

GEMEINDE OYTEN

Landkreis Verden

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 61 " Lieners Haide "  
und zur örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung



Aufgestellt:



ARCHITEKTUR U. STÄDTEBAU  
ORTS- U. REGIONALPLANUNG  
G. CLEMENS DIPL. ING.

CELLER STR. 46  
2800 BREMEN 1

TELEFON  
0421 / 441856

## Inhaltsverzeichnis

### I Bebauungsplan "Lieners Haide"

1. Vorbemerkung
  - 1.1 Aufstellungsbeschuß
  - 1.2 Geltungsbereich
  - 1.3 Stand des Verfahrens
  
2. Planungsgrundlagen
  - 2.1 Flächennutzungsplan
  - 2.2 Gemeindlicher Entwicklungsplan
  - 2.3 Bestehender Bebauungsplan Nr. 36 "Im Deepen Bund" und Überplanung
  
3. Bestandssituation
  - 3.1 Topografie, Natur und Landschaft, Bodendenkmale
  - 3.2 Lage an der Autobahn
  - 3.3 Landwirtschaftliche Nutzung und Wohnen
  
4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 61
  - 4.1 Entwicklung eines Wohngebietes
  - 4.2 Ziele im einzelnen
  
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes
  - 5.1 Art und Maß der Nutzung
  - 5.2 Bauweise, Baugrenzen, Geschossigkeit, Firstrichtung
  - 5.3 Öffentliche Grünflächen, Pflanzflächen, Spielplatzflächen
  - 5.4 Verkehrsflächen, Stellplätze, Parkplätze, Widmungsverfahren
  - 5.5 Lärmschutz, Aufschüttungen
  
6. Ver- und Entsorgung
  
7. Städtebauliche Werte
  
8. Durchführung, Kosten und Finanzierung

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT über Gestaltung im Geltungsbereich des  
Bebauungsplanes Nr. 61

Anlagen

Anlage 1 Vorentwurfskonzept v. Febr. 89

Anlage 2 Schallgutachten des Tüv's Hannover v. 1.8.89

# I BEBAUUNGSPLAN NR. 61 "LIENERS HAIDE"

## 1. Vorbemerkung

### 1.1 Aufstellungsbeschuß

Im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 "Lieners Haide", der sich weitgehend mit dem Südteil des rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 36 "Im Deepen Bund" deckt, sind durch

- die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz,
- die allgemeinen Ansprüche an Wohnsiedlungen in der Landschaft,
- und durch die seinerzeit vorgesehene, aber nicht genehmigte Wohngebietsausweisung im Bereich der Kloppenburger Straße/ Wächterstr.

regelungsbedürftige Tatbestände entstanden, die den Rat der Gemeinde Oyten veranlaßt haben, für den Südteil des "Deepen-Bund-Gebietes" eine Umplanung vorzunehmen.

Der Aufstellungsbeschuß wurde in der Sitzung des Rates am *08.01.1990* gefaßt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Büro PLAN WERK STADT, Bremen, Cellerstr.46 beauftragt.

### 1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der Bundesautobahn (BAB) A1 ca 900 m südwestlich der Ortsmitte von Oyten.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke der Flur 12, Flurstücke 4/1 tlw, 4/2 tlw, 4/3 tlw, 5/1, 5/2, 6/1-3, 7, 8 (Kloppenburger Weg), 3/13, 9/14, 10/3 tlw, 9/15, 9/16, 9/17 und 9/18, der Flur 8: 44/36, 44/65, 44/35, 45/14, der Flur 11: 1/1 (Kloppenburger Str.), 1/2, 2/11, 2/12, 2/9, 2/10, 2/7, 2/8, 3/3, 3/4, 8/3 tlw.

Alle Flurstücke Gemarkung Oyten.

### 1.3 Stand des Verfahrens

Im Rahmen der Vorstellung des Vorentwurfes am 27.2.89 im Fachausschuß der Gemeinde wurden Änderungs- bzw. Ergänzungsvorschläge für die Spielplatzanordnung gemacht, die im B-Planentwurf durch die Einbeziehung des Flurstückteils von 4/3 der Flur 12 berücksichtigt wurde.

Der vorliegende Entwurf folgt weitgehend dem Vorentwurf (s. Anlage 1 der Begründung).

Im Rahmen der **Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB** (öffentliche Sitzung im Bürgerzentrum des Rathauses am 13.7.89) wurden im wesentlichen der **Immissionsschutz** für die südlich der BAB A1 gelegenen Wohngebiete angesprochen sowie die **Verkehrsbelastung** des vorhandenen **Wohnbereichs "Deepen Bund"** und der weitere **Ausbau der Schul- und Kindergarteneinrichtungen** im Zuge des Wohngebietsausbaus "Lieners Haide". Zu diesen Bedenken und Anregungen wurde von der Gemeinde auf das **Schallgutachten des TÜV's Hannover** verwiesen (s. Anlage 2 der Begründung). Hiernach treten **keine** Schallpegelerhöhungen durch Reflexionen in den südlich der BAB A1 gelegenen Wohngebieten auf. Die **Verkehrsentwicklung** soll durch den **verkehrsberuhigten** Ausbau der Planstraßen auf den reinen Ziel- und Quellverkehr beschränkt werden, sodaß kein zusätzlicher Durchgangsverkehr zu erwarten ist.

Hinsichtlich der Kindergarten- und Schuleinrichtungen wird die Gemeinde rechtzeitig den notwendigen Bedarf ermitteln und befriedigen.

Eine **Änderung** des Planentwurfes aufgrund der Bürgerbeteiligung ergab sich aus dem Hinweis zur Lage des **nördlichen Spielplatzes**, der weiter von den vorhandenen Wohngebäuden abgerückt wurde.

Aufgrund der Beteiligung der **Träger öffentlicher Belange**, die mit Schreiben vom 7.7.89 zur Stellungnahme aufgefordert wurden, ergaben sich folgende **Änderungen** des Planentwurfes und der Begründung:

- Eintragung von 2 Transformatorenstandorten
- Ergänzung des Fuß- und Radweges Nr. 2a
- Erweiterung des Fahrrechtes auf dem Weg F u.R 1 für die Feuerwehr
- Vermaßung der Planstr. F und N sowie allgemeine Vermaßung
- Begrenzung der beiden Spielflächen und Nachweis des Spielplatzbedarfs in der Begründung,
- Festsetzung der Höhen- und Kammlage des Lärmschutzwalles
- auf 8,00m über Oberkante Fahrbahn(OKF) der BAB A1

Weiterhin wurden Festsetzungen passiver Lärmschutzmaßnahmen in die textliche Festsetzung Nr.7 des Bebauungsplans eingearbeitet. In der Begründung wurden die Erläuterungen zur gemeindlichen Entwicklungsplanung, zur Straßendimensionierung, zur Freiraumsituation, zur landschaftsgerechten Einbindung, zum Maß der baulichen Nutzung, zum Lärmschutz und zu den Kosten ergänzt.

Durch die **1. öffentliche Auslegung** (22.1. bis 22.2.90) haben sich im wesentlichen die folgenden Änderungen ergeben:

- die Regelungen des passiven Lärmschutzes sind neu gefaßt worden,
- eine archäologische Fundstelle wurde nachrichtlich in den Plan übernommen.

Darüberhinaus wurden kleinere formelle Korrekturen vorgenommen und die Begründung redaktionell überarbeitet.

Durch die entwurfliche Bearbeitung des Baugebiets Lieners Haide für die Ausführungsplanung haben sich **weitere Änderungen** des Bebauungsplanentwurfs ergeben:

- leichte Veränderungen der Planstraße K und des Fuß- und Radwegs F+R 1 mit entsprechender Verschiebung der Baugrenzen (Mantellinien)
- veränderte Baugrenzausweisung südlich des Haideplatzes

- Veränderung der Bauflächenabgrenzung im Süden infolge der fortgeschrittenen Ausführungsplanung am Lärmschutzwall
- Erweiterung der Baugrenzen bis an die Straßenbegrenzungslinien im Gebiet für Gartenhofhäuser
- Verkleinerung der ausgewiesenen Fläche für Gartenhofhäuser zugunsten einer 'normalen' WA-Fläche
- zusätzliche Ausweisung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- Aufhebung der festgelegten Firstrichtungen in Teilbereichen sowie gering veränderte Baugrenzfestlegungen in Anpassung an den derzeitigen Planungsstand.

Der Bebauungsplan hat vom 2.4. bis zum 2.5.90 zum zweiten Mal öffentlich ausgelegen.

Aus den Bedenken und Anregungen haben sich keine inhaltlichen Änderungen des Plans ergeben. Es wurde ein Planzeichen korrigiert und die Begründung redaktionell ergänzt.

Der Hinweis des Landkreises Verden auf die 4. Änderung der BauNVO wurde zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan Nr. 61 gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977, einschließlich der letzten Änderung vom 19.12.1986.

Da der Bebauungsplan vor Inkrafttreten der 4. Änderung der BauNVO am 27.1.90 öffentlich ausgelegen hat, soll die bisher gültige Fassung der BauNVO angewendet werden (§ 25 c BauNVO).

## 2. Planungsgrundlagen

### 2.1 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 "Lieners Haide" Wohnbauflächen (W) und eine Hauptverkehrsstr., mit einem Wendehammer bei der Schulstr. und Lärmschutzflächen entlang der BAB A1 und der Wächterstr. ausgewiesen.

Die Grünflächenerweiterung auf dem Flurstück 4/3, der abgewandelte Lärmschutzwall im Bereich der Wächterstr. und die verkehrsberuhigte Trassenführung der Planstr. A sind jeweils von

geringfügiger Art. Sie berühren daher nicht die Grundzüge der Flächennutzungsplanung, so daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61 aus den Darstellungen des F-Planes entwickelt sind.

## 2.2 Gemeindlicher Entwicklungsplan

Zur Zeit wird ein Gesamtkonzept für die langfristige Gemeindeentwicklung aufgestellt.

Für das Plangebiet "Lieners Haide" sind im Hinblick auf die zukünftige Wegestruktur folgende Zielvorgaben aus der gemeindlichen Entwicklungsplanung zu entnehmen:

- Erschließung des Wohngebietes über die Straßen "Im Deepen Bund"/Lienertstr. sowie Wächterstr./Kloppenburger Straße,
- entlang dem westlichen geplanten Siedlungsrand, Einrichtung eines Fuß- und Radweges mit Anschluß an eine langfristig geplante Fuß- und Radwegebücke über die BAB A1 zur verbesserten Anbindung von und nach Oyten Süd,
- ein in Ost-West-Richtung verlaufender Fuß- und Radweg mit Anschluß an den Siedlungsrandweg nach Westen und Verbindung nach Alt-Oyten in östlicher Richtung,
- Entwicklung eines südlichen Randweges entlang der BAB A1 mit Verbindung zu der genannten langfristig vorgesehenen Autobahnbrücke sowie einen möglichen weiteren Verlauf nach Westen in das Landschaftsschutzgebiet des Königsmoores.

Diese Vorgaben sind bei der Bebauungsplanung zur **gezielten städtebaulichen Einordnung** und Ausrichtung auf das Ortszentrum an der B 75 zu beachten.

Ferner werden im Rahmen der gemeindlichen Gesamtentwicklung für das geplante Wohngebiet das Angebot an Schul- und Kindergarten-

plätzen im notwendigen Umfang rechtzeitig erhöht. Hierzu hat die Gemeinde die Neuplanung eines Kindergartens "Am Berg" begonnen.

### 2.3 Bestehender B-Plan Nr. 36 "Im Deepen Bund" und Überplanung

Seit 1984 entwickelte sich die Wohnbebauung zwischen der B 75 im Norden und der Lienertstr. im Süden auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr.36 "Im Deepen Bund". Dieser umfaßt auch den Teil südlich der Lienertstr. bis zur Autobahn.

Nach dem B-Plan Nr.36 - Satzungsbeschluß am 17.5.84 - ist die Bebauung von Einzel- und Doppelhäusern an 4 etwa 100m langen Stichen und entlang der als örtliche Hauptstr. geplanten Straße in Verlängerung der Str. "Im Deepen Bund" und der Kloppenburger Str. aufgereiht (WA, I,GRZ 0,2 GFZ 0,3).

Durch die prinzipielle Ähnlichkeit mit dem ausgeführten Teil entsteht wegen der Gesamtgröße des Wohngebietes eine gleichförmige Wirkung der städtebaulichen Struktur.

Obwohl mit dem Wendehammer vor der Schulstr. eine Trennung der Hauptstraße "Im Deepen Bund" von der Kloppenburger Str. vorgesehen ist, wird durch die gradlinige Trassenführung und dem breiten Querschnitt ein **Durchgangseindruck** hervorgerufen. Der Lärmschutzwall ist auf die technischen Grundmaße festgesetzt (6m hoch) und wird durch eine Textliche Festsetzung über Passiven Lärmschutz ergänzt.

Für die Grundstücke am Westrand ist die Mindestgröße von 900m<sup>2</sup> festgesetzt.

Im Plangebiet ist neben einem Spiel- und Bolzplatz an der Jahnstr. ein weiterer Spielplatz von 1250 m<sup>2</sup> für Kinder im jüngeren Alter südlich der Lienertstr. ausgewiesen.

die mit der Überplanung verfolgten Änderungsziele - siehe Kap. 4 - betreffen ausschließlich den noch nicht überbauten Bereich des B-Planes Nr. 36. Durch die "Herausnahme" des südlichen Teiles "Im Deepen Bund" und die neue Überplanung im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 61 entstehen für die Bewohner des bestehenden Wohnsiedlungsteiles keine Nachteile:

- Der Lärmschutz wird durch die Erhöhung des Lärmschutzwalles auf 8,00 m über OKF BAB A1 und durch die vorgesehene landschaftliche Gestaltung verbessert.
- Durch die gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan weiter nördlich vorgesehene Lage des Kinderspielplatzes wird die Erreichbarkeit für die Kinder aus dem Nordteil verbessert.
- Durch den verkehrsberuhigten Ausbau der Planstr. A wird der mögliche Durchgangsverkehr verringert bzw fast vollständig ausgeschlossen.

Die weiteren Elemente - geändertes Wegenetz, geänderte Baustruktur und kleine Bereiche mit zweigeschossiger Bebauung - haben keinen Einfluß auf die nach bisheriger Bebauungsplangrundlage bestehende Wohngebietsqualität.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 61 "Lieners Haide" wird der Bebauungsplan Nr. 36 "Im Deepen Bund", soweit er mit dem Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes identisch ist, aufgehoben.

### 3.3 Bestandssituation

#### 3.1 Topografie, Natur und Landschaft, Bodendenkmale

Das Plangebiet erstreckt sich an der Nordseite des bis zu 24 m üNN ansteigenden Geestrückens "Oyterthünen" bis hinunter zur Senke mit dem Flurnamen "Lieners Kuhle", die auf 12 m üNN liegt.

Zur Ostseite fällt das Gelände wegen der kürzeren Länge bis zur Wächterstr. stärker geneigt von 24 m üNN auf 14 m üNN.

Das Gelände wird überwiegend als Ackerland zum Getreide-, Mais- und Gemüseanbau genutzt. Es weist mit Ausnahme der Birken an der

Kloppenburger Str. bis zur Schulstr. keinerlei Baum- oder Strauchbewuchs auf.

Auf dem vorhandenen kleinen Wall entlang der Autobahn haben sich Krautschichten und Pionierbewuchs eingestellt. Jedoch kann dieser wegen des Nährstoffreichtums keine ökologisch bedeutsame Vielfalt aufweisen.

Das Gleiche gilt für die Kraut- und Rasensäume an den Straßenträndern Kloppenburger Str. und Wächterstr., die wegen der Düngung der Felder (Mais) einer Nährstoffanreicherung unterliegen. Insgesamt wird die vorhandene Landschaft durch die Lärm-, Staub- und Gasemissionen der höherliegenden Autobahn in ihrem Erholungswert für das nahegelegene Wohngebiet erheblich beeinträchtigt.

Dieser ist ohnehin wegen der ausschließlich auf eine intensive Landwirtschaftsnutzung ausgerichteten Erscheinung nicht hoch anzusetzen.

Am Westrand des Bebauungsplangebiets befindet sich eine archäologische Fundstelle, die auf Bestreben des Landkreises in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wird. Für Bodeneingriffe besteht eine Genehmigungspflicht nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz. Schutz- und Rettungsmaßnahmen sollen für evtl. Funde gesichert werden.

### 3.2 Lage an der Autobahn A1

Aufgrund der Lage des geplanten Wohngebietes an der Bundesautobahn A1 im Streckenabschnitt Bremen -Hamburg ergeben sich eine Reihe von Konflikten, die durch den Bebauungsplan zu lösen sind:

- Bedingt durch die Lärmbelästigung durch den Verkehr auf der Autobahn ist die Wohnbebauung durch hohe Lärmschutzanlagen zu schützen.

- Bedingt durch die Geländetopografie ist der notwendige Lärmschutzwall zur Wohngebietsseite bis zu 3,5 m höher und wirkt daher in rein technischer Ausführung extrem massig.
- Wegen der Lage im Süden des Wohngebietes sind zudem viele Gärten und Wohnräume zu dem Wall ausgerichtet. Aus diesen Gründen ist der Wall auf der Wohngebietsseite **landschaftlich zu gestalten**.
- Der Kraftfahrzeugverkehr bringt außer der Lärmbelastung noch Gas-, Staubbelastung und Emissionen aus dem Reifenabrieb sowie kleinklimatisch ungünstige Aufheizungseffekte. Da die Einwirkungsweite dieser Emissionen und Kleinklimabeeinträchtigungen windabhängig bis zu 200 m in das Plangebiet hineinreichen kann, kommt es darauf an, durch dichte Baum- und Strauchbepflanzung zwischen Autobahn und Wohngebiet die Emissionen und den negativen Klimaeffekt zu mildern. Die Gehölzpflanzungen (Laubgehölze) wirken als Staubfilter und schaffen durch Kaltluft- und Sauerstoffproduktion ein günstiges Mikroklima.
- Von der Anhöhe der eingangs beschriebenen Kuppe bietet sich ein reizvoller Fernblick über den Geestrücken hinaus bis nach Bremen. Durch die Anlage eines **Höhenweges** an dem Lärmschutzwall wird dieser Vorzug noch verstärkt. Deshalb soll für die Naherholung im Wohngebiet die günstige Höhenlage zu einer attraktiven Wegeführung genutzt werden.

### 3.3 Landwirtschaft und Wohnen

Mit der Entwicklung des Wohngebietes entsteht eine Nachbarschaft zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnen, die gegenseitige Beeinträchtigungen nach sich ziehen kann.

Entlang der Westseite sind daher Maßnahmen zur gegenseitigen Abschirmung notwendig.

Für den landwirtschaftlichen Betrieb Kloppenburger Str. 38 ist zur Bestandssicherung auf einen ausreichenden Abstand zur Hofstelle zu achten.

Die Ackerflächen westlich des Wohngebietes, die bisher über den Kloppenburger Weg und die Lienertstr. erreicht werden, müssen für die betroffenen Betriebe gut erreichbar sein.

#### 4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr.61

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 wird grundsätzlich das gleiche Ziel verfolgt, wie bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 36 "Im Deepen Bund".

##### 4.1 Entwicklung eines Wohngebietes

Der gestiegene Bedarf der Gemeinde an Wohnraum soll mit dem Ausbau des Wohngebietes "Lieners Haide" befriedigt werden. Die allgemeine Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Bund und Land, die gewerbliche Ausweitung in Oyten und der weiterhin ungebrochene "Butenbremer-Trend" - in Bremen überwiegend arbeiten und in den Umlandgemeinden wohnen - sorgen für diesen Bedarf.

Wegen der Lage unmittelbar an der Autobahn muß es die oberste Leitlinie sein, mit Hilfe landschaftsgestalterischer, städtebaulicher und architektonischer Mittel ein qualitativvolles Wohngebiet zu schaffen, damit eine dauerhafte Akzeptanz erreicht wird.

In erster Linie gehören dazu:

- Hierarchisch gegliederte Erschließungsstruktur mit eingeplanter Verkehrsberuhigung im gesamten Plangebiet zur Verminderung eines möglichen Durchgangsverkehrs,
- gegliederte Freiräume mit landschaftlicher Ausgestaltung des Lärmschutzwalles,
- übersichtlich gegliederte Baustruktur.

Aus diesem Grundsatz sowie aus der Bewertung der Bestands-situation ergeben sich zusammengefaßt die Ziele für den zu überplanenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 61.

#### 4.2 Ziele im einzelnen

1. Entwicklung eines ausreichenden und landschaftlich gestalteten Lärmschutzes, der als nutzbarer Freiraum auch für Spiele und Spaziergänge dienen soll.  
Durch intensive Bepflanzung soll der Erdwall als ein Natur-element mit dem Wohngebiet verbunden sein und positiv auf das Wohnumfeldklima einwirken,
2. Anpassung der Wohngebietsgliederung an die Zielvorgaben des Wegenetzes der gemeindlichen Entwicklungsplanung, landschaftsgerechte Einbindung der Wohnsiedlung an den Rändern und die Entwicklung eines Straßennetzes, das ausschließlich auf die Zwecke eines Wohngebietes ausgerichtet ist,
3. Herstellen einer abwechslungsreich gegliederten Baustruktur, die mit variablen Grundstücksteilungen und Möglichkeiten für Wohngruppenbildung ein hohes Maß an städtebaulicher Differenzierung zuläßt - neben den bisher ausgewiesenen Einfamilienhäusern sollen auch 2-geschossige Gebäude mit Mietwohnungen erstellbar sein.

Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich südlich der Kloppenburger Str. und westlich der Wächterstr.

4. Berücksichtigung der Nachbarschaft von Landwirtschaft und Wohnen und der Erschließung der westlich des Wohngebietes gelegenen Ackerflächen.

ad 1. und 2.

- Durch den landschaftlich ausgestalteten Erdwall werden die Ziele des Schallschutzes mit denen des Landschafts- und Naturschutzes und der Pflege der Landschaft verbunden.  
Die großzügige Modulation der zur Wohngebietsseite liegenden Wallfläche schafft vergrößerte Oberflächen. Zusammen mit dem geplanten Bepflanzungssystem bewirken diese Flächen einen größeren Abstand zu der Emissionsquelle Autobahn sowie eine bessere Filterwirkung im Hinblick auf Straßenstäube und Emissionen aus Reifenabrieb.
- Die Anlage des Lärmschutzes als Erdwall und seine Bepflanzung auch auf der Autobahnseite verhindern Schallreflexionen, die die Wohnbereiche südlich der Autobahn (Oyten Süd) zusätzlich belasten könnten. Dies wird durch das Gutachten des TÜV's Hannover nachgewiesen. Wichtig ist dabei, daß der Wall nach Süden eine Neigung von 1:>1,5 aufweist.
- Für den Bereich Kloppenburger Str./Wächterstr. ist vorgesehen, den Lärmschutzwall in einer Lärmschutzwand mit ausreichender Höhe in östlicher Richtung über die Unterführung hinweg fortzusetzen. Diese Maßnahme wird im Rahmen der Schallschutzherstellung an der Bundesautobahn durchgeführt und ist kurzfristig zu erwarten. Die ausreichende Höhe wird über das Schallschutzgutachten nachgewiesen.
- Für die Inanspruchnahme eines Teils der Bodenflächen als Baugrund wird ein abgestuftes System von Bepflanzungs- und Grün-

ordnungsmaßnahmen vorgesehen, die auf Dauer einen leistungsfähigen Naturhaushalt ermöglichen sollen:

- Die vielfältige, langausgezogene Wallmodulation bietet unterschiedlichen Vegetationstypen Raum. Vorgesehen sind Wechsel zwischen wald/hainartiger Bepflanzung, Flächen mit geringerer Gehölzbepflanzung, Sukzessionsflächen bis hin zu reinen Sandflächen.
- Ferner sind entlang der Siedlungsränder nach Westen, an der Lienertstr. und an der Wächterstr. großzügig bemessene Pflanzstreifen (Öffentliches Grün) zur landschaftsgerechten Einbindung der Wohnsiedlung vorgesehen. Die Gemeinde beabsichtigt den westl. Randstreifen auch in nördl. Richtung fortzusetzen und damit auch den bestehenden Siedlungsrand landschaftsgerecht zu gestalten.
- Über die Bepflanzung der Straßen und Wege mit Straßenbäumen sowie die Vorgaben von Heckenbepflanzungen für die Hausgärten in Teilen des Gebietes, werden die Innenbereiche des Wohngebietes vielfältig mit den Rändern verknüpft.
- Ergänzt durch die Vorschrift der Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze und die gezielte Ausführung des abwechslungsreichen Wegenetzes nach der Vorgabe des Gemeindeentwicklungsplanes, entsteht eine zusammenhängende Struktur, die den ökologischen Ansprüchen von Vernetzung gerecht werden kann.
- Zur Entwicklung eines wohngebietsbezogenen Straßennetzes gehören vor allem der knappe Straßenquerschnitt, geschwungene Trassenführung und kleinteilige Trassenabschnitte. Es sollen die minimalsten Maße nach EAE' 85 angewandt werden, um von vornherein den Anreiz für den Durchgangsverkehr zwischen B 75 und Wächterstr. zu vermeiden und gleichzeitig eine wohngebietsgerechte Gestaltung der Straßenräume zu erreichen.

ad 3.

Für eine vielfältige Wohnbaustruktur sollen neben Einzel- und Doppelhäusern in 1-geschossiger Bauweise auch Gartenhofhäuser und Reihenhäuser, stellenweise 2-geschossig, zum Zuge kommen. Hierdurch kann die Gemeinde auch flexibel auf die unterschiedliche Nachfrage reagieren.

An den Rändern sollen mögliche Wohngruppen oder Einzel- und Doppelhäuser so gestaltet sein, daß in Anpassung an die örtliche Bauweise, große, ruhige Satteldächer ein klares Siedlungsrandbild ergeben. Da für den einpassenden und ruhigen Effekt die Firstrichtung und Dachform bedeutsam sind, werden diese zusätzlich in der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung festgelegt. Diese Festlegungen sind auch an der Kloppenburgerstr. aus Angleichungsgründen und im Bereich des Lärmschutzwalles aus allgemeinen gestalterischen Gründen (bei Gebäuden an geneigten Flächen) notwendig.

ad. 4.

Zur gegenseitigen Abschirmung der Nutzungen Wohnen und Landwirtschaft wird entlang der Westseite ein öffentlicher Fuß- und Radweg geführt, der in eine 5-10 m breite Grünfläche eingelagert ist. Zur Autobahn steigt dieser Weg an, so daß durch den entstehenden "Querwall" eine besonders gute Abschirmung erreicht wird.

An der Wächterstr. treffen der landwirtschaftliche Betrieb Kloppenburger Str. 38 und Wohnhäuser zusammen (Wächterstr. Nr. 57, 46 a - c).

Der mittlere Abstand der Wohnhäuser Wächterstr. zu dem Schweinestall des Hofes beträgt rd. 70 m. Dieser Abstand wird in Abstimmung mit der Landbauaußenstele Osterholz auch den Baugrenzen für die neue Wohnbebauung auf dem Grundstück 3/3 zugrunde gelegt, so daß durch die geplante Wohnnutzung keine über das Bestandsmaß hinausgehende Einengung der landwirtschaftlichen Hofstelle erfolgt. Die verbleibende Abstandsfläche wird als Erschließungsfläche mit der Unterbringung von Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze, etc.) und einem Grünstreifen genutzt.

Für die Erreichbarkeit der Ackerflächen westlich des Plangebietes sind die bisherigen Ausweisungen des B-Planes "Im Deepen Bund" mit geringer Änderung der Trassenführung (Kloppenburger Str. / Planstr. A) beibehalten. Ausreichende Kurvenradien und geringe Steigungsverhältnisse werden im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt. Da durch den neuen Straßenausbau und den Verzicht auf die bisher geplante Schlüsselpollerlösung die Erreichbarkeit verbessert wird, kann die vorgegebene Lösung für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge als zumutbar angesehen werden.

Für die Flächen 4/3 und 4/2 ist eine Erreichbarkeit auch von der Lienertstr. durch den geplanten Grünstreifen vorgesehen (Planstr. N).

## 5. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61

### 5.1 Art und Maß der Nutzung

Entsprechend den unter Kap. 3 und 4 genannten Gründen und Zielsetzungen wird im Geltungsbereich die Art der Nutzung mit Allgemeinem Wohnen - WA - festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 sind alle nach BauNVO §4 vorgesehenen Nutzungen mit Ausnahme der unter 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 5 genannten zulässig.

Diese Nutzungen sollten näher zum Ortszentrum und nicht in einem am Rand gelegenen Wohngebiet angesiedelt werden.

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 15.9.1977, einschließlich der letzten Änderung am 19.12.1986.

Die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl (GRZ, GFZ) sind nach den max. zul. Werten der BauNVO für 1-geschossige Bauten mit 0,4 und 0,5, für 2-gesch. Gebäude mit 0,4 und 0,8 zur größtmöglichen Flexibilität für Bauangebot und -nachfrage ausgewiesen.

Die maximal zulässigen Ausnutzungen sind auch als Ausgleich zu den gegenüber vergleichbaren Wohngebieten sehr viel höheren öffentl. Grünflächenanteilen festgesetzt. Hierdurch werden die Gemeinde und Bauwillige in die Lage versetzt, wirtschaftlich er-

schließen und bauen zu können, ein Erfordernis, das durch die ungünstige Gesamtlage des Plangebietes an der Autobahn ein hohes Gewicht hat.

Am Nordrand sind zur Angleichung an den Bestand die Ausnutzungen mit 0,3 und 0,4 etwas geringer, jedoch auch mit Spielraum für unterschiedliche Angebote vorgegeben.

In einem Teilgebiet sind zur Erhöhung der Angebotsvarianz Gartenhofhäuser vorgesehen. Dieser Haustyp bietet bei grundstückssparender Bauweise hohe Wohnqualität durch den in das Haus hineingezogenen Freiraum. Auch hier ist der max. Spielraum von 0,6 und 0,6 aus Angebots- und Nachfragegründen festgesetzt.

## 5.2 Bauweise, Baugrenzen, Geschossigkeit, First- richtung, Stellung der baulichen Anlagen

Die offene Bauweise, überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut, entspricht dem geplanten Wohngebietscharakter, der zwischen dörflicher und kleinstädtischer Struktur Oytens liegt. Ebenso sind die 1-Geschossigkeit und stellenweise 2-Geschossigkeit in der ortsüblichen Maßstäblichkeit begründet.

Die Baugrenzen sind als "Mantellinien" mit größtem Spielraum festgesetzt. Dies kann so großzügig bestimmt werden, da die grundlegende Wohngebietsstruktur über die öffentlichen Wege und Straßen sowie die öffentlichen Grünflächen differenziert durchgestaltet ist.

Für die Randbereiche und die Wallzonen ist die Stellung der baulichen Anlagen vorgegeben, um ein ruhiges, klares Siedlungsbild zu bekommen. Dadurch wird die landschaftsgerechte Eingliederung in die freie Geestlandschaft erleichtert.

Durch die Beschränkung auf die genannten Randbereiche wird eine mögliche Uniformität der Siedlung vermieden.

### 5.3 Öffentliche Grünflächen, Pflanzflächen, Spielplatzflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen zur landschaftsgerechten Siedlungseinbindung an den Rändern, im Inneren zur Untergliederung der Wohnbereiche (tlw. in Verbindung mit Wegen und Straßen) und zur Unterbringung öffentlicher Spielplatzflächen. Hierfür sind die Flächen an der Lienertstr. wegen der günstigen Erreichbarkeit von Norden und die Bereiche an dem Lärmschutzwall vorgesehen.

Die Ausgestaltung der nördlichen Wallfläche dient der optischen Einordnung des hohen Erdwalls und der Klimaverbesserung im Wohnumfeld. Mit einem Höhenspazierweg und der abwechslungsreichen Ausformung von Hangwiesen und dichten Baumpflanzungen wird eine Naherholungsmöglichkeit zum allgemeinen Nutzen angeboten.

Zum wirksamen Übergang von privaten Gartenflächen und öffentlichen Grünflächen sind Pflanzstreifen mit standortgerechten Bäumen sowie Laubhecken als Schnitthecken vorgeschrieben (s. Textl. Festsetzg. Nr. 2).

Mit der Festsetzung eines anzupflanzenden Laubbaumes je Baugrundstück soll die in den öffentlichen Freiräumen vorgegebene Struktur aus optischen und klimatischen Gründen auch in den privaten Freiräumen festgesetzt werden (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3).

Für Bäume und Gehölzpflanzungen sind aus Gründen der landschaftsgerechten Freiraumgestaltung nur standortgerechte Arten zu verwenden; dazu gehören zum Beispiel:

Aschweide, Stieleiche, Erle, Esche, Faulbaum, Hasel, Hainbuche, Holunder, Heckenrose, Knackweide, Liguster, Linde, Ohrchenweide, Pfaffenhütchen, Silderweide, Sandbirke, Süßkirsche, Schlehe, Salweide, Traubenkirsche, Ulme, Vogelbeere, Wasserschneeball, Weißdorn, Zitterpappel, und andere.

Nachweis des Spielplatzbedarfs

1. Spielplatzbedarf für den Bereich "Deepen Bund" Nordteil zwischen B 75 und der Bebauung an der Lienertstr.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 "Im Deepen Bund" waren neben den Spiel- und Bolzplatzflächen nördlich der Jahnstr. ein Spielplatzbedarf für Kinder jüngeren Alters von 996 qm errechnet und 1250 qm in der Planzeichnung festgesetzt.

Durch die Teilung bzw. Überarbeitung des B-Planes Nr. 36 "Im Deepen Bund" ändern sich die Bezugswerte der zulässigen Geschossflächen:

Aus dem bestehenden Wohngebiet "Deepen Bund" nördlich und einschl. der Lienertstr. ergibt sich eine zulässige Geschossfläche von 20430 qm (6,81 ha x GFZ 0,3). Nach dem Nds. Spielplatzgesetz errechnet sich hieraus der Bedarf von 408 qm Spielfläche.

## 2. Spielplatzbedarf B-Plan Nr. 61 "Lieners Haide"

Bauflächen WA	8,64 ha	davon 2 gesch.	1,17 ha	x 0,8	0,938 ha
		Gartenhofhäuser	0,63 ha	x 0,6	0,380 ha
		Randbereiche	0,84 ha	x 0,4	0,337 ha
		1-gesch. GFZ 0,5	5,99 ha	x 0,5	2,995 ha

---

Zul. Gesch. fläche = 4,650 ha

Bedarf: 2 % der Zul. Geschossflächen = 0,930 ha = 930 qm

## 3. Spielplatzbedarf gesamt

Spielfl. "Deepen Bund"	408 qm
Spielfl. "Lieners Haide"	930 qm

---

Nettospielfläche gesamt	1338 qm = 60 %
Bruttospielfläche	2230 qm

=====

Eingetragene Spielplatzflächen:	Nördlicher SpPl.	=	600 qm
	Sppl. am Wall	=	1740 qm
	<hr/>		
	Spielplätze ges.		2340 qm

Der Spielplatz in der Grünzone nördlich wurde von den bestehenden Wohnhäusern rd. 25 m abgerückt. Der Spielplatz am Wall liegt auf der ebenen Fläche am Fuß des Walls.

Der nach Nds. Spielplatzgesetz einzuhaltende Einzugsradius von 400 m wird unter Berücksichtigung des Spiel- und Bolzplatzbereichs nördlich der Jahnstr. im gesamten Wohngebiet eingehalten.

#### 5.4 Verkehrsflächen, Stellplätze, Parkplätze, Widmungsverfahren

Entsprechend den genannten Zielen zur Gestaltung des wohngebietsgerechten Verkehrs werden die Mittel der Verkehrsberuhigung nach EAE angewandt:

- Verminderte Geschwindigkeit,
- knappste Querschnitte der Fahrbahnen mit Ausweichbuchten für Begegnungsverkehr LKW / LKW,
- enge Straßenraumgestaltung durch Baumpflanzungen an den Fahrbahnrandern.

Die Ausgestaltung der Einzelheiten erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung für das Wohngebiet.

Die Haupteinschließung des Gebietes für den KFZ-Verkehr erfolgt von Norden über die Planstr. A, in Verlängerung der Straße "Im Deepen Bund", von Südosten über die Kloppenburger Str. und ihre Verlängerung bis zum Anschluß an die Planstr. A sowie von der Schulstr. aus über die Planstr. B.

Durch einseitige Bordsteinfußwege und Baumstreifen haben die genannten Straßen den Charakter von Wohnsammelstraßen, jedoch soll durch gekurvte Trassenführung, durch den vorgesehenen Fahr-

bahnquerschnitt von 4,75 m und durch kleinstrukturierte Oberflächenmaterialien insbesondere in dem Schnittpunkt der 3 Straßen eine verkehrsberuhigte Wirkung entwickelt werden. Die wohngebietsbezogene Gestalt dieser Straßen verhindert Durchgangsverkehr und verlangt eine wohngebietsangepaßte Fahrweise der Kraftfahrzeuge.

Von den Haupterschließungen aus bilden kleinere Stiche und Straßen (Planstr. C - H, K, L, M und N) als reine Anlieger/Wohnstr. die Feinerschließung. Hier ist auf niveaugleichen Profilen eine Gleichrangigkeit der Verkehrsteilnehmer vorgesehen. Einmündungsradien, Haltesichtweiten und Sichtfelder sind in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Für den landwirtschaftlichen Verkehr werden ausreichende Fahrbahnbreiten, Einmündungsradien von  $R = 12$  m und bei der Planstr. F die Steigungsgrenze von 5 % im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.

Die Fuß- und Radwege an den Rändern westl. und südl. sowie die Verlängerung der Planstraße A nach Norden mit einem Hauptfuß- und Radweg, der stellenweise auch für Müllfahrzeuge (und Notverkehr) befahrbar ist, ergänzen das Straßensystem entsprechend den Vorgaben des gemeindlichen Entwicklungsplanes.

Für die Müllabfuhr wird in einem Teil des Fuß- und Radweges 1 ein Fahrrecht zugunsten des Betreibers der Müllabfuhr (derzeit Landkreis Verden) festgesetzt.

Für die Feuerwehr ist auf diesem Weg ebenfalls das Fahrrecht eingetragen.

Die Trassenführungen bieten für Fußgänger und Radfahrer die Möglichkeit, straßenunabhängig wichtige Ziele im Plangebiet - Spielflächen, Freiräume am Wall und ggf. Altenwohnungen mit einer späteren Bushaltestelle an dem zentralen Schnittbereich - sowie Ziele außerhalb des Plangebietes - Sportplatz, Kindergarten, Grundschule und Ortszentrum - zu erreichen.

Es ist vorgesehen, bei den öffentlichen Straßen- und Wegeräumen durch unterschiedliche Bepflanzung mit großkronigen und klein-

kronigen Straßenbäumen eine differenzierte Orientierung zu erreichen. Daher sind die Verkehrsflächen zugleich mit anzupflanzenden Straßenbäumen festgesetzt. Die Festlegung im einzelnen erfolgt im Rahmen der Durchführungsplanung.

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

Öffentliche Parkplätze werden in den Straßenflächen der Planstr. A und B und der Kloppenburger Str. angelegt. Die Parkplätze ergeben sich aus der Anordnung der Grundstückseinfahrten und der geplanten Baumstandorte, die im Rahmen der Ausbauplanung ermittelt werden.

Aus Gründen der Gestaltung sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen sowie den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig. Hierdurch werden die Vorgärten und privaten Randbereiche zu den öffentlichen Flächen zur gärtnerischen Gestaltung freigehalten (s. textl. Fests. Nr. 4). Östlich der Planstr. M sind Flächen für Nebenanlagen nach 9.1, Nr. 4 BauGB ausgewiesen (Stellpl., Garagen), die zur Deckung des Bedarfs westl. der Planstr. M dienen. Im Bereich der Gartenhofhäuser sind ebenfalls Flächen für Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen, zur Deckung des Bedarfs der im Gebiet innenliegenden nur über Wohnwege erschlossenen Einheiten.

Durch das Bebauungsplanverfahren gelten gem. § 9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit dem § 6 Abs. 5 NStrG die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Planstr. A - H, K, L, M, N und die Verlängerung der Kloppenburgerstr. sowie die Fuß- und Radwege 1 - 6 als öffentlich gewidmet, sobald die Verkehrsübergabe erfolgt ist (s. textl. Fests. Nr. 5).

#### 5.5 Lärmschutz, Aufschüttungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 werden aus Gründen des Lärmschutzes an der BAB A1 die notwendigen Flächen zur Errichtung eines Erd-

walls, die Höhe von 8,00 m über OKF der Autobahn sowie die Kamm-  
lage entsprechend dem Planungsstand der Ausbauplanung fest-  
gesetzt. Der Wall weist zur Autobahn hin eine Neigung von 1 :  
1,5 auf. Die Lage des Walls berücksichtigt den geplanten Ausbau  
der BAB A1 auf 6 Spuren und rückt daher mindestens 6,85 m von  
der derzeitigen Fahrbahnkante nach Norden ab. Die Wallseite zum  
Wohngebiet wird entsprechend den Zielvorgaben zu Zwecken der  
Naherholung mit Spazierwegen und Spielflächen landschaftlich ge-  
staltet.

Die Wirksamkeit der Schallminderung für das Wohngebiet sind  
durch das Gutachten des TÜV's Hannover aufgezeigt.

Die vom Tüv zugrundegelegte Verkehrsmengenkarte von 1985 ent-  
spricht nicht der derzeitigen Verkehrsbelastung der Autobahn.  
Nach Zugrundelegen der Verkehrswerte des Generalverkehrsplanes  
für den Landkreis Verden von 1986 (Abbildung 34): 39320 Fahr-  
zeuge/ 24 Stunden und dem Ansatz des LKW-Anteils bei 22,8% tags-  
über und 45,6% nachts (Quelle: Straßenverkehrszählung des Land-  
kreises von 1985) sind die vom TÜV errechneten Schallwerte  
(nachts) um 2.1 dB/A erhöht worden (Eingabe des Landkreises bei  
der 1.Auslegung).

Die Regelungen zum Schallschutz sind entsprechend ausgeweitet  
worden.

Für Teilbereiche und Dachausbauten sind ergänzende Schallschutz-  
maßnahmen durch textliche Festsetzungen festgesetzt worden. Es  
wird die Anordnung von Schlafraumfenstern zu den lärmgeschützten  
Bereichen geregelt und die maximale Höhe des Erdgeschoßfußbodens  
über dem Gelände festgesetzt. Ausnahmen von diesen Regelungen  
sind zulässig, wenn die Schallminderung durch bauliche Maßnahmen  
erreicht wird, z. B. die Anordnung und Stellung von Nebenanlagen  
und Garagen.

Von den Regelungen des passiven Lärmschutzes sind die Gebiete  
südlich der Achse der Planstraßen G und B betroffen. Der Fest-  
setzung liegt die Absicht der Gemeinde zugrunde, die nach Osten  
über die Wächterstr. fortzusetzenden Lärmschutzwand mit 6.00 m  
Höhe und in ausreichender Länge auszubauen. Entsprechende Ver-  
handlungen mit dem Straßenbauamt werden geführt.

Der vorhandene Lärmschutzwall von 249 m Länge im Westen des Plangebietes ist 6,00 m über OKF der BAB 1 und entsprechend mit dieser Höhe im Schallgutachten berücksichtigt.

Zur Angleichung an die Lärmschutzflächen sind in Teilbereichen Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 festgesetzt. Hierdurch soll auch im Bereich der Privatgartenflächen ein topografisch nahtloser Übergang erreicht werden.

## 6. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über die öffentlichen Anlagen des Trinkwasserverbandes Verden. Südlich der Kloppenburger Str. verläuft die Transportwasserleitung zum Wasserwerk Mahndorf. Laut Hinweis des Trinkwasserverbandes darf diese nicht überbaut werden und nur in Abstimmung mit dem Verband bepflanzt werden.

Der Trinkwasserverband wird bei der Ausbauplanung beteiligt. Die Grunddienstbarkeit an den Leitungen wird durch die Gemeinde gewährleistet.

Für die Stromversorgung sind die Überlandwerke Nord-Hannover zuständig. Es sind 2 Transformatorenstandorte in die Planzeichnung nach Angabe des ÜNH eingetragen.

Das Erdgas stellen die Stadtwerke Achim für das Plangebiet bereit.

Alle Grundstücke werden an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Oyten angeschlossen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird schadlos durch die Einleitung in das Regenrückhaltebecken "Brillensee" abgeführt. Es ist vorgesehen, daß das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser an Ort und Stelle versickert. Hierbei kann sich die Gemeinde auf die im bestehenden Baugebiet "Deepen Bund" gemachten Erfahrungen stützen: Lediglich 2 Grundstücke mußten hier wegen der Bodenverhältnisse an den Regenwasserkanal ange-

geschlossen werden. Für alle anderen Gebäude konnte die Versicherung auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

Für die Wallflächen ist eine Entwässerungsmulde entlang des unteren Weges vorgesehen.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Verden. Für die Stichstraßen C bis E ist eine Durchfahrtsmöglichkeit über den Fuß- und Radweg 1 (Fahrrecht) gegeben. Bei kleineren Stichen sollen Müllsammelplätze an der Fahrtstrecke eingerichtet werden, die im Rahmen der Ausbauplanung genauer festgelegt werden.

Für die Feuerwehr gilt ebenfalls das Fahrrecht.

## 7. Städtebauliche Werte

Größe des Plangebietes	15.80 ha	100,00 %
Bauflächen WA	8.64 ha	54,60 %
Verkehrsfläche	1.80 ha	15,10 %
Grünflächen, öffentl. einschl.		
Spielplatzflächen und Lärmsch.wall	5.36 ha	30,30 %

## 8. Durchführung, Kosten und Finanzierung

Für die Flächen des Lärmschutzes und damit Teile der öffentlichen Grün- und Spielflächen ist die Gemeinde Eigentümerin. Die Lärmschutzanlage wird teilweise auf dem Gelände des Bundes errichtet. Sie wird so angelegt, daß ein Abstand von 6,85 m von der jetzigen Fahrbahn zur Erweiterung der Autobahn um eine dritte Richtungsfahrspur ermöglicht wird. Darüberhinaus sind große Teile der Bauflächen und Verkehrsflächen im Besitz der Gemeinde.

Soweit diese ergänzt werden müssen, sind von der Gemeinde noch öffentliche Bedarfsflächen für Spiel- und Grünflächen sowie Verkehrsflächen zu erwerben und herzurichten.

Nach dem derzeitigen Stand betragen die Kosten für Straßenbau, Regenwasserkanal und Spiel- und Grünflächen rd. 3,5 Mio DM.

Hierzu wird die Gemeinde ihren Anteil nach BauGB von 10 % bereitstellen und zu gegebener Zeit im Haushalt veranschlagen.

In der Lienertstr. ist ein für das Plangebiet ausreichend bemessener Schmutzwasserkanal vorhanden. Für den Bereich der Wächterstr. / Kloppenburgerstr. wird dieser Kanal ergänzt. Der Schmutzwasserkanal wird über Kanalbaubeiträge finanziert.

## II Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 61 "Lieners Haide"

(Parallelverfahren)

Örtliche Bauvorschriften Nr. 1.1 - 1.4 und 2

Um ein qualitätsvolles Wohngebiet zu schaffen, sollen ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 61 örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung im Parallelverfahren aufgestellt werden. Die Gründe für diesen Regelungsbedarf liegen im wesentlichen in der zu erreichenden besseren Eingliederung der Siedlung in den umgebenden Landschaftsraum, der verbesserten inneren Gliederungsmöglichkeiten sowie der Absicht, ein charakteristisches Siedlungsbild zu schaffen.

Mit den Örtlichen Bauvorschriften werden die rahmenartigen Grundsätze einer ortsgerechten Bauweise in minimalster Form aufgestellt:


- Für das Siedlungsgesamtbild insbesondere an den Rändern, ist die Festsetzung von Satteldächern mit steiler Neigung als siedlungstypisches Grundmotiv bedeutsam.
- Vor allem durch den geplanten öffentlichen Höhenweg am Lärmschutzwall wird die Aufsicht auf die Dächer zum wesentlichen Einordnungs- und Orientierungsrahmen. Die Regulierung der Dächer hinsichtlich Neigung, Ausbauten und Einschnitte für Haupt- und Nebengebäude erzeugt ein einheitliches Siedlungsbild. Dennoch verbleibt ausreichender Spielraum für individuelle Gestaltung.

- Auch für die Einfriedungen ist zu den öffentlichen Grünflächen und Straßenräumen ein einheitlicher Rahmen zur klaren Siedlungsrandausbildung und übersichtlichen Gestaltung der Straßen-, Wege- und Platzräume vorgegeben.


Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 "Lieners Haide" sowie der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung: Plan Werk Stadt Bremen, den 22.06.1989

Überarbeitet am 20.09.89 (Einarbeitung TÖB und Bürgerbeteiligung) und Einarbeitung der Bedenken und Anregungen aus der 1.Öffentlichen Auslegung (22.1. - 22.2.90) am 16.03.90  
Überarbeitet am 8.5.90: Bedenken und Anregungen aus der 2. Auslegung (2.4. - 2.5.90)

Oyten, den 11.06.1990

  
~~Der~~ Gemeindedirektor

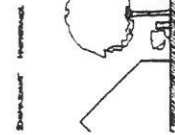
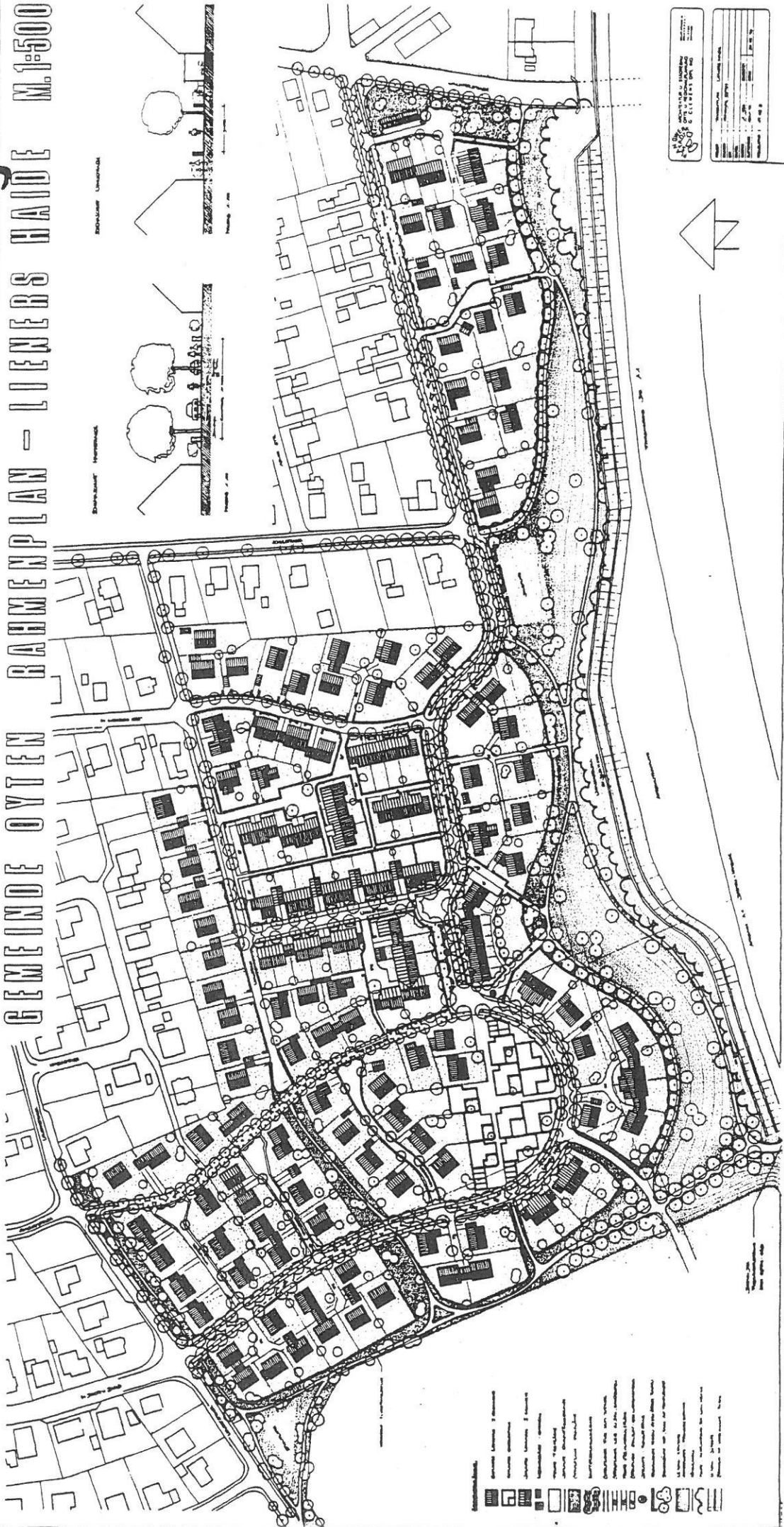


  
~~Der~~ Bürgermeister

Vorentwurf  
B-Plan Nr. 64  
"Lieners Haide"

Anlage 1

GEMEINDE OYTEN  
BARMENPLAN - LIENERS HAIDE M.1:500



Architekturbüro	
Name	
Adresse	
Telefon	
Datum	
Blatt	
M. 1:500	
Blatt	
M. 1:500	

- Gebäude
- Außenwand
- Innenwand
- Fenster
- Tür
- Mauerwerk
- Asphalt
- Kies
- Grünfläche
- Baum
- Straßeneinbauelemente
- Versorgungsleitungen
- Wasser
- Gas
- Strom
- Fernwärme
- Abwasser
- Regenwasser
- Geländehöhe
- Höhenlinien
- Nordrichtung
- Maßstab