

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Oyten diesen Bebauungsplan Nr. 88 „Östlich Am Triften“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Oyten, den 19.12.2006

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab: 1 : 1.000

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtlegale oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.02.2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Achim, den 11.12.2006

(öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

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

Oldenburg, den 18.12.2006

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 08.05.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Oyten, den 19.12.2006

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 25.09.2006 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 29.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 88 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 10.10.2006 bis 10.11.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oyten, den 19.12.2006

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oyten hat den Bebauungsplan Nr. 88 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oyten, den 19.12.2006

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 88 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.12.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Verden bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 88 ist damit am 22.12.2006 in Kraft getreten.

Oyten, den 22.12.2006

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 88 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 88 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Oyten, den

Bürgermeister

Örtliche Bauvorschriften

(1) Die örtlichen Bauvorschriften werden für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 des Bebauungsplanes Nr. 88 erlassen.

(2) Es sind nur Gebäude mit geneigten Dächern zulässig. Die Neigung der Dächer nach den Gebäuden muß mindestens 30° und darf höchstens 50° betragen. Abweichend ist bei Pultdächern und Staffelgeschossen eine Mindestdachneigung ab 20° zulässig. Die Mindestdachneigungen gelten nicht für Dachaufbauten, Krüppelwälder, Vorbauten, Wintergärten, Veranden, untergeordnete Bauteile im Sinne des § 7b NBauO, Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

(3) Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mit einer maximalen Höhe von 1,2 m über Bezugsebene zulässig. Bezugsebene ist die Oberkante Fahrbahn der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes notwendigen, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Hinweise

(1) Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohlenansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhaufen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Meldung hat beim Landkreis Verden als Untere Denkmalschutzbehörde zu erfolgen (Tel: 04231/15-432).

(2) Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

(3) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

(4) Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsdienst oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

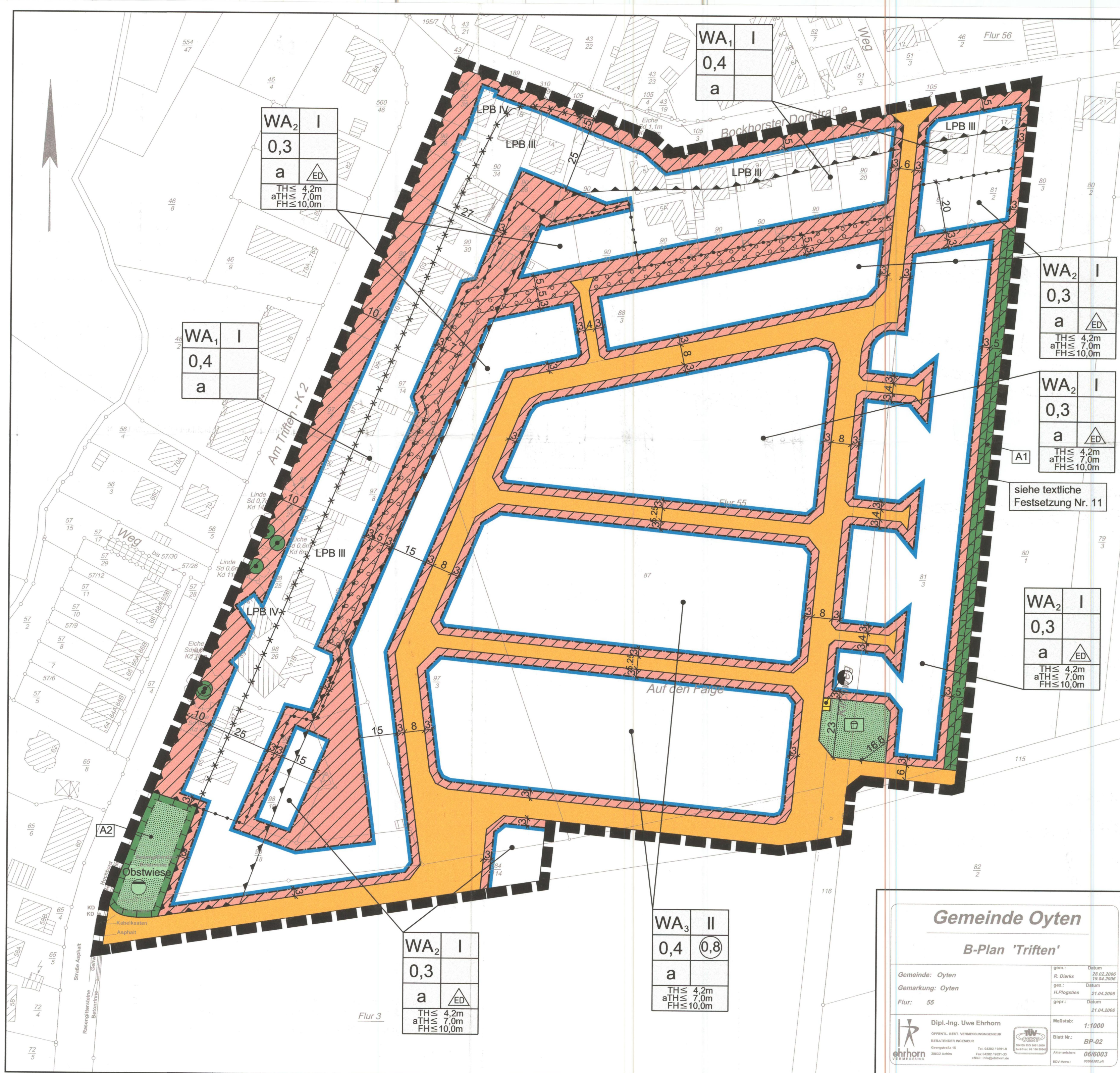
(5) Als naturschutzfachliche Kompensationsfläche wird dem Plangebiet eine Teilfläche in der Größe von 8 155 qm des Flurstückes 129/3, Flur 3, Gemarkung Oyten (Eigentümer: Gemeinde Oyten) zugeordnet. Als Kompensationsmaßnahme ist vorgesehen, die derzeit ackerbaulich bestellten Flächen aus der Nutzung zu nehmen und der Sukzession zu überlassen.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 3 des Federalismus-Begleitgesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 465)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)



Gemeinde Oyten
B-Plan 'Triften'

Gemeinde: Oyten
Gemarkung: Oyten
Flur: 55

SPR: 02.02.2006
A: Entwurf 19.04.2006
M: Projektziele 21.04.2006
M: Projektziele 21.04.2006
M: Projektziele 21.04.2006
M: Projektziele 21.04.2006

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
VERDEN, 26121 OLDENBURG
VERDEN, 26121 OLDENBURG
VERDEN, 26121 OLDENBURG
VERDEN, 26121 OLDENBURG

Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 (§ 4 (3) BauNVO) folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 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 2 und WA 3 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 Baugebieten gilt gemäß § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 festgesetzt, dass Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig. Abweichend wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 festgesetzt, dass Gebäudelängen bis maximal 25 m zulässig sind.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut und aufgehendem Mauerwerk) auf maximal 4,2 m und die Firsthöhe auf maximal 10,0 m festgesetzt. Abweichend gilt für Pultdächer und Staffelgeschosse eine maximale Traufhöhe von 7,0 m. Die Höhen sind jeweils zu messen zwischen der Bezugsebene und der Trauf- bzw. Firsthöhe der Gebäude. Bezugsebene ist die Oberkante Fahrbahn der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes notwendigen, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die maximal zulässigen Traufhöhen gelten nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des § 7b NBauO, Quergiebel und Krüppelwälder.
- Gemäß § 16 (2) BauNVO wird bestimmt, dass die Höhe des Erdgeschosssockels in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 maximal 0,3 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und die der Erschließung des Grundstückes dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Rand der Fahrbahn.
- Gemäß § 16 (6) BauNVO kann in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses im Bebauungsplan - ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 88 bereits ein rechtmäßiges zweites Vollgeschoss vorhanden war.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 vom Grundstückseigentümer je Grundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm zu pflanzen.
- In den im Planteil gekennzeichneten Bereichen sind an den der Straße „Am Triften“ und der Bockhorster Dorfstraße direkt und in einem Winkel bis zu 90° zugewandten Fassadenseiten in den Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_w) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
 - Lärmpegelbereich III: erf. R_w >= 35 dB
 - Lärmpegelbereich IV: erf. R_w >= 40 dB
- Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Fläche ist eine Bepflanzung aus heimischen und dorfpfischen Gehölzen (Liste 1 und 2) vorzunehmen.
- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (A1) ist ein Graben nach den Maßgaben des Oberflächenentwässerungskonzeptes herzustellen. Der Randbereich ist mit standortgerechten Gehölzen der Liste 1 und Liste 3 zu bepflanzen. Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 20 umgrenzten Fläche (A2) ist eine Anpflanzung aus Obstbäumen vorzunehmen. Es sind 10 hochstämmige Bäume der Liste 4 zu pflanzen. Die Restfläche wird mit einer krautreichen Saatgutmischung angelegt. Die Obstbäume sind in den ersten Jahren mit einem Stammschutz zu versehen, um sie vor Verbliss zu schützen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Liste 1: Heimische Strauch-, Baumarten		Liste 2: Dorigerechte Straucharten	
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Sandbirke	Betula pubescens	Kupferfelsenbime	Amelanchier lamarckii
Berberitze	Berberis vulgaris	Rotdorn	Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"
Kornelkirsche	Cornus mas	Rauhe Deutzie	Deutzia scabra
Roter Hartriege	Cornus sanguinea	Forsythie	Forsythia x intermedia
Haselnuß	Corylus avellana	Strauchhortensie	Hydrangea aborescens
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Ranunkelstrauch	Kerria aborescens
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Goldregen	Laburnum anagyroides
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Kultur-Apfel	Malus domestica
Wildapfel	Malus sylvestris	Falscher Jasmin	Philadelphus coronarius
Mispel	Mespilus germanicus	Blut-Johannesbeere	Ribes sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa	Spiertstrauch	Spiraea x arguta
Faulbaum	Rhamnus frangula	Prachtspiere	Spiraea x vanhouttei
Hundsrose	Rosa canina	Flieder	Syringa vulgaris
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Weißelie	Wingelia floribunda
Eberesche	Sorbus aucuparia	Weißer Rose	Rosa alba
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Zentifolie	Rosa centifolia
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	Tee-Rose	Rosa chinensis

Liste 3: Heimische Baumarten		
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur
Betula pendula	Sandbirke	Sorbus aucuparia
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata
Fagus sylvatica	Rotbuche	

Liste 4: Obstbäume		
Apfel	Landesberger Renette	Schöner von Nordhausen
Älpländer Pfannkuchenapfel	Ontario	Himbeerapfel
Böhenapfel	Ostrifrischer Striebling	Jakob Lebel
Bökenapfel	Lilauer Pipping	Jeverscher Osterapfel
Danziger Kantapfel	Mauzerapfel	Jungferapfel
Dülmener Rosenapfel	Winterrambur	Krüggers Dickstiel
Erwin Baur	Himbeerapfel	Birne
Filippa	Kaiser Wilhelm	Gute Luise
Geffammer Kardinal	Ontario	Gute Graue
Geheimrat Dr. Oldenburg	Purpurroter Cosinot	Bosc's Flaschenbime
Gelber Münsterländer	Roter Münsterländer	Gellert's Butterbime
Graham's Jubiläumapfel	Siefkens Sämling	Doppelte Philippsbime
Mutterapfel	Silva Lohmann	Clapp's Liebling

12. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 5 NStG gelten die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen als öffentlich gewidmet, sobald die Verkehrsübergabe erfolgt ist.

gezeichnet:	K. Heise		
geprüft:	Th. Aufleger		
Datum:	16.11.2006		

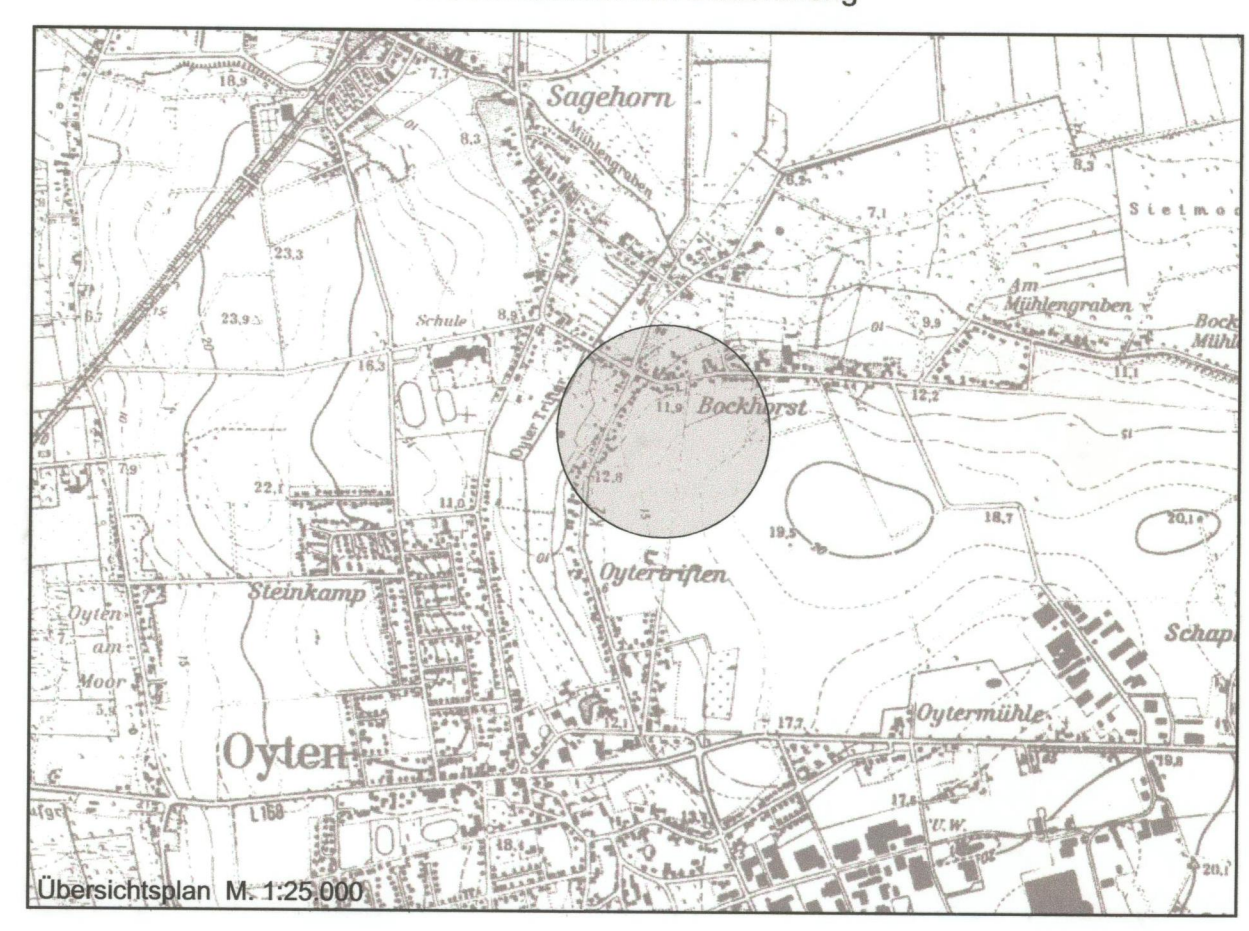
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH ≤ 4,2m Traufhöhe als Höchstmaß
 - aTH ≤ 7,0m Abweichende Traufhöhe als Höchstmaß
 - FH ≤ 10,0m Firsthöhe als Höchstmaß
 - siehe Textliche Festsetzung Nr. 5
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung: Elektrizität
 - Zweckbestimmung: Abwasser (unterirdisches Regenwasservorklärbecken)
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - zu erhaltender Baum
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - LPB III Lärmpegelbereich
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Oyten Landkreis Verden

Bebauungsplan Nr. 88, "Östlich Am Triften I"

mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M:1:25000
19. Dezember 2006
M 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
26121 Oldenburg
Telefon 0441/97174-0
Internet: www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefon 0441/97174-73
E-Mail: info@nwp-ol.de