

G E M E I N D E O Y T E N

BEBAUUNGSPLAN NR. 25
"BÄHLACKER - ERWEITERUNG"

B E G R Ü N D U N G

I. Vorbemerkungen

1. Notwendigkeit und Zweck des Bebauungsplanes

In den vergangenen Jahren wurden die Flurstücke 166/11, 166/12, 166/13, 166/14 und 166/18 der Flur 3, Gemarkung Oyten, vermessen und bereits bis auf das Flurstück 166/13 bebaut; ebenfalls werden die Flurstücke 170/7 und 167/8 zur Zeit bebaut. In Anlehnung an dieses Planverfahren sind die Flurstücke für die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen zum größten Teil vermessen.

Die Bebauung ist auch im Hinblick auf diesen Bebauungsplan genehmigt worden.

Um auch für die Zukunft eine vernünftige und geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist es zwingend erforderlich, öffentliche Verkehrsflächen, weitere Bauflächen usw. im Rahmen dieser verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

Der Bebauungsplan wird unter Beachtung der Bestimmungen des Bundesbaugesetzes aufgestellt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 "Bähnlacker-Erweiterung" wird begrenzt

- im Norden

durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 170/3 (teilweise), rechtwinkelig hierzu durch fiktive Linie zur Grenze der Flurstücke 171/9 und 171/10, durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 171/10, 171/16, 171/15, 171/7 und 306/171 (teilweise),

- im Süden

a) durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 166/19, 166/20 und 166/6 sowie

- b) in der Verlängerung durch fiktive Linie
- ca. 40 m von der nördlichen Grenze der
Straßenfläche der B 75 - auf den Flurstücken
166/18, 166/2, 166/9, 166/1 und 165/1 sowie
- c) anschließend durch die nordöstliche Grenze
des Flurstückes 165/1 (teilweise) und die
nordwestliche Grenze des Flurstückes 163/1
(teilweise),

- im Osten

- a) durch fiktive Linie - in einer Entfernung von ca.
58 m von der westlichen Grenze der Lindenstraße -
auf dem Flurstück 167/5,
- b) durch die westliche und nördliche (teilweise)
Grenze des Flurstückes 300/168 sowie
- c) durch die westliche Grenze des Flurstückes 170/8
und durch die fiktive Linie der Grenzverlängerung
auf dem Grundstück 169/2 (alle genannten Flur-
stücke sind Bestandteil der Flur 3) sowie

- im Westen

durch die östliche Grenze des Flurstückes 285/125,
Flur 2 (teilweise/Stader Straße), mit Ausnahme der
sich ergebenden fiktiven Grenzen des Sichtdreiecks.

Durch diesen Geltungsbereich werden folgende Flurstücke
der Gemarkung Oyten ganz oder teilweise erfaßt:

Flur 2,
Flurstück 285/125 (Teilstück der Stader Straße),

Flur 3,
Flurstücke 166/11, 166/12, 166/13, 166/14, 166/18, 166/2,
166/9, 166/1, 165/1, 167/5, 483/167, 167/4, 166/17, 166/10,
167/8, 167/7, 167/6, 168/4, 168/5, 168/2, 168/3, 169/2,
170/7 und 170/3.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan in der 2. Änderung sieht vor:

- südlich des Geltungsbereiches
den Bereich an der Hauptstraße
als Gemischte Baufläche sowie
- den Geltungsbereich
und den nördlichen Anschlußbereich
als Wohnbaufläche.

Insbesondere die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zum einen das Entfallen einer Hauptverkehrsverbindung zwischen Lindenstraße und Stader Straße und zum anderen die geänderte Ausweisung des südlichen Bereiches an der ehemals vorgesehenen Trasse als Wohnbaufläche (bisher Gemischte Baufläche) im Zusammenhang dieses Geltungsbereiches zum Inhalt.

Dieser Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen.

II. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes

1. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

1.1 Planbereich und nähere Umgebung

Der Planbereich umfaßt 2,21 ha. Davon entfallen auf

- Flurstücke 4.314 m²,
die, gemittelt, mit GRZ = 0,2
bereits bebaut sind,
- Grünflächen ca. 870 m²,
- öffentliche Verkehrsflächen ca. 2.240 m² und
- restliche Wohnbauflächen
(einschließlich der privaten Verkehrsflächen)
ca. 1,47 ha.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich Gemischte Baufläche an der Hauptstraße.

Der nördliche Wohnbereich zwischen Stader Straße und Lindenstraße ist bereits geordnet bebaut und ausnahmslos erschlossen.

Der vorliegende Planbereich soll die vorhandene Lücke schließen, zumal der Bereich bereits dem länglichen Kernbereich (Hauptstraße) Oytens zugeordnet werden muß. Diese unmittelbare Nähe ist bestimmendes Merkmal der städtebaulich geplanten Entwicklung.

1.2 Städtebaulicher Entwurf

Die vorliegende Bauleitplanung greift die obengenannten Umstände auf und führt die bisher durchgeführten Vorentwürfe konsequent fort. Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung entsprechen einer Abwägung der sowohl vorhandenen außerhalb des Planbereichs liegenden als auch der innerhalb des Planbereichs liegenden Wohnbebauung mit den städtebaulichen Erfordernissen. Demgemäß sieht der vorliegende Plan nur im südwestlichen Teil eine Allgemeine Wohnbebauung mit $GRZ + GFZ = 0,4$ und mit zwei Vollgeschossen vor. Einer weitergehenden Festsetzung, wie in zumindest einem Fall vorhanden, kann zukünftig nicht entsprochen werden.

Dieser Nutzungsbereich wird östlich begrenzt durch die notwendige raumbezogene Sichtrichtung aus dem nordsüdlich verlaufenden Bähacker auf die Oytener Kirche. Dieser individuelle Bezug zum Kernbereich wird mit den angeordneten Baugrenzen und der in diesem Bereich vorgesehenen Grünfläche (Grünanlage und Spielplatz) gestaltet.

Da die unmittelbare Erreichbarkeit in diese beschriebene Richtung nicht gegeben ist, wird auf richtungsweisende Bepflanzung verzichtet. Die Aufgabe, eine Begrünung durchzuführen, soll den späteren Bauherren belassen werden, wobei hier die Bedeutung erwähnt wird. Der Bereich der Grünfläche obliegt der Gemeinde.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Der Planbereich weist Allgemeinen Wohnbereich aus. Die Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl beträgt 0,3. Wie unter Punkt 1.2 beschrieben, ist in einem Bereich jeweils 0,4 zulässig.

Im gesamten Bauflächenbereich sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Vollgeschossigkeit wird mit I bzw. II beschränkt.

2.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine geplante Straße, von der Stader Straße ausgehend zur bereits vorhandenen Straße Bählackner, anbindend an die Straße Auf der Geest. Eine Breite von 7,50 m für die Straßenverkehrsfläche wird als ausreichend angesehen.

2.3 Private Verkehrsflächen

Ausgehend von der obengenannten Straße werden alle Bauflächen privat erschlossen. Um dieses zu ermöglichen, sind differenziert Baugrenzen festgelegt. Weiterhin sind Grundstücke, die privat erschlossen werden, zur Sicherung der Erschließung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten. Der Plan enthält eine solche zeichnerische Festsetzung, da eine künftige Flurstücksteilung im einzelnen nicht voraussehbar ist.

2.4 Spielplätze

Der vorliegende Plan sieht ca. 870 m² als Grünfläche vor, wovon 580 m² auf den Ausbau eines Spielplatzes entfallen. Laut § 3 NSpPG sind erforderlich: 2 % von 0,3 x 15.310 m² zuzüglich 0,4 x 3.700 m² = 122 m², jedoch mindestens 300 m². Somit bietet der zentral gelegene Platz auch gefahrlos erreichbare Spielmöglichkeiten für Kinder aus dem vorhandenen Bereich Bählackner und Auf der Geest.

2.5 Heutige Nutzung

Die Grundstücke im jetzigen Plangebiet werden - obwohl fast vollständig von Wohnbebauung bzw. gemischter Bebauung (entlang der B 75) umgeben - teilweise landwirtschaftlich genutzt bzw. sind bereits bebaut. Lediglich im nordwestlichen Bereich

wird das Flurstück 170/3 für eine Hobby-Tierhaltung (Pferde) genutzt.

2.6 Unterschiedliche Nutzung

In unmittelbarer Nachbarschaft (nördlich) zur geplanten Wohnbebauung wird das Flurstück 170/3 zum Zwecke der Hobby-Tierhaltung (Pferde) genutzt.

Bei dieser Nutzung des Grundstückes handelt es sich um eine dem angrenzenden Wohnen untergeordnete Nutzung; sogenannte untergeordnete Freizeitbeschäftigung.

Unter anderem aufgrund des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme findet die jetzige Nutzung ihre Grenze dort, wo ein Eingriff in die Rechte anderer - der in diesem Gebiet künftig wohnenden Menschen - stattfindet.

Nach der jetzigen Intensität der Nutzung (ca. 4 Pferde auf ca. 7.700 m²) ist ein Eingriff in die Rechte Dritter nicht zu erwarten. Diese Vermutung wird bereits durch das jetzige Nebeneinander der Nutzungen "Wohnen/Hobby-Tierhaltung" bestätigt.

Aufgrund der jetzt eingeleiteten Entwicklung ist allerdings eine Erweiterung der bestehenden Anlagen nicht möglich.

Im übrigen ist diese Fläche im Zuge der weiteren Entwicklung im gesamten Bereich der Stader Straße (insbesondere auch westlich der Stader Straße) zu beobachten. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, daß auch diese Fläche mittelfristig einer intensiveren anderen Nutzung zur Verfügung gestellt werden muß.

3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über öffentliche Anlagen des Trinkwasserverbandes des Landkreises Verden und der Überlandwerk Nord-Hannover AG.

Für das Baugebiet ist eine zusätzliche Transformatorstation vorgesehen. Der Plan enthält die entsprechenden Angaben.

Die Beschaffung des notwendigen Grundstückes obliegt dem Versorgungsträger.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle zu verrieseln, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Ansonsten wird die Gemeinde zu gegebener Zeit die erforderlichen Nachweise für die Oberflächenwasserkanalisation erstellen.

Die weitere Ver- und Entsorgung (zum Beispiel Abfallbeseitigung) wird durch die Festsetzung entsprechender öffentlicher Verkehrsflächen sichergestellt.

Das Plangebiet kann kurzfristig ebenfalls an das Erdgasversorgungsnetz angeschlossen werden.

Die Unterbringung aller Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen hat nach der jeweils gültigen DIN 1998 zu erfolgen.

4. Immissionsschutz

Das südliche Plangebiet wird durch erhebliche Lärmimmissionen, hervorgerufen durch die Emissionen des Straßenverkehrs auf der Bundesstraße 75, belastet. Für den Verkehrslärm auf der Bundesstraße 75 wurden auf der Grundlage der Straßenverkehrszählung von 1980 (DTV 8739 Kfz/24 Std. + 15 % Prognose) nach DIN 18005, Teil 1, Entwurf April 1982, Mittelungspegel von $L_m^{(25)} = 66$ dB (A) am Tage und von $L_m^{(25)} = 58,5$ dB (A) in der Nacht errechnet.

Auf der Grundlage der v.g. Mittelungspegel wurden die weiteren Lärmimmissionsbelastungen für das südliche Plangebiet errechnet. Die Ermittlungen erfolgten gem. der DIN 18005, Teil 1, Entwurf April 1982, unter Berücksichtigung der Schallminderung durch bereits vorhandene Bebauung.

Für das südliche Plangebiet (durch Planzeichen gekennzeichnet) wurden Mittelungspegel von 56 bis 59 dB (A) am Tage und von 48 bis 51 dB (A) in der Nacht errechnet.

Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gem. DIN 18005, Teil 1, Entwurf April 1982, sind für WA-Gebiete tags 55 dB (A), nachts 45 dB (A).

Die Überschreitung der Orientierungswerte beträgt somit im südlichen Plangebiet am Tage 1 bis 4 dB (A) und 3 - 6 dB (A) in der Nacht.

Da dem Plangebiet bereits eine vorhandene Bebauungszeile zur B 75 vorgelagert ist, wird zur Verbesserung des Immissionsschutzkonfliktes passiver Schallschutz durch textliche Festsetzungen vorgeschrieben. Es sind die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II (maßgeblicher Außenlärmpegel 56 bis 60 dB (A) zu erfüllen.

Lärmpegelbereiche:

Gem. "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm, Fassung 1975 "(die Richtlinien sind als ergänzende Bestimmungen zur DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Teil 1 bis 4 - Ausgabe September 1962 - und Teil 5 - Ausgabe April 1963 - entstanden) bzw. DIN 4109, Entwurf Februar 1979 "Schallschutz im Hochbau", Teil 6 "bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm".

Textliche Festsetzungen:

- a) Bei Neubauten bzw. wesentlichen baulichen Änderungen sind in der Grundrißgestaltung alle Möglichkeiten auszuschöpfen, daß durch die Hausform und die Zuordnung von Nebengebäuden lärmgeschützte Wohnbereiche auch außerhalb des Gebäudes entstehen.
- b) Bei Neubauten bzw. wesentlichen baulichen Änderungen sind bei der Anordnung von Büro-, Wohn- und Schlafräumen alle Möglichkeiten auszunutzen, damit die Fenster dieser Räume zu lärmgeschützten Bereichen angeordnet werden.
- c) Für Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) der vorgenannten Räume (Text b)), für die eine lärmgeschützte Anordnung nicht möglich ist, muß baulicher Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich II der "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (in jeweils gültiger Fassung)" vorgesehen werden.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die festgesetzten Verkehrsflächen, Verkehrsgrünflächen und die Fläche für den Kinderspielplatz müssen von der Gemeinde Oyten teilweise noch erworben werden. Sollte ein Erwerb der Flächen zu angemessenen Bedingungen nicht möglich sein, kommt eine Enteignung in Betracht.

Das bisher zur Erschließung der Flurstücke 166/12, 166/13 und 166/14 dienende private Flurstück 166/10 wird künftig Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche sein.

IV. Kosten für die Gemeinde

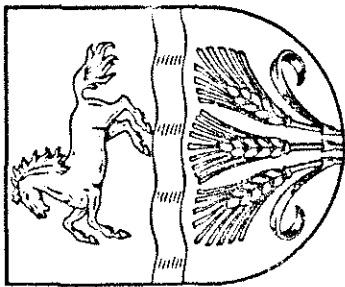
Durch die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden voraussichtlich Kosten für den Grunderwerb, den Ausbau der Verkehrsflächen und die Erstellung des Kinderspielplatzes in Höhe von ca. 135.000,-- DM entstehen. Davon bestreitet die Gemeinde Oyten 10 % = ca. 13.500,-- DM aus Allgemeinen Deckungsmitteln.

Geändert:
Oyten, 30. August 1983

Geändert:
Oyten, 21. März 1984

GEMEINDE O Y T E N
Der Gemeindedirektor
In Vertretung:

gez.: E r n s t



AMTSBLATT

für den Landkreis Verden

Herausgeber und Schriftleitung: Landkreis Verden, Telefon (04231) 15-1
Nachdruck nur mit Genehmigung des Landkreises Verden gestattet.
Druck: Verlag Kreiszeitung Syke, 2808 Syke
Das Amtsblatt erscheint nach Bedarf, in der Regel einmal wöchentlich.

Nr. 32

Verden (Alle), den 10. 3. 1984

Jahrgang 1984

INHALT

	Seite	Seite	Seite
B. Amtliche Bekanntmachungen der Gemeinden			
Bebauungsplanentwurf Nr. 49 „Viewischen“ in der Ortschaft Flecken Ottersberg	81	Ortsteil Quelkhorn	82
Bebauungsplanentwurf Nr. 55 „Mühlenberg I“ in der Ortschaft Flecken Fischerhude,			
Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 12 I „Bassener Camp“ der Gemeinde Oyten			82
Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 25 „Bählackter-Erweiterung“ der Gemeinde Oy-			82
ten			

Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 25 „Bählackter-Erweiterung“ der Gemeinde Oyten

Mit Verfügung vom 27. Juli 1984 (Aktenzeichen 63/610) hat der Landkreis Verden den vom Rat der Gemeinde Oyten in seiner Sitzung vom 14. Mai 1984 beschlossenen Bebauungsplan Nr. 25 „Bählackter-Erweiterung“ genehmigt.

Der räumliche Geltungsbereich (Planbereich) befindet sich in der Ortschaft Oyten, Gemeinde Oyten, nördlich der Bundesstraße 75 und umfaßt folgende Flurstücke ganz oder teilweise: **Flur 2**, Flurstück 285/125 (Teilstück der Stader Straße, **Flur 3**, Flurstücke 166/111, 166/12, 166/13, 166/14, 166/18, 166/2, 166/9, 166/1, 165/1, 167/5, 483/167, 167/4, 166/17, 166/10, 167/8, 167/7, 167/6, 168/4, 168/5, 168/2, 168/3, 169/2, 170/7 und 170/3.

Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden im Bauamt der Gemeinde Oyten, Hauptstraße 63, 2806 Oyten, öffentlich aus.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan Nr. 25 „Bählackter-Erweiterung“ rechtsverbindlich / § 12 BBauG i. V. mit § 5, Abs. 2, der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen der Gemeinden und Landkreise im Amtlichen Verkündungsblatt vom 29. März 1978 – Nieders. GVBl. S. 289).

Auf die Vorschriften des § 44c, Abs. 1, Satz 1 und 2, sowie Abs. 2 des BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Juli 1979 über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für die Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch die Festsetzungen der o. a. Bauleitplanungen wird hingewiesen. Ein etwaiger Entschädigungsanspruch erlischt, wenn er nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, durch schriftlichen Antrag bei dem Entschädigungspflichtigen die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des BBauG beim Zustandekommen dieser Bauleitplanungen ist unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres nach dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Oyten, Hauptstraße 77, 2806 Oyten, geltend gemacht wurde. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung der Bauleitplanungen verletzt worden sind (§§ 155a, 155b BBauG i. d. F. vom 6. Juli 1979 – BGBl. I S 949).

Oyten, 10. August 1984

Az.: 60/622-21/25

GEMEINDE OYTEN
Der Gemeindedirektor
Röben