

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 diesen Bebauungsplan Nr. 46 „Ortsmitte-Süd“ Teilbereich I, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Oyten, den 03.02.2004
 (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 25.05.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.12.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oyten, den 03.02.2004
 (Bürgermeister)

Planunterlagen
 Kartengrundlage: Rahmenflurkarten Oyten 0180 A und B
 Maßstab: 1:1000
 Flur....., Gemarkung Oyten, Gemeinde Oyten

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastralgesezes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.12.1999.). 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 25.02.2004
 (Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn)

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 09.02.2004
 Lindenallee 23
 26122 Oldenburg
 Tel.: 0441/97201-0
 Fax: 0441/97201-99
 (Dipl.-Ing. Hans Meyer)

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 19.04.1999 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.12.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 13.12.1999 bis 13.01.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oyten, den 03.02.2004
 (Bürgermeister)

Teilung des Geltungsbereiches
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 11.09.2003 die Teilung des Geltungsbereiches in einen Teilbereich I und einen Teilbereich II beschlossen.

Oyten, den 03.02.2004
 (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Oyten hat den Bebauungsplan Nr. 46 „Ortsmitte-Süd“ Teilbereich I nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.02.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oyten, den 03.02.2004
 (Bürgermeister)

Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 46 „Ortsmitte-Süd“ Teilbereich I ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.02.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 23.02.2004 rechtsverbindlich geworden.

Oyten, den 03.02.2004
 (Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 46 „Ortsmitte-Süd“ Teilbereich I ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Oyten, den 03.02.2004
 (Bürgermeister)

Mängel der Abwägung
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 46 „Ortsmitte-Süd“ Teilbereich I sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Oyten, den 03.02.2004
 (Bürgermeister)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- 2Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
- 0,3** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 4 m** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe
- FH 9m** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o** Offene Bauweise
- △** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen/Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser sowie für Ablagerungen

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser sowie für Ablagerungen
- ⚡** Zweckbestimmung: Elektrizität
- ♻️** Abfall

Grünflächen

- Grünflächen
- öff.** Zweckbestimmung: öffentliche Grünfläche
- ♣️** Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- (A)** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzung Nr. 5 - 7)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Erhaltung von:
- Bäumen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen
- ⊗** Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- △** Sichtdreieck
- EG/OG** Erdgeschoß / Obergeschoß
- LP III** Lärmpegelbereich III



Kartengrundlage: Rahmenflurkarte Oyten 0180 A, Maßstab 1:1000
 Rahmenflurkarte Oyten 0180 B, Maßstab 1:1000
 Erlaubnisvermerk: Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke
 gem. § 13 (4) Nds. VermeKartG vom 02.07.1985 (Nds. GVBl. S.187) erlaubt.
 ISLAND: März 1996

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TF 1: Höhenbeschränkung

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der Landesstraße 167 im Einmündungsbereich Planstraße A für die Grundstücke, die von der Planstraße A erschlossen werden. Für die übrigen Grundstücke ist der Bezugspunkt die Oberkante der Landesstraße 168 im Bereich des Flurstücks 103/4.

Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie der aufgehenden Wandaußenfläche mit der Oberkante der Dachhaut, Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Gauben und andere bauliche Teile, die aus der Dachhaut herausstehen, Krüppelwälder, Wintergärten und Vorbauten sowie Anbauten an bestehende Gebäude, die eine höhere Traufe als die festgesetzte Trauf- oder Firsthöhe aufweisen. (gem. § 9 Abs. 2 BauGB und gem. § 16 BauNVO)

TF 2: Beschränkung der Wohnungszahl

In den Gebieten, in denen die Anzahl der Wohnungen beschränkt wird (2 Wo), wird folgendes festgesetzt:
 - je Einzelhaus sind nur zwei Wohnungen zulässig
 - je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

TF3: Passiver Schallschutz

Auf den Flächen in Allgemeinen Wohngebieten für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz auszuführen. Bei der Grundriestgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die lärmzugewandten Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind so auszuführen, daß sie den Anforderungen der DIN 4109, Ziffer 5 entsprechen; dabei sind in Fenstern, die der Lüftung des Raumes dienen, schalldämmende Lüftungselemente vorzusetzen. Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.

Als lärmzugewandte Außenbauteile gelten an der Planstraße A (Lärmquelle L 167) solche, die zwischen 265 Grad und 85 Grad und an der Landesstraße 168 solche, die zwischen 340 Grad und 160 Grad (0 Grad = Norden) orientiert sind.

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, daß die Schalldämmmaße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionsituation unterschritten werden können.

TF 4: Entwicklungsmaßnahmen A

Auf den Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung A sind als Entsiegelungsmaßnahme die vorhandenen Tragschichten (bituminöse Tragschicht und Schottertragschicht) der ehemaligen Kreisstraße zu entfernen. Die anstehende Bodenschicht ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die vorhandenen Laubgehölze sind zu erhalten.

TF 5: Entwicklungsmaßnahmen B

Auf den Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung B sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten. Die vorhandene Ruderalfläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Grünfläche auf dem Flurstück 104/6 ist der Sukzession zu überlassen.

TF 6: Entwicklungsmaßnahmen C

Auf den Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung C sind Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Steileiche, Winterlinde, Schwarzerle, Eberesche, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Feldulme, Faulbaum, Pfaffenhütchen, Liguster, Holunder, Schneeball, Schlehe, Haselnuß, Hartriegel, Weißdorn. Die Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister 200 - 250 cm Höhe; Sträucher zweimal verpflanzt, 60 - 100 cm. Je 2 qm ist eine Pflanze zu setzen.

TF 7: Zuordnung der Entwicklungsmaßnahmen

Die Festsetzungen auf den Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung C werden den Allgemeinen Wohngebieten, die von der Planstraße A erschlossen werden und der Planstraße A selbst zugeordnet.

Die Festsetzungen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf dem Flurstück 104/6 werden den Allgemeinen Wohngebieten und den Erschließungsmaßnahmen auf demselben Flurstück zugeordnet.

(Die Umsetzung der Festsetzungen wird durch städtebauliche Verträge der Gemeinde Oyten mit den Vorhabenträgern festgelegt. Bei Erstellung der Baustraße in dem zugeordneten Gebiet soll die Umsetzung der Maßnahmen erfolgen.)

TF 8: Erhalt von Bäumen

Bei Abgang der in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sowie von Bäumen auf der Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen ist an gleicher Stelle Ersatz in gleicher Art zu pflanzen. Die Bäume sind an gleicher Stelle in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, 12 - 14 cm Stammumfang. Das vorhandene Relief im Trauf- und Wurzelbereich der Bäume darf nicht verändert werden (weder Auf- noch Abtrag von Boden). Es dürfen in diesem Bereich weder ober- noch unterirdisch Leitungen verlegt werden. Ausnahmen von dieser Festsetzung können gewährt werden, soweit dies für die Anlage von Zufahrten sowie Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich ist.

TF 9: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Als Nutzungsberechtigte für die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - mit der Kennzeichnung EWE wird die EWE Aktiengesellschaft,
 - mit der Kennzeichnung GO wird die Gemeinde Oyten festgesetzt.

TF 10: Führung von Versorgungsleitungen

Soweit die Führung von Versorgungsleitungen im Geltungsbereich nicht über öffentliche Flächen oder Leitungsrechte gesichert ist, muß auf den privaten Grundstücken der Leitungsverlauf in Absprache mit den Versorgungsträgern hergestellt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 56 NBauO)

- § 1 Es sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad zulässig; dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, Dachaufbauten, Krüppelwälder, Vorbauten, Wintergärten, Veranden, Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO. Anbauten an bestehende Bauten, die eine andere Dachneigung aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- § 2 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswasser der Pkw-Stellplätze ist ebenfalls auf den Grundstücksflächen (im Einzelfall nach Vorklärung) zur Versickerung zu bringen. Der Anschluß der Oberflächennässer der privaten Sickeranlagen an die Einrichtungen der Oberflächennässerung der öffentlichen Verkehrsflächen ist zulässig, wobei dann max. 1,5 l/s/ha in den öffentlichen Sammler eingeleitet werden dürfen. Die Anlagen zur Versickerung des Regenwassers sind naturnah zu gestalten. Eine Ausnahme von der Pflicht zur Versickerung kann zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß keine geeigneten Bodenverhältnisse zur Versickerung auf dem Baugrundstück bestehen.

HINWEISE

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

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 zu benachrichtigen.

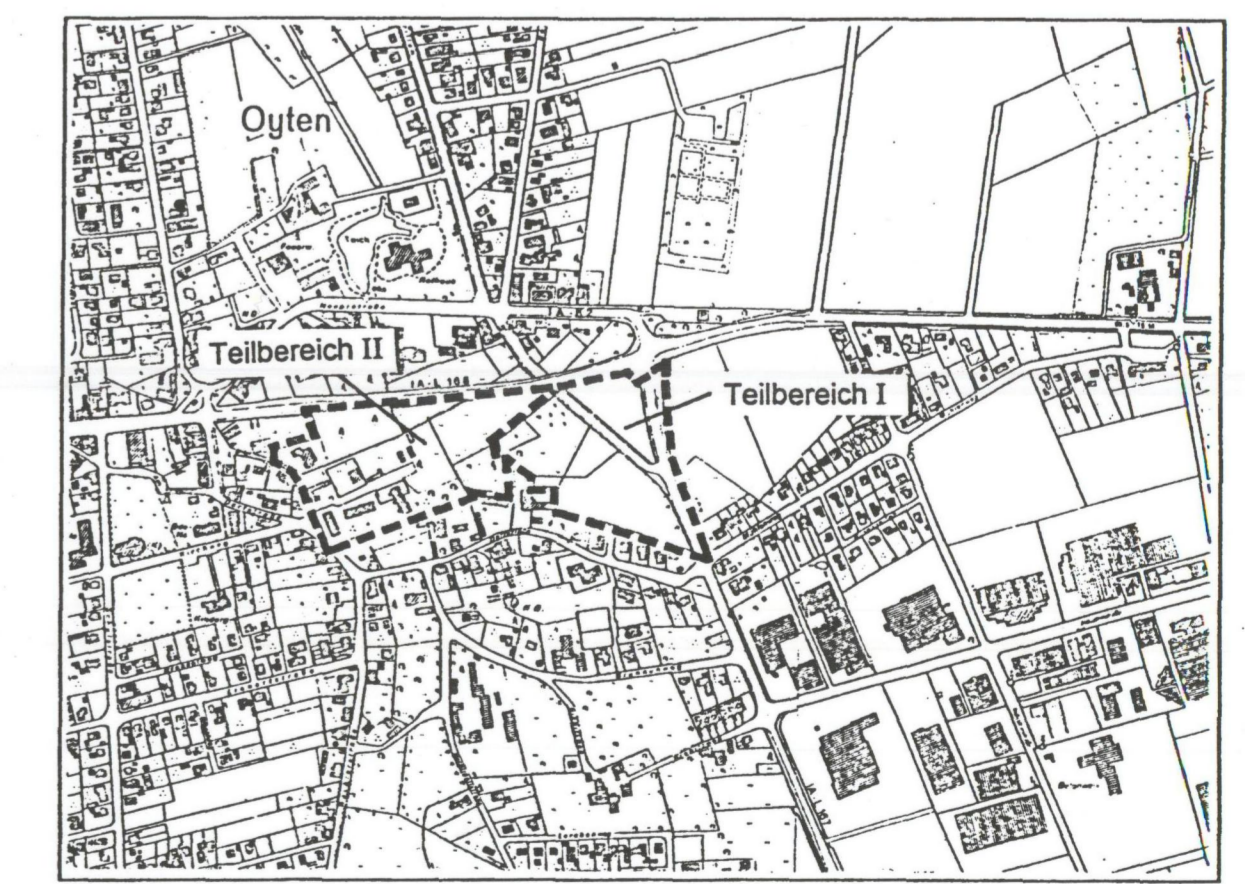
Innerhalb der Bauverbots- und der Baubeschränkungzone ge. § 24 Abs. 1 und 2 NStrG, d.h. in einem Abstand bis 40 m vom befestigten Fahrbahnd der Landesstraßen dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Landesstraßen zu beeinträchtigen.

Gemeinde Oyten

Bebauungsplan Nr. 46

„Ortsmitte Süd“
 - Teilbereich I -

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 10.000

pk plankontor städtebau gmbh