

BEBAUUNGSPLAN NR.98
"ALTER SPORTPLATZ"

(mit örtlichen Bauvorschriften)

1. ÄNDERUNG

URSCHRIFT

GEMEINDE OYTEN

LANDKREIS VERDEN

INHALTSVERZEICHNIS

SATZUNG	3
VERFAHRENSVERMERKE	4
BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 98 "ALTER SPORTPLATZ" DER GEMEINDE OYTEN	8
1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches.....	8
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes.....	8
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung.....	9
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
2.1 Landes- und Regionalplanung	9
2.2 Flächennutzungsplanung	9
2.3 Anwendbarkeit des § 13 BauGB	9
3. Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.....	9
4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	10
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	10
4.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
4.3 Natur und Landschaft.....	11
4.4 Verkehrliche Erschließung	11
5. Ver- und Entsorgung	12
6. Kosten	12

Stand: 05/2015

SATZUNG

der Gemeinde Oyten über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Alter Sportplatz“ mit örtlichen Bauvorschriften

Auf Grund des § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 4 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Oyten diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 98 „Alter Sportplatz“ der Gemeinde Oyten. Er ist in dem beigefügten Kartenausschnitt der ALK dargestellt. Der Ausschnitt ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Inhalt der Änderung

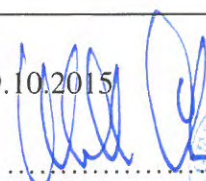
1. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 1.1 wird dahingehend ergänzt, dass im WA 4 nur flach geneigte Dächer mit der Dachneigung von max. 3 Grad zulässig sind, wobei bei einer Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss das Dach des darunter liegenden Geschosses als Flachdach bzw. begehbare Dachterrasse gestaltet werden darf.
2. In der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1.2 wird aufgenommen, dass im WA 4 die flach geneigten Dächer durchgehend mit Pflanzen zu begrünen sind, wobei die gemäß Nr. 1.1 bei Staffelgeschossen zulässigen Flachdächer bzw. begehbaren Dachterrassen ausgenommen sind.
3. Von der Regelung über die Ausführung der Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wird das WA 4 ausgenommen, so dass hier auch aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig sind.

§ 3

Inkrafttreten

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt diese Satzung mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses des Rates der Gemeinde Oyten über diese Bebauungsplanänderung in Kraft.

Oyten, den 29.10.2015


.....
(Cordes)
Bürgermeister

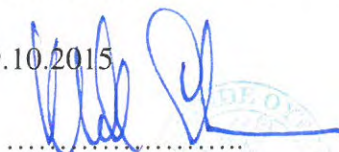


VERFAHRENSVERMERKE

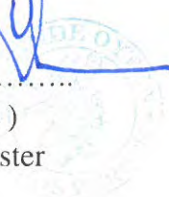
1. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 16.02.2015 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 beschlossen.

Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oyten, den 29.10.2015



(Cordes)
Bürgermeister



2. Planunterlage

Kartengrundlage:

Amtliche Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1.000

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

2013  LGLN

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtwirtschaftliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5).

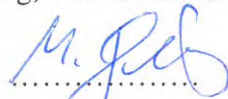
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH

Große Straße 49

27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg, den 29.10.2015



(Diercks)
Planverfasser

4. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.03.2015 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 27.03.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 und der Begründung haben vom 03.04.2015 bis zum 06.05.2015 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Oyten, den 29.10.2015


.....
(Cordes)
Bürgermeister



5. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

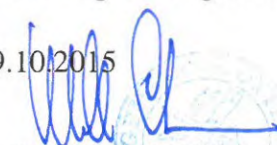
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 und der Begründung haben vom bis zum gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

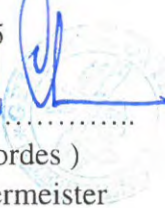
Oyten, den

.....
(Cordes)
Bürgermeister

6. Der Rat der Gemeinde hat diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 20.07.2015 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.


Oyten, den 29.10.2015



.....
(Cordes)
Bürgermeister



7. Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 ist gem. § 12 BauGB am 06.11.2015 im Amtsblatt für den Landkreis Verden bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 ist damit am 06.11.2015 rechtsverbindlich geworden.

Oyten, den 09.11.2015


.....
(Cordes)
Bürgermeister



8. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Oyten, den

.....
(Cordes)
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 98 "ALTER SPORTPLATZ" DER GEMEINDE OYTEN

1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Änderungsgebiet umfaßt einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 98, der im Westen von Oyten, südlich der "Hauptstraße" (L 168) liegt. Es grenzt im Süden an die „Jahnstraße“, im Osten an die Flurstücke 17/6 und 17/7 und im Norden an die bereits vorhandenen Baugrundstücke an (s. Abb. 1). Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke 18/14 und 18/16 (teilweise) der Flur 8 in der Gemarkung Oyten. Das Änderungsgebiet ist ca. 0,5 ha groß.

Abb. 1: Lage



ohne Maßstab

Quelle: LGLN

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet sind teilweise bereits bebaut.

Südlich und westlich des Plangebietes erstrecken sich allgemeine Wohngebiete. Nördlich befinden sich Wohngebäude, Gewerbebetriebe und ein Einzelhandelsbetrieb. Nordöstlich erstreckt sich das Ortszentrum von Oyten. Östlich grenzt eine Grünanlage an, an die sich die Grundschule mit öffentlichem Spiel- und Sportplatz anschließt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung nicht berührt.

2.2 Flächennutzungsplanung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 werden die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten (Wohnbauflächen) nicht berührt.

2.3 Anwendbarkeit des § 13 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Alter Sportplatz“ soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es werden nur die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung für einen Teilbereich geändert bzw. ergänzt.

Die Anwendbarkeit des § 13 BauGB auf dieses Bebauungsplanänderungsverfahren ist damit gegeben.

3. Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 98 weist allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO, Verkehrsflächen, eine Grünfläche „Parkanlage“ und Flächen für Garagen und Stellplätze aus.

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Gebäudehöhe von 11,00 m als Höchstmaß, zwei Vollgeschosse als zwingendes Maß sowie Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 98 der Gemeinde Oyten ist im Juni 2013 rechtsverbindlich geworden. Durch den Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden im Rahmen einer langfristigen Wohnbauentwicklung der Gemeinde und für die Erschließung dieser Flächen geschaffen. Diese Flächen sollen zukünftig im Wesentlichen für eine ortskernnahe Wohnnutzung erschlossen werden, um die Lagegunst der Grundstücke, insbesondere die kurzen Wege für die Nutzung der Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe des Ortes, zu nutzen und Wohnformen für möglichst viele Bevölkerungsgruppen anbieten zu können. Weiterhin sollte der große Bedarf an ortskernnahen Wohngrundstücken in Oyten gedeckt werden.

Bei der Konkretisierung der Planung und der Vorbereitung der Bebauung der Grundstücke hat sich herausgestellt, dass die Handhabung der festgesetzten Dachneigungen als Gestaltungsmittel in Teilbereichen schwierig ist.

Bei einigen Gebäuden sind die Dachgeschosse in Verbindung mit einer Dachterrasse geplant (Penthäuser). Die Baugenehmigungsbehörde bewertet diese Dachterrassen als begehbares Flachdach und verlangt eine Ausnahme.

Im Teilbereich mit den Mehrwohnungshäusern hat sich indessen herausgestellt, dass sich die bisher geplanten Haustypen schwer vermarkten lassen. Es werden zunehmend Gebäude und Wohnungen nachgefragt, die eine hohe Energieeffizienz aufweisen. Somit sind in dem Teilbereich mit Mehrwohnungshäusern (WA 4) auch Wohngebäude mit Flachdächern geplant, die begrünt werden und mit dem Einsatz von regenerativer Energie auch einen KfW-Effizienzhaus-Standard 55 erreichen können.

Hierzu ist der Wirkungsgrad der montierten Solaranlagen effektiv auszunutzen bzw. gegenüber den bisher zulässigen, in die Dachfläche integrierten Solaranlagen zu erhöhen.

Für diesen kleinen Teil des Plangebietes wird in Kauf genommen, dass über den flach geneigten Dächer aufragende oder hoch aufgeständerte Sonnenkollektoren entstehen und das Ziel eines möglichst einheitlichen Erscheinungsbildes des Wohngebietes und einer (optisch) ruhigen Dachlandschaft eingeschränkt wird.

Hier wird den wirtschaftlichen Aspekten gegenüber den ortsgestalterischen Belangen Vorrang eingeräumt.

Es ist Ziel der Gemeinde, für die zukünftigen Bauherrn insgesamt eine größere Baufreiheit bezüglich der Gestaltung der Wohngebäude zu ermöglichen, um auch zeitgemäße und energetisch effiziente Haus- und Dachformen realisieren zu können.

4.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden im Planänderungsgebiet die örtlichen Bauvorschriften geändert bzw. ergänzt:

Die örtliche Bauvorschrift über die Dachneigung wird dahingehend ergänzt, dass im WA 4 bei einer Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss das Dach des darunter liegenden Geschosses (in dem nicht überbauten Teil) als Flachdach bzw. begehbare Dachterrasse gestaltet werden darf.

Bei einigen Gebäuden sind die Pultdächer in Verbindung mit einer Dachterrasse geplant (Penthäuser). Die Baugenehmigungsbehörde bewertet diese Dachterrassen als begehbare Flachdach. Dementsprechend wird in den o.g. Teilbereich eine Ausnahme für das Staffelgeschoss zugelassen.

Im östlichen Teil des Plangebietes, im WA 4 sind nur flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 3 Grad zulässig. Diese Dächer sind mit Pflanzen zu begrünen. Ebenso wird festgesetzt, dass die bei Staffelgeschossen zulässigen Flachdächer bzw. begehbaren Dachterrassen bei der festgelegten Begrünung der Dächer ausgenommen sind.

Hier soll der Wirkungsgrad der montierten Solaranlagen effektiv ausgenutzt werden. Um aufgeständerte Solaranlagen errichten zu können, die einen KfW-Effizienzhaus-Standard 55 erreichen können, sind Flachdächer erforderlich. Damit erhöhen sich auch die Vermarktungschancen dieser Gebäude.

Gleichzeitig hat diese Dachneigung Vorteile für die begrünten Dächer, so dass dort das Regenwasser mit verringerter Geschwindigkeit von der Dachfläche abgeleitet werden kann. Somit sind im WA 4 auch aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 98 sind durch die 1. Änderung nicht betroffen und bleiben unverändert bestehen.

4.3 Natur und Landschaft

Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Alter Sportplatz“ nur örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung in einem Teilbereich geändert werden, sind die Belange von Natur und Landschaft insgesamt nicht betroffen.

Durch die neue örtliche Bauvorschrift, im WA 4 die Dächer zu begrünen, ergeben sich positive Auswirkungen auf die ökologische Bilanz der zukünftigen Siedlung.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraßen und Fußwege.

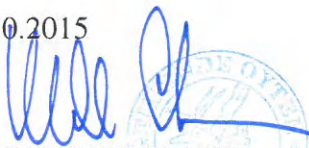
5. Ver- und Entsorgung


Die Ver- und Entsorgung bleibt auch für das Planänderungsgebiet bestehen.

6. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde Oyten durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 nicht.

Oyten, den 29.10.2015


.....
(Cordes)
Bürgermeister



**Anlage: Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 NBauO
(in der Fassung der Rechtsverbindlichkeit der 1. Änderung)**

1. DÄCHER IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN

1.1 Dachform und Dachneigung

Im Gebiet WA 1 sind nur Zeltdächer mit einer Neigung von 15 Grad, in den Gebieten WA 2, WA 3 und WA 5 sind nur einseitig geneigte Pultdächer mit einer Neigung von 10 bis 15 Grad zulässig.

Im WA 4 sind nur flach geneigte Dächer mit der Dachneigung von max. 3 Grad zulässig, wobei bei einer Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss das Dach des darunter liegenden Geschosses als Flachdach bzw. begehbare Dachterrasse gestaltet werden darf.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Offene Garagen (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen auch andere Dachformen und geringere Dachneigungen aufweisen.

1.2 Materialien für die Dacheindeckung

Die Dächer sind

- durchgehend mit Pflanzen zu begrünen oder
- mit rötlichen Dachpfannen, unlasert und unglasiert, oder
- mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie einzudecken.

Im WA 4 sind die flach geneigten Dächer durchgehend mit Pflanzen zu begrünen, wobei die gemäß Nr. 1.1 bei Staffelgeschossen zulässigen Flachdächer bzw. begehbaren Dachterrassen ausgenommen sind.

Auf begrüntem oder mit Dachpfannen eingedeckten Dächern sind nur in die Dachfläche integrierte und auf der Dachfläche aufliegende Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Ausgenommen hiervon ist das WA 4, wo auch aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig sind.

Offene Garagen (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen, wenn sie Dachneigungen unter 10° aufweisen, auch mit anderen Materialien eingedeckt werden.

2. FASSADEN IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN

Für die Fassaden der Außenwände von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zu verwenden:

- Ziegel oder
- Putz.

Daneben ist die Verwendung von Holz oder Metall zulässig, wenn deren Ansichtsfläche maximal 49 % der jeweiligen Fassadenfläche beträgt.

3. FUSSBODENHÖHE IM MISCHGEBIET UND IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf 0,50 m oberhalb der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.

4. LÄNGE VON OFFENEN GARAGEN (CARPORTS) UND NEBENANLAGEN IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN

Offene Garagen (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO dürfen, auch kombiniert, eine Länge von 12 m nicht überschreiten.

5. ANZAHL DER NOTWENDIGEN EINSTELLPLÄTZE

5.1 Im Plangebiet sind, mit Ausnahme des Gebietes WA 4 (siehe Bauvorschrift Nr. 5.2), pro Wohneinheit mindestens 1,5 Einstellplätze anzulegen.

5.2 Im Gebiet WA 4 sind

- bei Gebäuden mit bis zu 4 Wohneinheiten mindestens 1,5 Einstellplätze pro Wohneinheit,
- bei Gebäuden mit 5 Wohneinheiten mindestens 1,2 Einstellplätze pro Wohneinheit anzulegen, davon 2 behindertengerechte Einstellplätze.

5.3 Ausnahmsweise kann bei Gebäuden mit ausschließlich Altenwohnungen von den Bauvorschriften Nr. 5.1 und Nr. 5.2 abgewichen werden.