

## 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 diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Unten im Holz“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

05. OKT. 2005

Oyten, den .....



(Siegel)

(Bürgermeister)

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 11.04.2005 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

05. OKT. 2005

Oyten, den .....



(Siegel)

(Bürgermeister)

### Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)  
Maßstab 1: 1000  
Gemeinde Oyten Gemarkung Oyten Flur 47

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NvermG) vom 12.12.2002 geschützt, Nds. GVBl. 2003, Seite 5 – VORIS 2116001-).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.07.05).

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

Achim, den 09.09.05



(Siegel)

(Lise Ehrhorn)

### Planverfasser

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:

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

Oldenburg, den 27.09.2005

(Dipl.-Ing. Lüders)

### Änderung im vereinfachten Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 11.04.2005 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung, der Begründung zugestimmt und ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung haben vom 09.05.2005 bis 09.06.2005 gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen.

05. OKT. 2005

Oyten, den .....



(Siegel)

(Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oyten hat die Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung Abregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.09.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

05. OKT. 2005

Oyten, den .....



(Siegel)

(Bürgermeister)

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung des Bebauungsplans wurde damit am 23.09.2005 rechtsverbindlich.

Oyten, den 05. OKT. 2005



(Siegel)

(Bürgermeister)

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Mängel der Abwägung

Innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans bzw. sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Oyten, den 24. SEP. 2007



(Siegel)

(Bürgermeister)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Nr. 1 Nutzungen WA, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 (5,6) BauNVO**  
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind die in § 4 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig.

**Ausnahmsweise zulässig** sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ziffern:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen.

**Unzulässig** sind die

- Nr. 4 Gartenbaugetriebe und
  - Nr. 5 Tankstellen
- aus § 4 (3) BauNVO.

**Nr. 2 Nutzungen MD § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO, § 1 (5,6) BauNVO**  
trifft für den Änderungsbereich nicht zu

**Nr. 3 Nutzungen Gemeinbedarfsfläche, § 9 (1) Nrn: 1 + 5 BauGB**

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind zweckgebundene Anlagen, Gebäude und Einrichtungen zulässig.

**Nr. 4 Stellplätze und Garagen, § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO**

In den MD- und WA-Gebieten sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, im Gebiet WA sind diese Anlagen auch in dem Bereich zwischen der überbaubaren Fläche und der Planstraße zulässig; in den übrigen Gebietsteilen sind sie unzulässig.

**Nr. 5 Zahl der Wohnungen, § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig, bei Doppelhäusern sind 4 Wohnungen zulässig.

**Nr. 6 Regelungen zur Bepflanzung, § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB**

6.1 Für Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind ausschließlich standortgerechte, heimische Pflanzenarten zu verwenden; z.B. Aschweide, Buche, Stieleiche, Esche, Hasel, Hainbuche, Holunder, Heckenrose, Ohrchenweide, Sandbirke, Süßkirsche, Schlehe, Salweide, Frühe Traubekirsche (prunus padus) Vogelbeere, Weißdorn und Zitterpappel.

6.2 Die in der Planzeichnung mit „A“ gekennzeichneten Grundstücksflächen sind mit freiwachsenden Hecken zu bepflanzen. Die Heckenpflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit Pflanzen gleicher Art zu ersetzen.

6.3 In den in der Planzeichnung mit „B“ gekennzeichneten Grundstücksflächen sind Laubbäume mit einem Regelpflanzenabstand von 5 Metern zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit Pflanzen gleicher Art zu ersetzen.

6.4 trifft für den Änderungsbereich nicht zu

6.5 trifft für den Änderungsbereich nicht zu

6.6 Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist im Seitenraum mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen.

6.7 Ausgenommen von der Bepflanzung und zu erhaltender Bepflanzung sind Flächen, die für Grundstücksein- / und -ausfahrten benötigt werden und eine Breite von 4 Metern nicht überschreiten.

### Teilbereich B

trifft für den Änderungsbereich nicht zu

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 56, 97 NBauO

#### Nr. 1 Sockelhöhen

Die Sockelhöhen in den Gebieten WA und MD dürfen nicht höher als 0,30 Meter über dem Niveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche (kleinster Abstand zur Straßenmitte) sein.

#### Nr. 2 Dachgestaltung

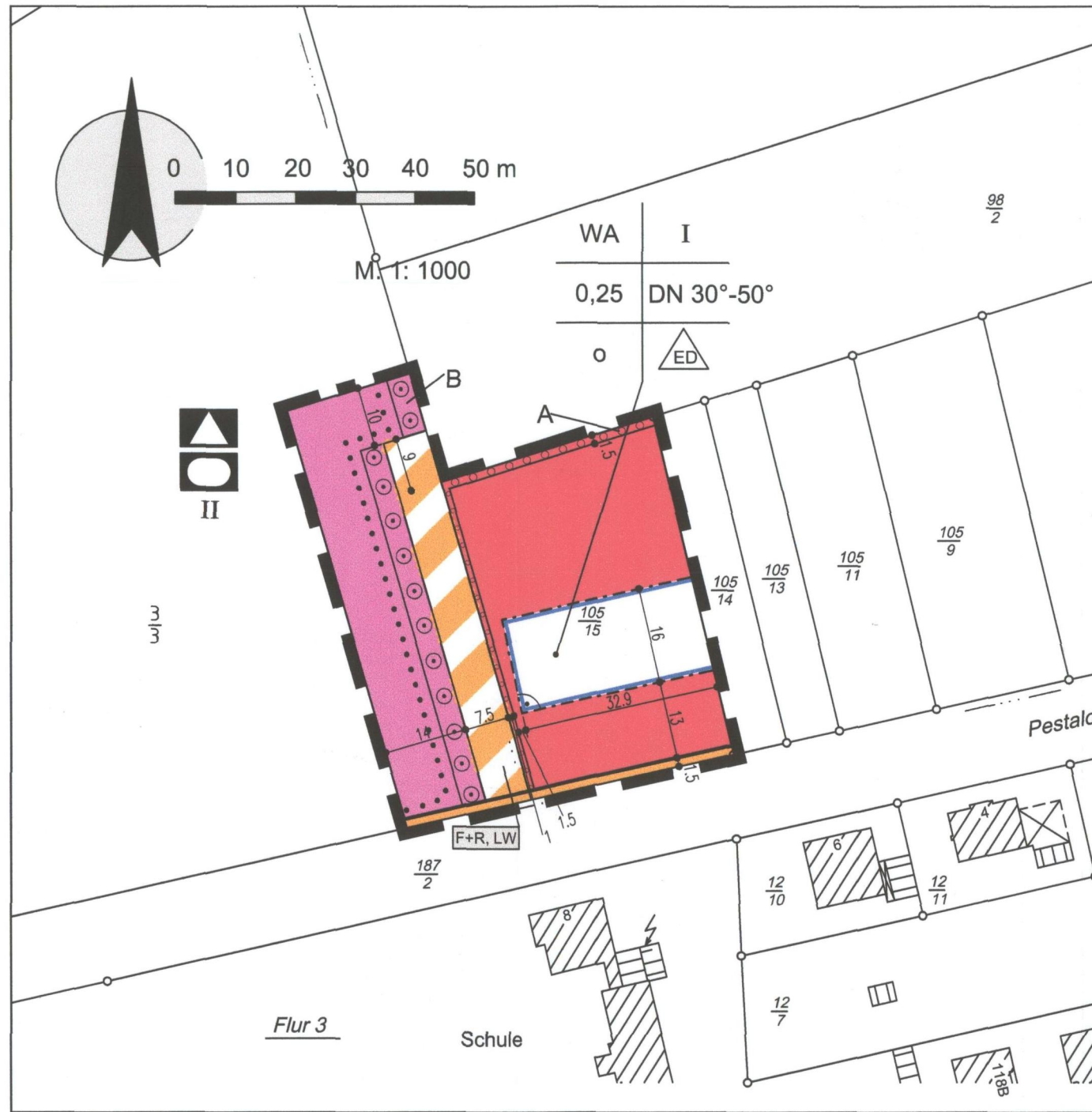
Im dem Allgemeinen Wohngebiet und in dem Dorfgebiet sind nur geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 35° bis 50° zulässig. Ausgenommen davon sind Überdachungen von untergeordneten Bauteilen und Wintergärten.

### HINWEISE

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

Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 NDSchG meldepflichtig sind. Die Meldung muss bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden erfolgen. (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 beim Landkreis Verden zu benachrichtigen.



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete  
siehe textliche Festsetzung Nr. 1, 4, 5, 6

### Maß der baulichen Nutzung

0,25 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise  
ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf  
siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Zweckbestimmung:

Schule Schulgebundene, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Anlagen

### Verkehrsflächen

Verkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
siehe textliche Festsetzung Nr. 6.6

Zweckbestimmung:  
Fuß- und Radweg, sowie Erschließung für den landwirtschaftlichen Verkehr  
siehe textliche Festsetzung Nr. 6.6

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

Fläche zum Anpflanzen von freiwachsenden Hecken  
siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1 und 6.2

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen (Baumstreifen)  
mit einem Regelpflanzenabstand von 5 Metern  
siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1, 6.3 und 6.7

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

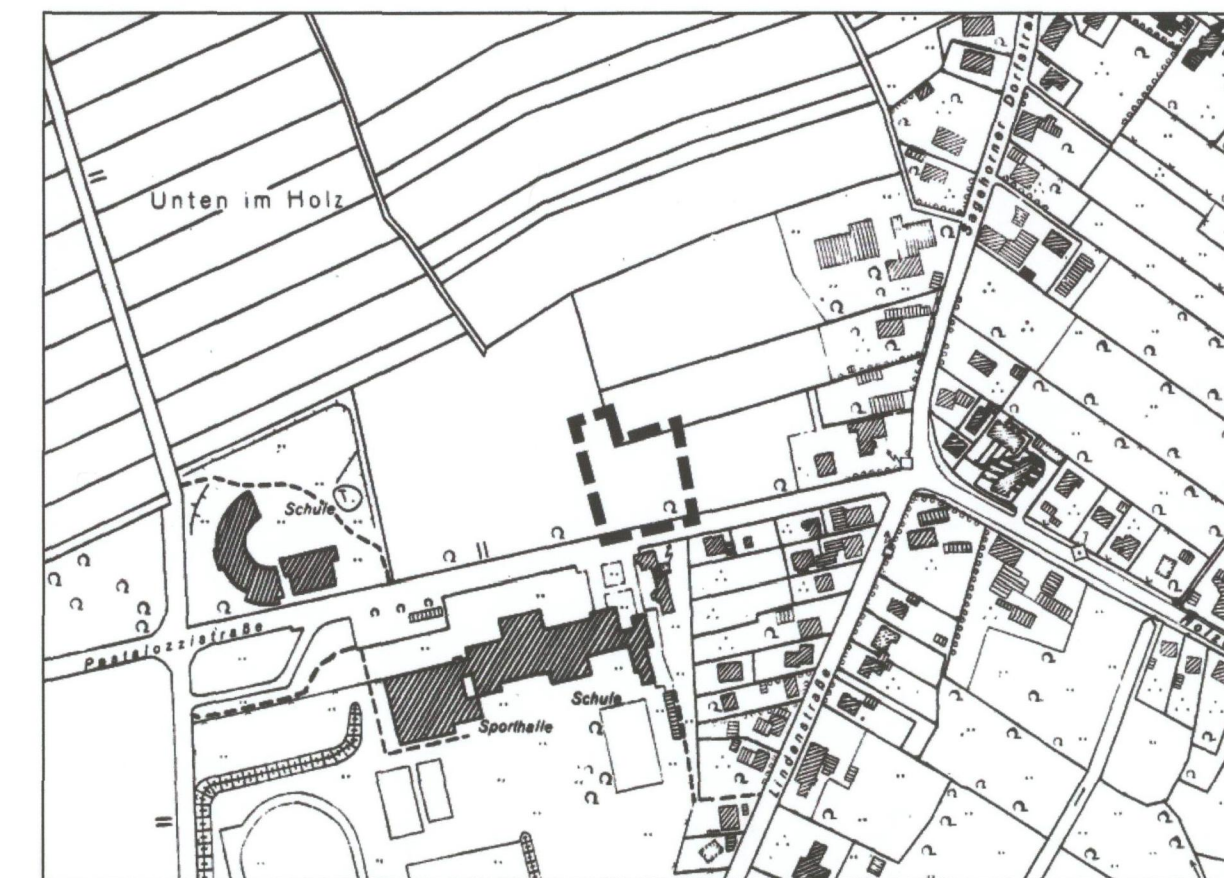
## PLANZEICHENERKLÄRUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

DN 30°-50° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß  
siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 2

## Gemeinde Oyten

Bebauungsplan Nr. 65  
mit örtlichen Bauvorschriften

„Unten im Holz“  
1. Änderung



Übersichtsplan : 1 : 5000

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