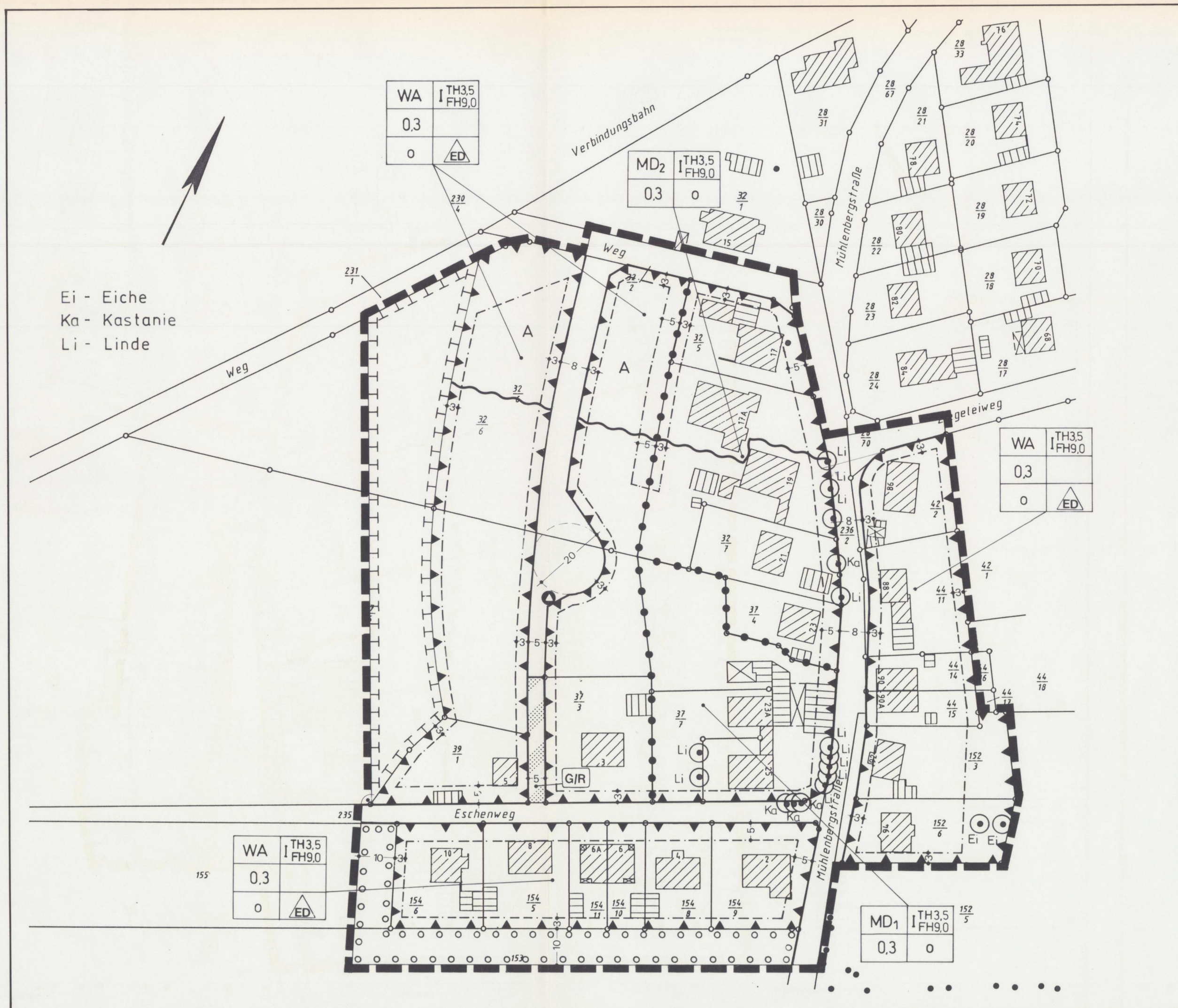
§ 1 Es sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad zulässig; dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, Dachaufbauten, Krüppelwalm, Vorbauten, Wintergärten, Veranden, Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO. Anbauten an bestehende Bauten, die eine andere Dachneigung aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVBl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

TF 1: Im eingeschränkten Dorfgebiet MD1 sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Im eingeschränkten Dorfgebiet MD2 sind folgende Nutzungen zulässig:
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

In den eingeschränkten Dorfgebieten MD1 und MD2 sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

TF 2: Auf den Flächen, auf denen Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz auszuführen. Bei Neubauten und bei wesentlichen baulichen Änderungen sind in der Grundrißgestaltung alle Möglichkeiten auszuschöpfen, durch die Hausform und die Zuordnung von Nebengebäuden lärmgeschützte Wohnbereiche auch außerhalb der Gebäude zu schaffen. Bei Neubauten und wesentlichen baulichen Änderungen sind bei der Anordnung von Büro- und Wohnräumen alle Möglichkeiten auszunutzen, damit die Fenster dieser Räume zu lärmgeschützten Bereichen angeordnet werden. Bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen sind die Fenster von Schlafräumen, die für die Lüftung erforderlich sind, nach Osten bis Süden auszurichten. Die der Bahn zugewandten Außenbauteile von Wohn-, Schlaf- und Büroräumen im Bereich „A“ (siehe Planzeichnung) müssen den Anforderungen für den Lärmpegelbereich III der DIN 4109 Ziff. 5 genügen. Schlafräume im Planbereich „A“ müssen zusätzlich mit einer mechanischen Schalldämmung ausgestattet werden. Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, daß die Schalldämmhöhe wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionsituation unterschritten werden können.

TF 3: Der Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe ist die Oberkante der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt. Die Traufhöhe ist die Schnittlinie der aufgehenden Wandaußenfläche mit der Oberkante der Dachhaut, Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen sind Erker, Gauben und andere bauliche Teile, die aus der Dachhaut herausstehen, Krüppelwalm, Wintergärten und Vorbauten sowie Anbauten an bestehende Gebäude, die eine höhere Traufe als die festgesetzte Traufhöhe aufweisen.

TF 4: Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Je Einzelhaus sind nur zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

TF 5: Im Allgemeinen Wohngebiet müssen die Baugrundstücke für Einzelhäuser ein Mindestmaß von 600 qm einhalten; für Doppelhaushälften gilt das Mindestmaß von 350 qm je Baugrundstück.

TF 6: Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie auf den Flächen zum Schutz zur Pflege und zur -entwicklung von Natur und Landschaft sind Laubgehölze in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Schwarzerle, Eberesche, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Feldulme, Faulbaum, Pfaffenhütchen, Liguster, Holunder, Schneeball, Schlehe, Haselnuß, Hartriegel, Weißdorn. Die Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister 200 - 250 cm Höhe; Straucher zweimal verpflanzt, 80 - 100 cm.

TF 7: Bei Abgang der in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume ist an gleicher Stelle Ersatz in gleicher Art zu pflanzen. Die Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang.

Gemeinde Oyten

Bebauungsplan Nr. 66 „Auf dem Mühlenberg“

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 10.000

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99