

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Oyten diesen Bebauungsplan Nr. 29 „Imhof“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Oyten, den 4. FEB. 2016

Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.12.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Achim, den 25. JAN. 2016

(öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 30.01.2016

(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 14.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.07.2015 im Amtsblatt Nr. 27/2015 bekannt gemacht.

Oyten, den 4. FEB. 2016

Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Umwelt und Gemeindeförderung der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 18.03.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.07.2015 m Amtsblatt Nr. 27/2015 bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 13.07.2015 bis 14.08.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oyten, den 4. FEB. 2016

Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oyten hat den Bebauungsplan Nr. 29 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.10.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oyten, den 4. FEB. 2016

Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 29.01.2016 im Amtsblatt Nr. 04/2016 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 29 ist damit am 29.01.2016 in Kraft getreten.

Oyten, den 4. FEB. 2016

Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 29 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 29 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Oyten, den .....

Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Oyten, den .....

GEMEINDE OYTEN  
Der Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

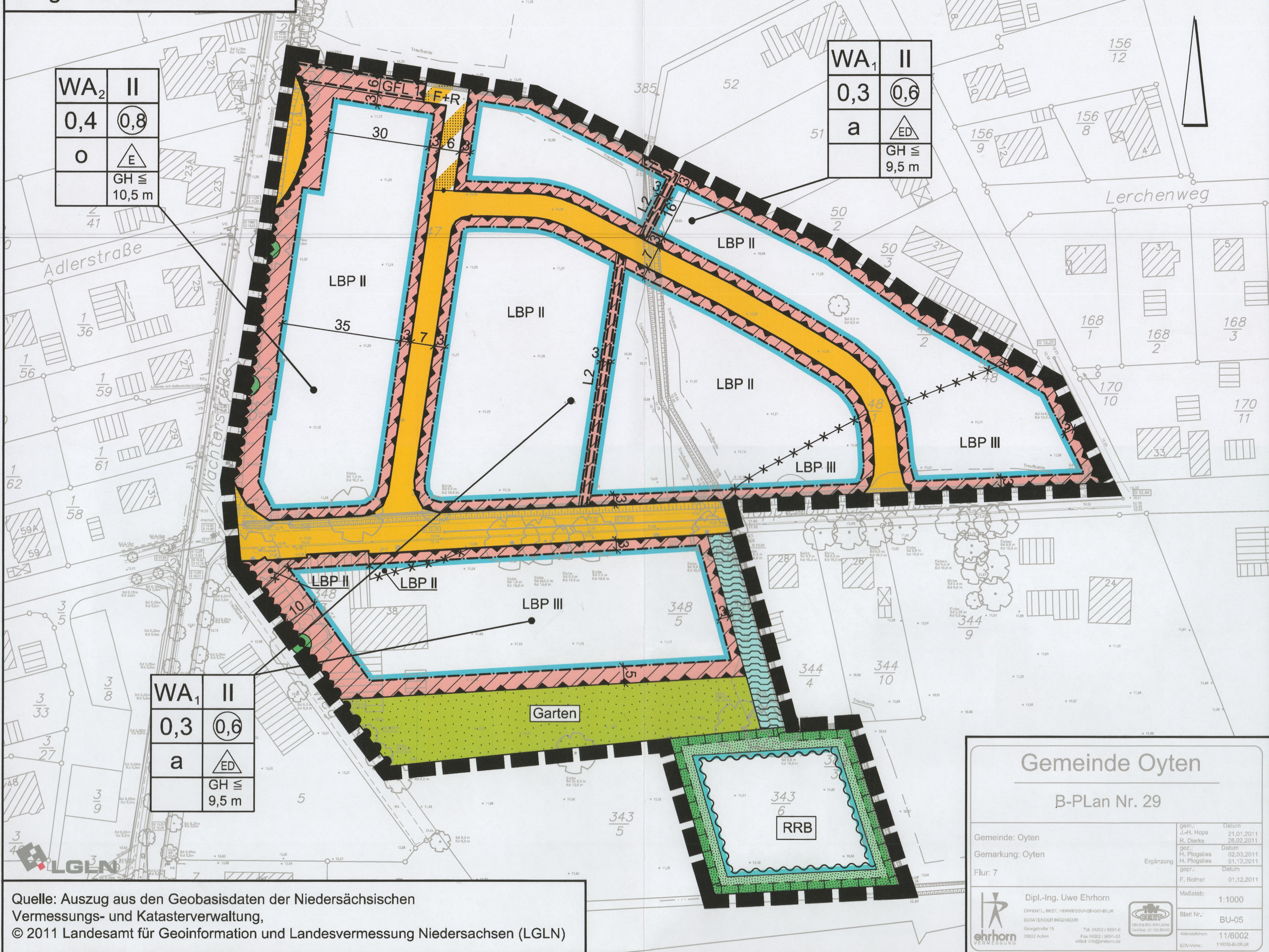
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 434)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

# Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

# Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 400 qm eine Wohneinheit zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Nicht überdachte begrünte Einstellplätze z.B. aus Rasengittersteinen können ausnahmsweise zugelassen werden.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die abweichende Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass Gebäudelängen von Hauptgebäuden bis maximal 20 m zulässig sind.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 eine Oberkante Gebäude von maximal 9,5 m und für die allgemeinen Wohngebieten WA 2 eine Oberkante Gebäude von maximal 10,5 m festgesetzt. Die Höhen sind jeweils zu messen zwischen der Bezugsebene und der Oberkante Gebäude. Bezugsebene ist für die WA 1 die Oberkante Fahrbahn der Kloppenburger Straße und für die WA 2 die Oberkante Fahrbahn der Wächterstraße, zu messen jeweils vom nächstgelegenen Punkt der Erschließungsstraße (Fahrbahnhmitte) im rechten Winkel zum Gebäude.
- Die nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Nachpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb der nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ dürfen 10 % der festgesetzten Grünfläche (bezogen auf die Grünfläche/Garten des jeweiligen Baugrundstückes analog zu § 19 BauNVO) mit baulichen Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung entsprechen (z.B. Gartenhäuser, Freisitze, Pavillon, Spielgeräte, Gewächshäuser, Swimmingpool, Einfriedungen etc.) befestigt bzw. überbaut werden.
- In den im Planteil gekennzeichneten Bereichen sind die Außenbauteile von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, entsprechend der den festgesetzten Lärmpegelbereichen II und III zugeordneten Schalldämmmaße gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszuführen.

Lärmpegelbereich	Beurteilungspegel tags in dB(A)	Maßgeblicher Außenlärm-pegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res der Außenbauteile in dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro Räume
II	53-57	56-60	30	30	30
III	58-62	61-65	35	35	30

## Anforderung an die Schalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109

Schlaf- und Kinderzimmer sind vorzugsweise an den lärmabgewandten (nördlichen) Gebäudeseiten anzuordnen. Für Schlaf- und Kinderzimmer, die nicht an der lärmabgewandten Gebäudesseite angeordnet sind, sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, soweit der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Von den vorstehenden Festsetzungen zum Lärmschutz kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises geringere Beurteilungspegel ermittelt werden.

- Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB festgesetzten Wasserfläche ist die Anlage eines Unterhaltungsweges in einer Breite von maximal 2,0 m zulässig.
- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „RRB“ gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der überlagernden Festsetzungen von Flächen für die Wasserwirtschaft ist ein Regenrückhaltebecken nach den Maßgaben des Oberflächenentwässerungskonzeptes herzustellen.
- Das Zu- und Abfahrtsverbot an der Wächterstraße gilt ausschließlich für Zu- und Abfahrten des motorisierten Verkehrs, der Anschluss von Fuß- und Radwegen an die öffentliche Verkehrsfläche ist zulässig.
- Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 wird zugunsten der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Das Leitungsrecht L 2 wird zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts bzw. des Leitungsrechts sind keine baulichen Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen (z.B. Zäune, Sträucher) und von Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen oder Pflaster zulässig. Baumpflanzungen sind unzulässig.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,6 Geschossflächenzahl
  - 0,3 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - GH ≤ 9,5m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - E nur Einzelhäuser zulässig
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - o Offene Bauweise
  - a Abweichende Bauweise
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
  - Private Grünfläche
  - Zweckbestimmung: Garten
  - Öffentliche Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
  - Wasserfläche
  - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  - RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  - zu erhaltender Baum
- Sonstige Planzeichen**
  - GFL1 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsträger
  - L2 mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
  - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  - LPB II Lärmpegelbereich
  - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Hinweise

- Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde:** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B.: Scherben von Tongefäßen, Holzkohlenansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhaufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach §14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Meldung hat beim Landkreis Verden als Unterer Denkmalschutzbehörde zu erfolgen (Tel.: 04231/15-432).
- Leitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Altanlagen:** Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altanlagen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.
- DIN-Normen und technische Regelwerke:** Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Oyten während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.
- Kellergeschosse:** Es liegt ein Baugrundgutachten vor (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing Michael Beule mbH: Erschließung B-Plan Nr. 29 „Imhof“; Ergänzende Baugrunduntersuchung, Beurteilung und Gründungsberatung für alle 31 Grundstücke und Erschließungsmaßnahmen in Oyten, Tostedt, 13. September 2012). Nach den Ergebnissen des Gutachtens sollte im gesamten Plangebiet auf die Herstellung von Kellergeschossen aus Sicherheits- und Kostengründen verzichtet werden. Das Gutachten liegt zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Oyten während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.
- Leitungsrecht:** Im Bereich der Leitungsrechte ist bei Gründungsarbeiten (Fundament, Einschlaghülse etc.) die Tiefenlage der dort verlaufenden Leitungen zu beachten.
- Artenschutz:** Um Verletzung und Tötung von europäischen Vogelarten und Fledermäusen auszuschließen, sind Baufeldräumungen und Rodungsarbeiten außerhalb des Zeitraumes vom 1.3. bis 30.9. vorzunehmen. Damit wird sowohl die Brutphase der hölzbohlenwohnenden Vögel als auch die Sommerquartierszeit der baumbewohnenden Fledermäuse abgedeckt.

Zur Berücksichtigung einer eventuellen Quartiersnutzung durch gebäudebewohnende Vögel und Fledermäuse sind Gebäudebrisse in den Zeiträumen von Mitte November bis Mitte März (Winterquartier Fledermäuse) und von Mitte März bis Mitte August (Vogelbrutzeit, Sommerquartier/ Wochenstube für Fledermäuse) nur nach Begutachtung durch eine fachkundige Person zulässig.

Unmittelbar vor Baumfällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Unmittelbar vor Abrissarbeiten sind die Gebäude auf Fledermausvorkommen und Vogelniststätten zu überprüfen. Sind Individuen/ Quartiere vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen.

# Gemeinde Oyten Landkreis Verden

# Bebauungsplan Nr. 29 "Imhof"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Obersichtsplan M. 1 : 5.000  
Oktober 2015 M. 1 : 1.000

