

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NdsKommVG) hat der Rat der Gemeinde Oyten diesen Bebauungsplan Nr. 47 II "Seniorenpflegeheim Hasch", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Oyten, den 11. MAI 2015

[Signature]
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 21.10.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 II beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oyten, den 11. MAI 2015

[Signature]
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Umwelt & Gemeindeentwicklung der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 24.09.2014 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47 II und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47 II mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 13.10.2014 bis 14.11.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Oyten, den 11. MAI 2015

[Signature]
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oyten hat den Bebauungsplan Nr. 47 II nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.01.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oyten, den 11. MAI 2015

[Signature]
(Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 47 II ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.04.2015 im Amtsblatt Nr. 17 / 2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 24.04.2015 rechtsverbindlich geworden.

Oyten, den 11. MAI 2015

[Signature]
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 47 II ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Oyten, den

(Bürgermeister)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013



Regionaldirektion (Verden)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.11.2013).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.¹⁾ Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.²⁾

Achim, den 11. MAI 2015

OBVI Uwe Ehrhorn

Amtliche Vermessungsstelle

Unterschrift

- Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
- Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

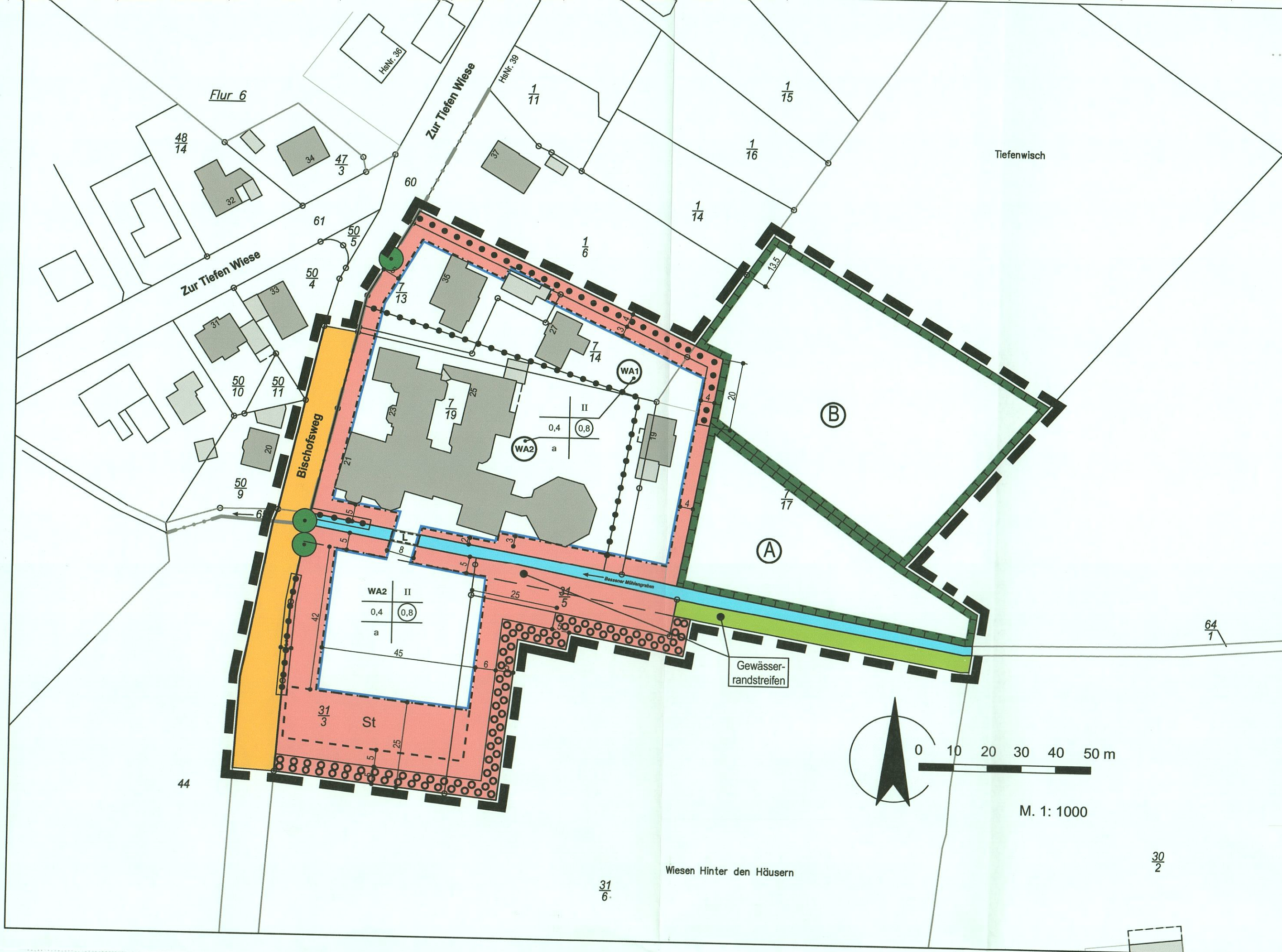
Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47 II wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnenstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

Oldenburg, den 27.04.2015

[Signature]
(Dipl.-Ing. Lüders)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen

1.1 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

1.2 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA2 dürfen nur Wohngebäude für pflegebedürftige Menschen errichtet bzw. genutzt werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

2. Abweichende Bauweise

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen auch mehr als 50 m betragen darf. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Als Nutzungsberechtigte für das festgesetzte Leitungsrecht wird der Unterhaltungsverband Untere Würme festgesetzt. Die Überbauung ist in Absprache mit dem Unterhaltungsverband zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4. Anpflanzungen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind Laubgehölze zu pflanzen. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Silberweide, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartriegel, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Birke, Schneeball, Weißdorn, Haselnuß.
Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren und dauerhaft zu erhalten. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen derselben Art innerhalb der festgesetzten Fläche vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

5. Erhalt von Anpflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sowie die Bäume innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist auf dem Baugrundstück oder innerhalb der festgesetzten Fläche eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25b) BauGB)

6. Flächen für Maßnahmen gem. § 9 (1) 20 BauGB

- Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung A
 - sind die vorhandenen natürlichen Strukturen aus Gehölzen, Sukzessionsfläche und Wasserflächen dauerhaft zu erhalten.
 - sind vor Entfernung von Bäumen im Bereich der zulässigen Grabenüberbauung im Baumbestand am Graben zwei Vogelnistkästen (Holzbeton-Nistkästen: 32 mm und 40 mm Lochweiten) und eine Fledermausquartierkästen (Holzbeton: Ganzjahreshöhle) anzubringen.
- Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung B
 - sind mindestens fünf Gehölzgruppen (Art und Qualität siehe textliche Festsetzung Nr. 4) anzupflanzen.
 - ist auf einer Fläche von mind. 30 m² der Boden im Mittel 50 cm tief abzutragen, so dass sich eine wasserführende Mulde bildet, die entweder durch Regenwasser oder Grundwasser gespeist wird. Der Bodenaushub kann am Rande der Gesamtfäche als flacher Wall eingebaut werden, um das Überlaufen von Oberflächenwasser von der Kompensationsfläche auf benachbarte landwirtschaftliche Nutzflächen zu verhindern.
 - sind am Rande der neu geschaffenen Wasserfläche 9 Erlen Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - ist die übrige Fläche der eigenen Entwicklung zu überlassen.

Die Maßnahmen auf der Fläche B sind in der auf den Beginn eines Bauvorhabens südlich des Basser Mühelgraben folgenden Pflanzperiode vom Flächeneigentümer durchzuführen.

HINWEISE

1. Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

2. Im Plangebiet liegen teilweise **Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung** vor, die in der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) angegebenen Werte für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 10 % der Jahresstunden (0,10) überschreiten. Im nachfolgenden Plan sind die Bereiche, in denen die Werte überschritten werden und die vorliegenden Werte erkennbar.



3. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVBl., S. 517)

4. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

5. Dieser Bebauungsplan hebt die Festsetzungen des **Bebauungsplanes Nr. 47 I „Deepen Wisch Neuaufstellung“** auf.

6. Zum **Schutz der Population von (streng) geschützten Arten** (hier Amphibien) dürfen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG von Mitte März bis Mitte Oktober keine grundlegenden Bauarbeiten am Graben und am Gewässerrandstreifen vorgenommen werden. Eine Ausnahme von dem Verbot ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall die Maßnahme (ggfs. mit Umsetzung von Frostschlurchen) gutachterlich als unbedenklich eingestuft wird oder eine ökologische Baubegleitung stattfindet.
Zum **Schutz der Population von (streng) geschützten Arten** (hier Vögel und Amphibien) dürfen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG offenkundige Quartiersplätze z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkellern) nicht zur Fortpflanzungszeit von Mitte März bis Mitte Oktober für Baumaßnahmen beansprucht werden. Eine Ausnahme von dem Verbot ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall Gebäude oder Gebäudeteile, die abgerissen oder beseitigt werden sollen oder zu fallende Altbäume vorher gutachterlich auf Quartiere untersucht werden und die Maßnahme als unbedenklich eingestuft wird.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

(0,8) Geschosflächenzahl 0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise — Baugrenze

Verkehrsflächen

— Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen

— Grünflächen, Gewässerrandstreifen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

— Wasserflächen

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

— Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Bezeichnung der Teilflächen für unterschiedliche Maßnahmen

— Erhaltung von Bäumen

— Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Sonstige Planzeichen

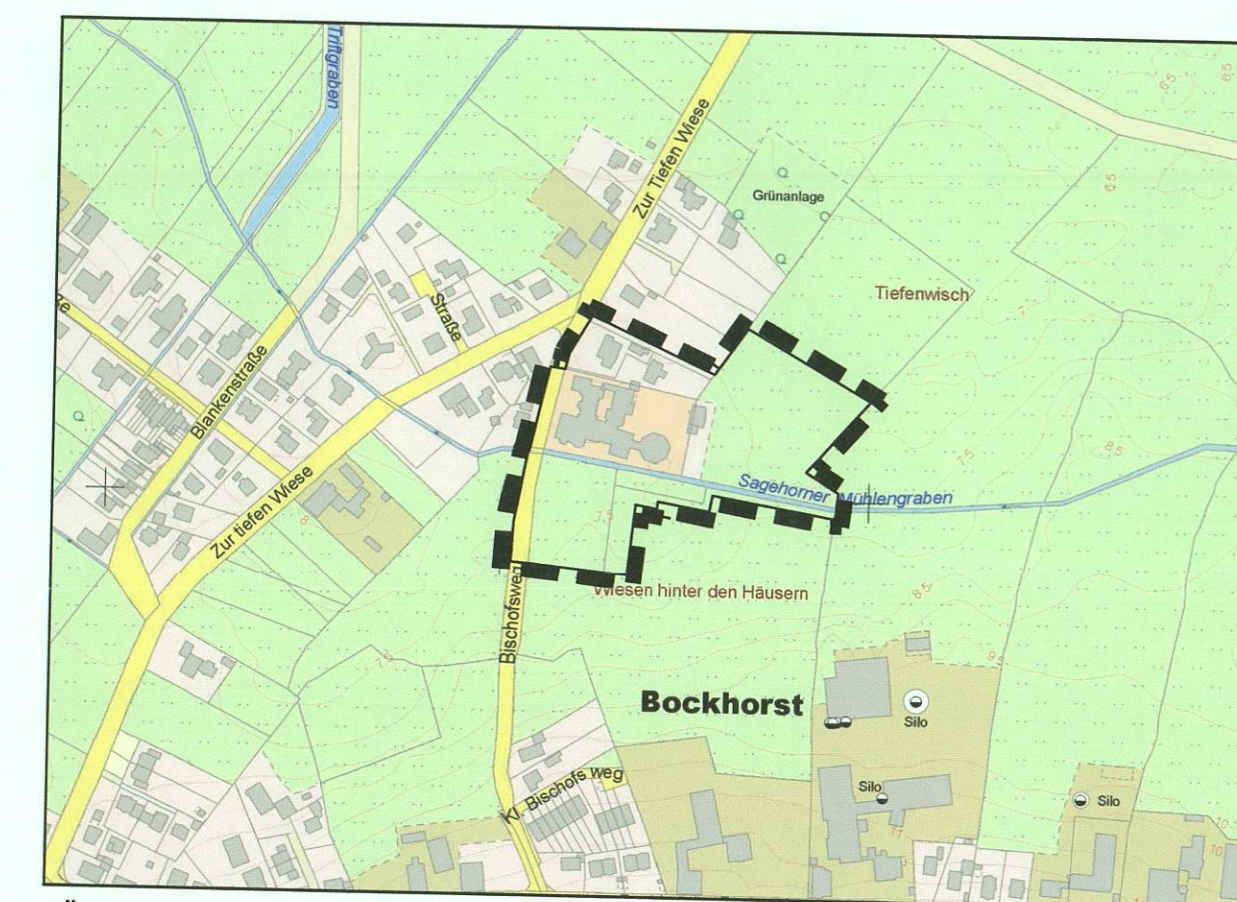
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

— Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung: St Stellplätze

— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen hier Leitungsrecht

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Gemeinde Oyten Bebauungsplan Nr. 47 II "Seniorenpflegeheim Hasch"



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

Bearbeitungsstand: URSCHRIFT