

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Oyten...

Oyten, den 19. MAI 2004

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 23.05.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46...

Oyten, den 19. MAI 2004

Planunterlagen Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Maßstab 1: 1000

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt...

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

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Liegenschaftskarte ist nicht zweifelfrei möglich.

Achim, den 26.05.04

Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von pk plankontor städtebau gmbh

Odenburg, den 05.05.2004 Lindenallee 23 26122 Odenburg

Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 19.04.1999 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt...

Oyten, den 19. MAI 2004

Erneute öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 27.03.2000 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt...

Oyten, den 19. MAI 2004

Teilung des Geltungsbereiches Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 15.09.2003 die Teilung des Geltungsbereiches in einen Teilbereich I und einen Teilbereich II beschlossen...

Oyten, den 19. MAI 2004

Erneute öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 08.12.2003 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Teilbereich II und der Begründung zugestimmt...

Oyten, den 19. MAI 2004

Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Oyten hat den Bebauungsplan Nr. 46 „Ortsmitte-Süd“ Teilbereich II nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.05.2004...

Oyten, den 19. MAI 2004

Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 46 „Ortsmitte-Süd“ Teilbereich II ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.05.2004 im Amtsblatt Nr. 20 für den Kreis Oyten...

Oyten, den 19. MAI 2004

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 46 „Ortsmitte-Süd“ Teilbereich II ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden...

Oyten, den 19. MAI 2004

Mängel der Abwägung Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 46 „Ortsmitte-Süd“ Teilbereich II sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden...

Oyten, den 19. MAI 2004

Oyten, den 19. MAI 2004

Oyten, den 19. MAI 2004

Oyten, den 19. MAI 2004

Oyten, den 19. MAI 2004

Oyten, den 19. MAI 2004

Oyten, den 19. MAI 2004

Oyten, den 19. MAI 2004

Oyten, den 19. MAI 2004

Oyten, den 19. MAI 2004

Oyten, den 19. MAI 2004

Oyten, den 19. MAI 2004

Oyten, den 19. MAI 2004

Oyten, den 19. MAI 2004

Oyten, den 19. MAI 2004

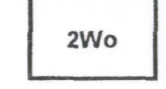
Oyten, den 19. MAI 2004

PLANZEICHENERKLÄRUNG

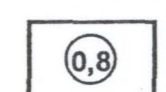
Art der baulichen Nutzung



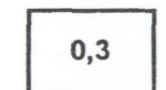
Allgemeine Wohngebiete



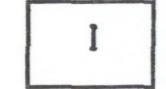
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen



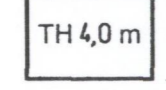
Geschosflächenzahl als Höchstmaß



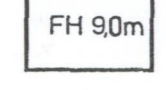
Grundflächenzahl als Höchstmaß



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

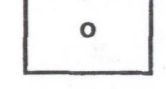


Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe

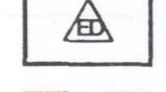


Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

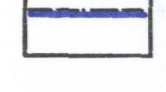
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Offene Bauweise

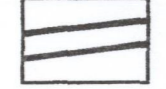


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



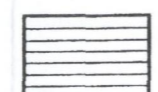
Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen/Straßenbegrenzungslinie

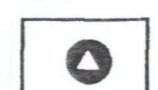
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser sowie für Ablagerungen



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser sowie für Ablagerungen



Zweckbestimmung: Elektrizität

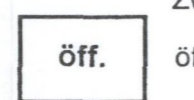


Zweckbestimmung: Abfall

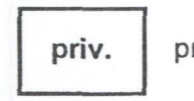
Grünflächen



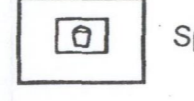
Grünflächen - Zweckbestimmung: öffentliche Grünfläche



öffentliche Grünfläche



private Grünfläche



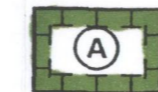
Spielplatz

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

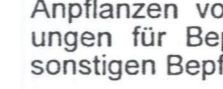


Flächen für Wald

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



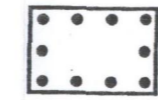
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzung Nr. 5 - 7)



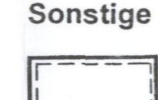
Bäumen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



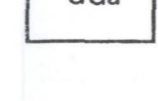
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen



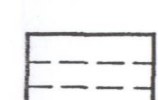
Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgaragen



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



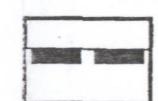
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



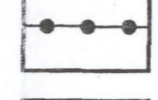
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



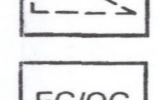
Sichtdreieck



Erdgeschoß / Obergeschoß



Lärmpegelbereich III



Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

kursiv gedruckte Festsetzungen betreffen nur Teilbereich I

fett gedruckte Festsetzungen betreffen nur Teilbereich II

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TF 1: Höhenbeschränkung

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der Landesstraße 167 im Einmündungsbereich Planstraße A für die Grundstücke, die von der Planstraße A erschlossen werden...

Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie der aufstehenden Wandaußenfläche mit der Oberkante der Dachhaut... Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches...

TF 2: Beschränkung der Wohnungszahl

In den Gebieten, in denen die Anzahl der Wohnungen beschränkt wird (2 Wo), wird folgendes festgesetzt: - je Einzelhaus sind nur zwei Wohnungen zulässig - je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

TF 3: Passiver Schallschutz

Auf den Flächen in Allgemeinen Wohngebieten für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz auszuführen...

Als lärmzugewandte Außenbauteile gelten an der Planstraße A (Lärmquelle L 167) solche, die zwischen 265 Grad und 85 Grad und an der Landesstraße 168 solche, die zwischen 340 Grad und 160 Grad (0 Grad = Norden) orientiert sind.

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schallschutzwerte wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

TF 4: Aktiver Schallschutz

Auf der Fläche entlang der Landesstraße 168 für besondere Anlagen gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzanlage mit einer wirksamen Höhe von mindestens 3,5 m über der Oberkante der Landesstraße 168 herzustellen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

TF 5: Entwicklungsmaßnahmen A

Auf den Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung A sind als Entwicklungsmaßnahmen die vorhandenen Tragschichten (bituminöse Tragschicht und Schottertragschicht) der ehemaligen Kreisstraße zu entfernen...

TF 6: Entwicklungsmaßnahmen B

Auf den Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung B sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten. Die Grünfläche auf dem Flurstück 104/6 ist der Sukzession zu überlassen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 7: Entwicklungsmaßnahmen C

Auf den Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung C sind Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen...

TF 8: Zuordnung der Entwicklungsmaßnahmen

Die Festsetzungen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf dem Flurstück 104/6 werden den Allgemeinen Wohngebieten und den Erschließungsmaßnahmen auf demselben Flurstück zugeordnet.

(Die Umsetzung der Festsetzungen wird durch städtebauliche Verträge der Gemeinde Oyten mit den Vorhabenträgern festgelegt. Bei Erstellung der Baustraße in dem zugeordneten Gebiet soll die Umsetzung der Maßnahmen erfolgen.)

TF 9: Erhalt von Bäumen

Bei Abgang der in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sowie von Bäumen auf der Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen ist an gleicher Stelle Ersatz in gleicher Art zu pflanzen. Die Bäume sind an gleicher Stelle in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, 12 - 14 cm Stammumfang...

TF 10: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Als Nutzungsberechtigte für die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte - mit der Kennzeichnung EWE wird die EWE Aktiengesellschaft, - mit der Kennzeichnung GG wird die Gemeinde Oyten festgesetzt. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 11: Führung von Versorgungsleitungen

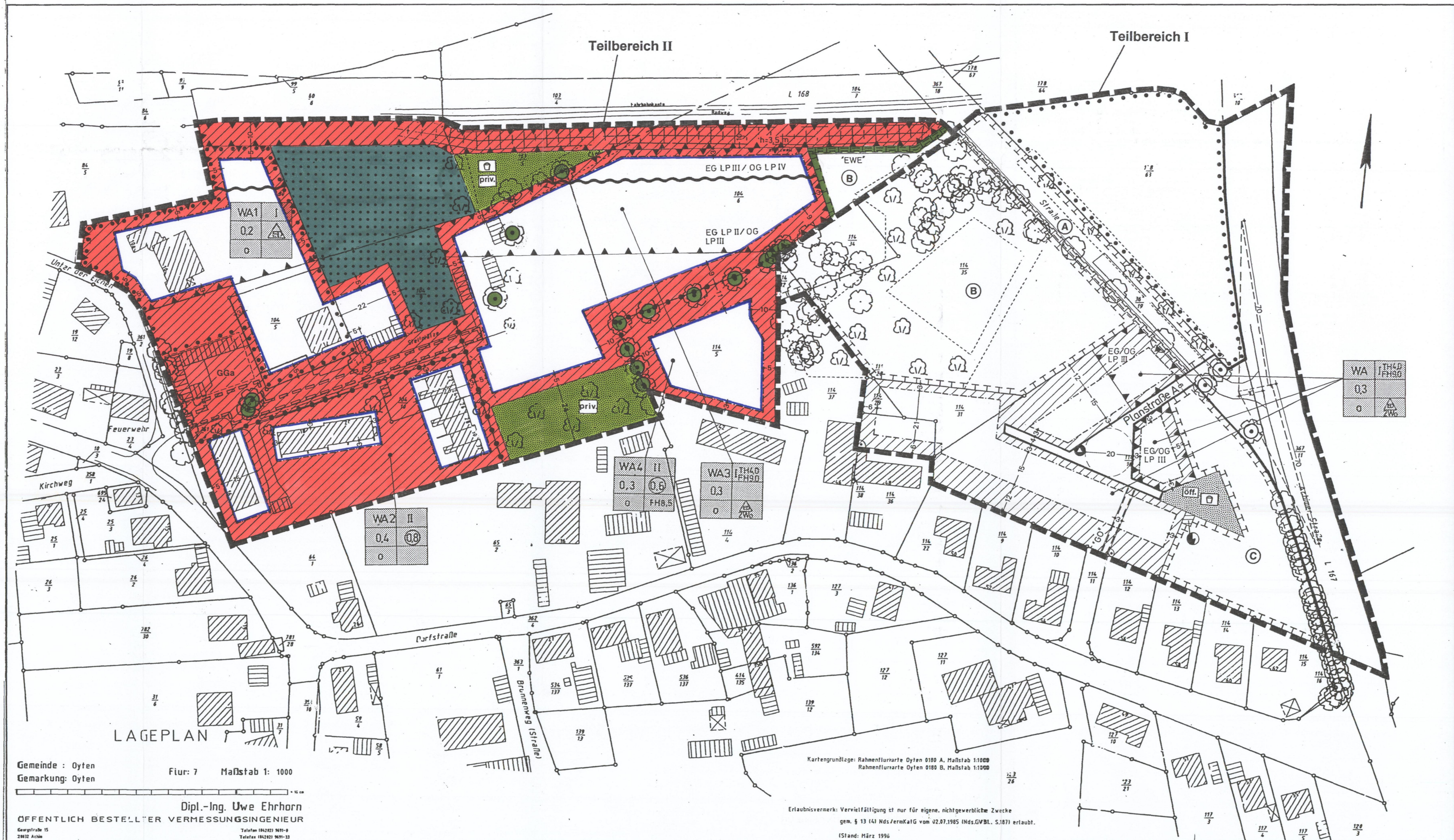
Soweit die Führung von Versorgungsleitungen im Geltungsbereich nicht über öffentliche Flächen oder Leitungsrechte gesichert ist, muss auf den privaten Grundstücken der Leitungsverlauf in Absprache mit den Versorgungsägern hergestellt werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 12: Anschluss der Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche

Die Erschließung der Flurstücke 114/5, 104/4, 104/5, 104/6, und 104/10 ist über das auf dem Flurstück 104/4 festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit Anbindung an die Gemeindestraße „Unter den Eichen“ sicherzustellen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 13: Festsetzungen zu übereinanderliegenden Geschossen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind die gem. § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zulässig. (gem. § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 BauNVO)



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 56, 97 und 98 NBauO)

- § 1 Es sind nur Gebäude mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad zulässig; dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, Dachaufbauten, Krüppelwäme, Vorbauten, Quergiebel, Wintergärten, Veranden, Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO...
§ 2 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen...

HINWEISE

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

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 NDSchG meldungspflichtig sind.

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

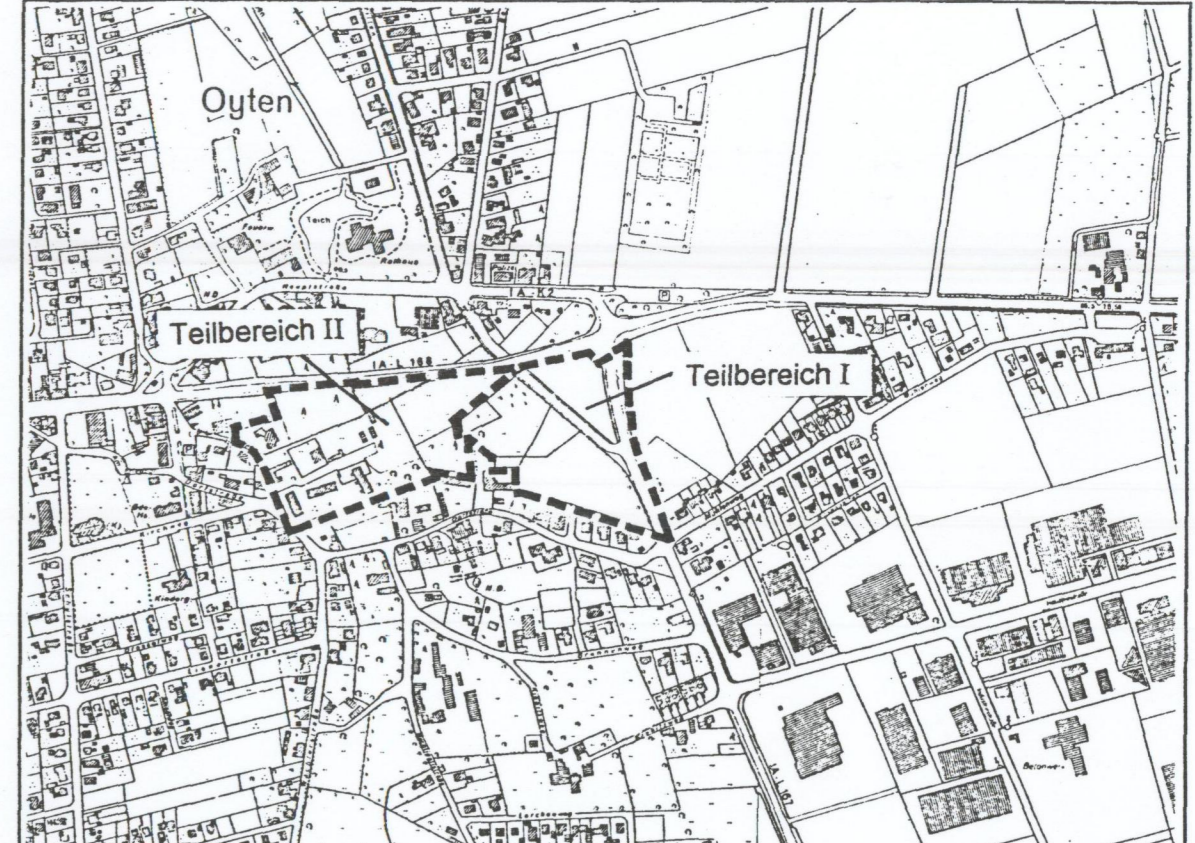
Innerhalb der Bauverbots- und der Baubeschränkungzone gem. § 24 Abs. 1 und 2 NStuG, d.h. in einem Abstand bis 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraßen dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden...

Gemeinde Oyten

Bebauungsplan Nr. 46

„Ortsmitte Süd“ - Teilbereich II -

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1: 10.000

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

Gemeinde : Oyten Flur: 7 Maßstab 1: 1000 Gemarkung: Oyten Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

Erhebungsmerk: Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gem. § 13 (4) Nds.FernmKG vom 02.07.1985 (Nds.GVB, S.187) erlaubt. (Stand: März 1996)