

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. 74 „Innere Pflanzenhöfe“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Oyten, den 23.01.2001
 (Bürgermeister)  (Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 15.04.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 „Innere Pflanzenhöfe“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.11.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oyten, den 25.01.2001
 (Gemeindedirektor)

Planunterlage
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte im Maßstab 1:3200 und digital überarbeitet in 1:1000
 Flur 55 Gemarkung Oyten

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 Juli 1999.....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen grundsätzlich einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzlinien und Flächen ist einwandfrei möglich.

Achim, den 26. Januar 2001
 (GBVI Eithorn)

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
 Lindenallee 23
 26122 Oldenburg
 Tel.: 0441/97201-0
 Fax: 0441/97201-99
 Oldenburg, den 22.01.2001
 (Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 27.03.2000 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 24.11.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 04.12.2000 bis 04.01.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oyten, den 25.01.2001
 (Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Oyten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.01.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oyten, den 25.01.2001
 (Gemeindedirektor)

Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **14.05.2001** im Amtsblatt für den Landkreis Verden ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am **14.05.2001** rechtsverbindlich geworden.

Oyten, den **14.05.2001**
 (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 **23.04.2003**
 (Bürgermeister)

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

Oyten, den **16.05.2005**
 (Bürgermeister)

HINWEISE

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

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

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so wird darauf hingewiesen, daß diese Funde nach § 14 NDSchG meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden zu erfolgen.

Zeichnerische Festsetzung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- WS Kleinsiedlungsgebiete
- 2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

- 0,25 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- MGG 700/350 Mindestgrundstücksgröße 700 Quadratmeter für Einzelhäuser
Mindestgrundstücksgröße 350 Quadratmeter für Doppelhäuser

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- o Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- priv. private Grünflächen
- öff. öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung:**
- o Spielplatz

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

- o Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- o Bäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- o Mülltonnensammelstelle

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

Gemäß § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gilt die nachfolgende örtliche Bauvorschrift im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74.

§ 1 Dachgestaltung

Es sind ausschließlich Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 30 und 55 Grad zulässig. Dies gilt jedoch nicht für untergeordnete Bauteile, Dachaufbauten, Krüppelwalm, Quergiebel, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 30 qm haben. Ausnahmen von der vorgesehenen Dachneigung können gewährt werden, sofern dies zur Anlage von bepflanzten Dächern erforderlich ist. Anbauten an bestehende Gebäude, die eine abweichende Dachneigung aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Kleinsiedlungsgebiet mit Nutzungsbeschränkung

Innerhalb der Kleinsiedlungsgebiete sind Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. (gemäß § 1 (6) BauNVO)

Nr. 2 Bauweise und abweichende Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA1, WA2) sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Nr. 3 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind je Einzelhaus nur zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

Nr. 4 Mindestgrundstücksgrößen

Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) müssen die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 700 qm einhalten; für Doppelhäuser gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 350 qm je Haushälfte. (gem. § 9 (1) 3 BauGB)

Nr. 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Als Nutzungsberechtigte für das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden die Versorgungsträger und die Grundstücksanlieger festgesetzt. (gem. § 9 (1) 21 BauGB)

Nr. 6 Erhalt von Anpflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist auf dem Baugrundstück eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen. Die jeweilige Baumart ist aus der Planzeichnung ersichtlich. (gem. § 9 (1) 25b) BauGB)

Nr. 7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Landschaft

Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch die Baumaßnahmen ausgelöst werden, durchzuführen. Auf den festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch Pflanzungen weiterer Laubgehölze zu ergänzen. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Steileiche, Winterlinde, Esche, Hainbuche, Eberesche, Hartrieel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schliehe, Weißdorn, Haselnuß, Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 20 BauGB)

Nr. 8 Oberflächenwasserableitung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Anlagen zur Versickerung des Regenwassers sind naturnah zu gestalten. Eine Ausnahme von der Pflicht zur Versickerung kann zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß keine geeigneten Bodenverhältnisse zur Versickerung auf dem Baugrundstück bestehen. (gem. § 9 (1) 20 BauGB)

Gemeinde Oyten

Bebauungsplan Nr. 74

- Innere Pflanzenhöfe -

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 10.000

pk plankontor städtebau gmbh

Lindenallee 23 26122 Oldenburg

Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99