

G E M E I N D E O Y T E N

- AZ.: 622-21/12 I -

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 I

"BASSENER CAMP"

B E G R Ü N D U N G

INHALTSVERZEICHNIS

- I. Vorbemerkungen
 - 1. Geltungsbereich
 - 2. Planungsgrundlagen
 - 2.1 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 3. Notwendigkeit und Zweck des Bebauungsplanes
 - 4. Bezeichnung des Bebauungsplanes

- II. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes
 - 1. Konzept
 - 2. Kinderspielplätze
 - 3. Öffentliche Verkehrsflächen
 - 4. Ver- und Entsorgung
 - 5. Immissionsschutz
 - 6. Pflanzgebot und Pflanzbindung

- III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

- IV. Kosten

I. Vorbemerkungen

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bundesstraße B 75 in der Ortschaft Bassen. Zum Geltungsbereich gehören folgende Flurstücke ganz oder teilweise:

Flur 17 Gemeinde Oyten, Gemarkung Bassen,
Flurstücke 326/2, 310/25, 295/44, 295/45, 328/7, 310/70, 310/69,
310/7, 310/6, 310/5, 310/24, 310/23, 310/22, 310/21, 310/20, 310/19,
310/17, 310/16, 310/18, 310/15, 310/14, 310/13, 310/12, 310/11,
310/10, 310/9, 310/8, 310/26, 327/2, 310/27, 310/28, 310/30, 310/29,
310/31, 310/32, 310/43, 310/34, 310/35, 310/33, 328/6, 310/36,
310/37, 328/12, 310/39, 310/38, 310/48, 310/40, 310/41, 310/42,
310/44, 310/45, 310/46, 310/47, 310/49, 310/50, 310/51, 310/52,
310/53, 310/54, 310/55, 310/56, 310/57, 310/58, 310/59, 310/60,
310/61, 310/62, 310/63, 310/64, 310/65, 310/66, 310/67, 310/68,
328/11, 297/3, 297/7, 297/5, 297/6, 297/2, 328/10, 297/4, 298/3,
298/4, 298/5, 328/14, 328/13, 328/8, 65/7, 65/6, 63/7, 63/8, 62/7,
62/12, 328/5, 327/7, 304/8, 304/7, 304/9, 306/2, 306/6, 309/13,
327/13, 309/9, 309/12, 309/16, 309/3, 327/11, 309/7, 309/11, 309/15,
309/14, 327/8, 309/10, 311/46, 311/43, 311/47, 311/44, 311/92,
311/91, 318/18, 318/17, 311/79, 311/87, 311/78, 311/52, 311/54,
311/53, 311/60, 311/56, 311/49, 311/68, 311/93, 311/65, 311/64,
311/63, 311/62, 311/61 und
Flur 64, Gemeinde Oyten, Gemarkung Oyten,
Flurstücke 46/1 und 36/15.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für den obengenannten Geltungsbereich besteht zum Teil der seit dem 25. Juni 1977 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 12 "Bassener Camp". Dieser Bauleitplan weist in seinem gesamten Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet in ein-vollgeschossiger, offener Bauweise mit einer Grund- und Geschoßflächenzahl von 0,2 aus.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan in der zweiten Änderung sieht für den gesamten Geltungsbereich ein Wohngebiet vor, wobei der Erweiterungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes gegenüber dem rechtsverbindlichen Plan auch Gegenstand der zweiten Änderung ist.

Der Erläuterungsbericht weist bereits auf die Planungsabsicht der Gemeinde Oyten, für diesen Bereich einen Bebauungsplan zu erstellen, hin.

3. Notwendigkeit und Zweck des Bebauungsplanes

Bei Aufstellung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes waren zwei Problembereiche nicht voraussehbar und haben daher bei der städtebaulichen Gestaltung des Planungsgebietes keine Berücksichtigung gefunden:

- a) Das Maß der baulichen Nutzung, Grund- und Geschoßflächenzahl von bisher 0,2, schränkt in Teilbereichen, im Zusammenhang mit den sich gebildeten Flurstücksgrößen, die gestalterischen Bauungsmöglichkeiten ein.

Nutzungsmöglichkeiten, Wohnraumflächen in der Größenordnung des sozialen Wohnungsbaus sind teilweise nicht durchführbar.

- b) Der nördlich gelegene Planungsbereich im Anschluß an Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung bietet bisher keine ausreichende Möglichkeit, Tierhaltung mit anliegenden landwirtschaftlichen Flächen zu verbinden.

Eine organische Ortsrandbildung soll hier gefördert werden.

4. Bezeichnung des Bebauungsplanes

In Anlehnung an den vorhandenen Bebauungsplan wird die Bezeichnung beibehalten und zur eindeutigen Unterscheidung mit römischer Ziffer ergänzt: Nr. 12 I "Bassener Camp".

Um Verwechslungen mit Bebauungsplänen anderer Ortsbereiche der Gemeinde zu verhindern, werden unabhängig von der Bezeichnung Zusätze wie z.B. "Bassen" verwendet.

II. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes

1. Konzept

Der Planbereich einschließlich des neu aufgenommenen Teiles nördlich des bebauten Gebietes wird in drei Abschnitte gegliedert, um so einen gestuften Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen zu schaffen:

a) Hauptwohnbereich A

Der Hauptwohnbereich zwischen Grenzweg und Bundesstraße wird wie bisher als allgemeines Wohngebiet mit einem Vollgeschoß festgesetzt. Die Grundflächenzahl besteht mit 0,2 weiter; die Geschoßflächenzahl wird auf 0,3 angehoben und in dem Zuge Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Letzteres ist notwendig, um dem Gesichtspunkt, wie unter I.3. beschrieben, gerecht zu werden, ohne den Quartiercharakter zu verändern.

Im Bereich zwischen Grenzweg und Lönsweg sind die Baugrenzen zum Teil auf die rückseitigen Grundstücksgrenzen bezogen, den individuellen Verhältnissen in Abwägung der Gesamtsituation angepaßt.

b) Wohnbereich

Der nördlich des Grenzweges gelegene Wohnbereich wird als Kleinsiedlungsgebiet mit einem Vollgeschoß mit Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

c) Außenbereich

Zum Übergang vom Wohnbereich zu den landwirtschaftlichen Flächen wird der Bereich als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen, jedoch sind gemäß textlichen Festsetzungen lediglich Nebenanlagen zulässig.

2. Kinderspielplätze

Zwei Kinderspielplätze sind in gefahrloser Erreichbarkeit und Größe vorhanden und werden zur Zeit fertiggestellt.

3. Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden nach Rechtskraft des bisherigen Bebauungsplanes fertiggestellt.

4. Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits vorhanden.

Bei späteren baulichen Maßnahmen haben die Versorgungsträger bei Unterbringung der Leitungen und Anlagen die DIN 1998 zu beachten.

Alle Grundstücke sind mit Fahrzeugen des Trägers der Abfallbeseitigung erreichbar.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist schadlos an Ort und Stelle durch Versickerung zu beseitigen.

Im westlichen und östlichen Planbereich wurden Angaben für Freileitungen der Stromversorgung übernommen, ebenso eine Fläche für eine zusätzliche Transformatorenstation. Baumaßnahmen sind im Bereich der Trassen nicht ausgeschlossen, müssen jedoch Abstände nach den VDE-Bestimmungen 0210 einhalten.

5. Immissionsschutz

Das südliche Plangebiet wird durch erhebliche Lärmimmissionen, hervorgerufen durch die Emissionen des Straßenverkehrs auf der Bundesstraße 75, belastet. Für den Verkehrslärm auf der Bundesstraße 75 wurden auf der Grundlage der Straßenverkehrszählung von 1980 (DTV 4.699 Kfz/24 h + 15 % Prognose) nach DIN 18005 Teil I Entwurf April 1982 Mittelungspegel von $L_m^{(25)} = 66,5$ dB (A) am Tage und von $L_m^{(25)} = 59,5$ dB (A) in der Nacht errechnet.

Auf der Grundlage der v.g. Mittelungspegel wurden die weiteren Lärmimmissionsbelastungen für das südliche Plangebiet errechnet. Die Ermittlungen erfolgten gem. der DIN 18005 Teil I Entwurf April 1982 unter Berücksichtigung der Schallminderung durch bereits vorhandene Bebauung.

Folgende Mittelungspegel wurden errechnet:

Südliche Baugrenze der Baufläche A_1 ca. 66 dB (A) am Tage und ca. 59 dB (A) in der Nacht.

Südliche Baugrenze der Baufläche A_2 ca. 61 dB (A) am Tage und ca. 54 dB (A) in der Nacht.

Südliche Baugrenze der Baufläche A_3 ca. 55 dB (A) am Tage und ca. 48 dB (A) in der Nacht.

Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gem. DIN 18005 Teil I Entwurf April 1982 sind für WA-Gebiete tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A).

Die Überschreitung der Orientierungswerte beträgt somit an der südlichen Baugrenze der Baufläche A₁ 11 dB (A) am Tage und 14 dB (A) in der Nacht, an der südlichen Baugrenze der Baufläche A₂ 6 dB (A) am Tage und 9 dB (A) in der Nacht, der an der südlichen Baugrenze der Baufläche A₃ 3 dB (A) in der Nacht.

Da das südliche Plangebiet bereits größtenteils bebaut ist, wird zur Verminderung des Immissionsschutzkonfliktes bei Neubauten bzw. wesentlichen baulichen Änderungen passiver Schallschutz durch textliche Festsetzungen vorgeschrieben:

- a) Bei Neubauten bzw. wesentlichen baulichen Änderungen sind in der Grundrißgestaltung alle Möglichkeiten auszuschöpfen, daß durch die Hausform und die Zuordnung von Nebengebäuden lärmgeschützte Wohnbereiche auch außerhalb der Gebäude entstehen.
- b) Bei Neubauten bzw. wesentlichen baulichen Änderungen sind bei der Anordnung von Büro-, Wohn- und Schlafräumen alle Möglichkeiten auszunutzen, damit die Fenster dieser Räume zu lärmgeschützten Bereichen angeordnet werden.
- c) Für Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) vorgenannter Räume (Text b)), für die eine lärmgeschützte Anordnung nicht möglich ist, muß baulicher Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich II der "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (in jeweils gültiger Fassung)" vorgesehen werden.

- d) Bei Neubauten bzw. wesentlichen baulichen Änderungen sind alle Möglichkeiten auszunutzen, damit die Fenster von Schlafräumen zu lärmgeschützten Bereichen angeordnet werden.
- e) Für Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) vorgenannter Räume (Text b)), für die eine lärmgeschützte Anordnung nicht möglich ist, muß baulicher Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III der "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (in jeweils gültiger Fassung)" vorgesehen werden. Es ist außerdem eine zusätzliche Lüftungsanlage einzubauen, die den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III genügt. Für lärmgeschützt angeordnete Außenbauteile genügen die Anforderungen für den Lärmpegelbereich II. Eine zusätzliche Lüftungsanlage wird nicht erforderlich.

Die unterschiedlichen textlichen Festsetzungen erfolgten unter Zugrundelegung der einzelnen Lärmpegelbereiche.

Lärmpegelbereiche:

Gem. "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm Fassung 1975 "(die Richtlinien sind als ergänzende Bestimmungen zur DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Teil 1 bis 4 - Ausgabe September 1962 - und Teil 5 - Ausgabe April 1963 - entstanden) bzw. DIN 4109 Entwurf Februar 1979 "Schallschutz im Hochbau" Teil 6 "bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm".

Maßgebliche Außenlärmpegel für den

Lärmpegelbereich II = 56 bis 60 dB (A)
Lärmpegelbereich III = 61 bis 65 dB (A).

6. Pflanzgebot und Pflanzbindung

Gemäß § 9, Abs. 1, Ziff. 25, BBauG setzt der Bebauungsplan fest, daß im nördlichen Anschlußbereich auf den Grundstücken eine Mindestanpflanzung vorgenommen wird. Diese textliche Festsetzung kommt der landschaftsgerechten Eingliederung des Bebauungs-

gebietes entgegen und fördert die Anhebung des geringen Oytener Bewaldungsanteiles.

Heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher:

Bäume

Fagus silvatica	-	Rotbuche
Populus tremula	-	Zitterpappel
Quercus robur	-	Stieleiche
Pinus silvestris	-	Kiefer

Gehölze

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

Sträucher

Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Corylus avellana	-	Haselnuß
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
(Hippophae rhamnoides)	-	Sanddorn)
(Lycium halimifolium)	-	Bocksdorn)
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa multiflora	-	Büschelrose
Salix cinerea	-	Aschweide
Salix smithiana	-	Küblerweide

() in extrem trockenen Lagen

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen fallen nicht an.

IV. Kosten

Kosten entstehen durch diese Planaufstellung nicht.

V. Allgemeines

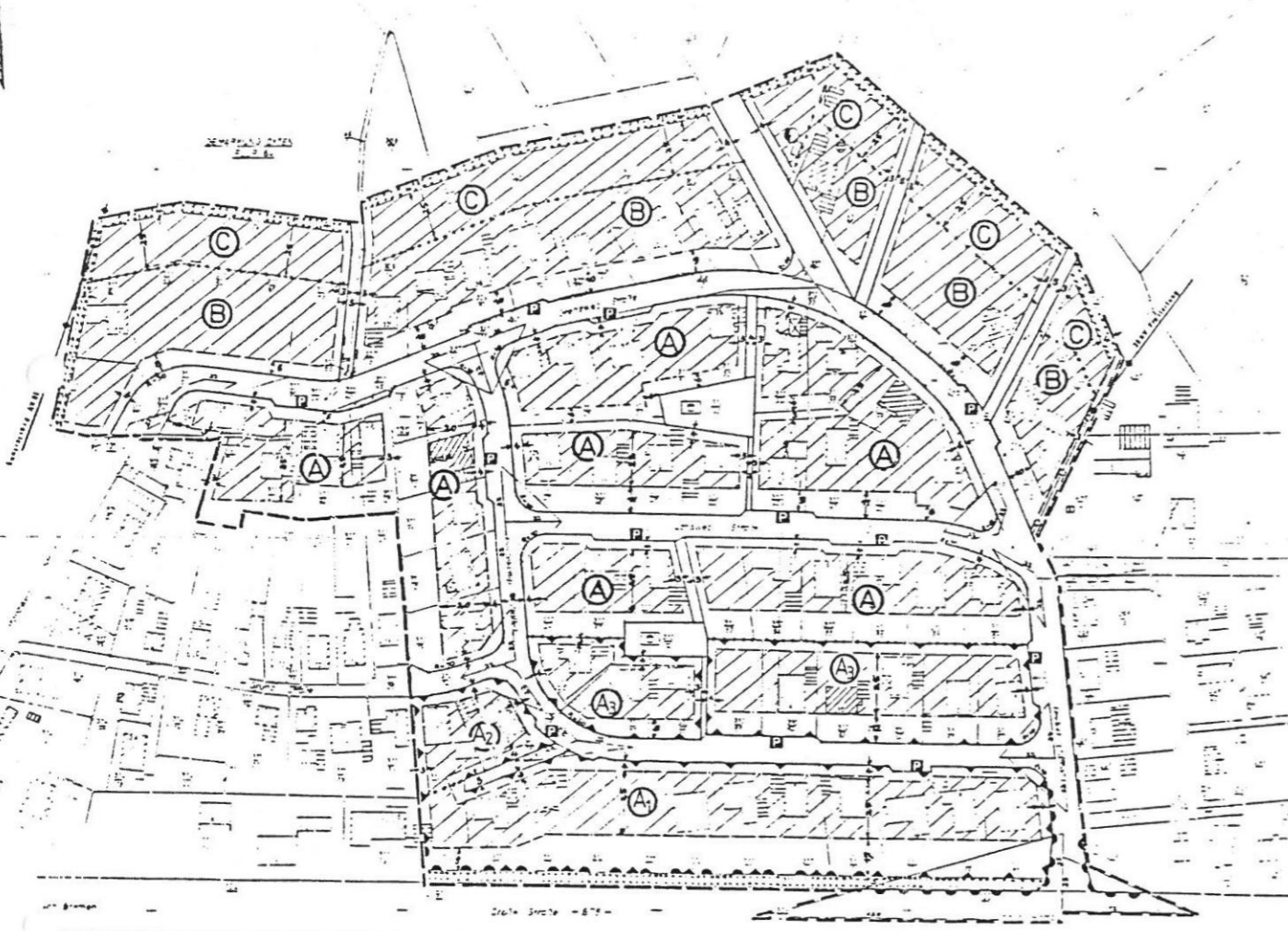
Vorstehende Begründung gehört nicht zum Inhalt des Bebauungsplanes und hat nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift, Text und Farbe dargestellt.

Aufgestellt: 21. März 1984

GEMEINDE O Y T E N
Der Gemeindedirektor
In Vertretung:

gez.: i.V. E r n s t

GEMEINDE OYTEN, ORTSCHAFT BASSEN, LANDKREIS VERDEN, BEBAUUNGSPLAN NR.121 „BASSENER CAMP“



Planzeichenerklärung

Stand der Planunterlage: Mai 1981

- WA Allgemeines Wohnungsbau
I Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- WSI Kleinstsiedlungsgebiet
I Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- WS* Kleinstsiedlungsgebiet
I Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
Nur Einzelhäuser zulässig
- Grundflächenzahl
Geschäftflächenzahl
- Grundeigenschaften
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität)
Hauptversorgungsleitungen oberirdisch
Hauptversorgungsleitungen unterirdisch
- Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Parkfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Umgrenzung von Flächen für Vorkennungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplätze

Textliche Festsetzungen

1. Zwecksetzung
2. Festsetzung der Bebauungsart
3. Festsetzung der Grundflächenzahl
4. Festsetzung der Geschäftflächenzahl
5. Festsetzung der Grundflächenzahl
6. Festsetzung der Geschäftflächenzahl
7. Festsetzung der Grundflächenzahl
8. Festsetzung der Geschäftflächenzahl
9. Festsetzung der Grundflächenzahl
10. Festsetzung der Geschäftflächenzahl

Vorlage zur Sitzung des Ausschusses
23.09.1981

Dieser Entwurf des Bebauungsplans ist Gegenstand des Beschlusses Nr. 121/81 des Rates der Gemeinde Oytten vom 23.09.1981.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Oytten hat in seiner Sitzung am 12. Dez. 1981 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBAuG im öffentlichen Bebauungsplan veröffentlicht.

Umschreibung
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Oytten.

Planverfasser
Der Rat der Gemeinde Oytten hat in seiner Sitzung am 12. Dez. 1981 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 1 BBAuG beschlossen. Die Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 17. Dez. 1981 erteilt. Der Entwurf des Bebauungsplans ist der Begründung neben dem vom 17. Jan. 1982 bis gemäß § 2a Abs. 1 BBAuG öffentlich zur Einsicht gegeben.

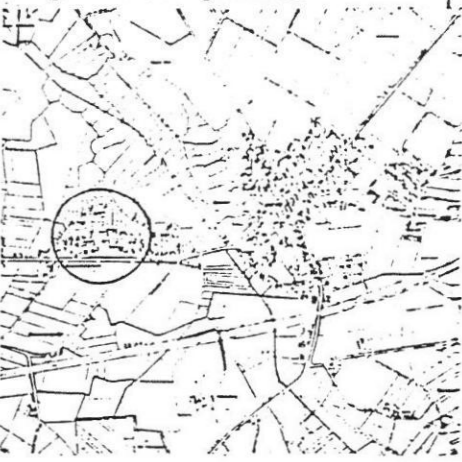
Gemeindevorstand
Der Rat der Gemeinde Oytten hat in seiner Sitzung am 17. Dez. 1981 die Genehmigung der Bebauungsart gemäß § 2a Abs. 1 BBAuG beschlossen. Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Ortsverwaltung Verden (AZ) vom heutigen Tage unter Auflegen zur Maßgabe gemäß § 11 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 bis 4 BBAuG genehmigt. Teilweise genehmigt. Die genehmigten Teile sind auf Antrag der Gemeinde Oytten vom 17. Dez. 1981 gemäß § 4 Abs. 3 BBAuG von der Genehmigung ausgenommen.

Gemeindevorstand
Der Rat der Gemeinde Oytten ist den in der Genehmigungsverfügung vom (AZ) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben beigetreten. Der Bebauungsplan hat zwar wegen der Auflagen/ Maßgaben vom öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im öffentlich bekanntgemacht.

Gemeindevorstand
Die Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BBAuG im Amtsblatt für den Landkreis Verden bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit im rechtsverbindlich genehmigt.

Gemeindevorstand
Im Hinblick auf den Inhalt des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften der Bauvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Lage des Plangebietes



Präambel des Bebauungsplanes

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBAuG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), entsprechend dem letzten Stand, und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 279), entsprechend dem letzten Stand, hat der Rat der Gemeinde Oytten diesen Bebauungsplan Nr. 121 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:

Vorlage zur Sitzung des Ausschusses
Oytten, den 23.09.81

Vorlage zur Sitzung des Ausschusses
Oytten, den 23.09.81

Vorlage zur Sitzung des Ausschusses
Oytten, den 23.09.81

GEMEINDE OYTEN
Bebauungsplan 121

Zustimmung
18.12.1981

Maßstab
1:1000