

PRÄMBEL

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. 73, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Oyten, den 04.12.97

(Bürgermeister)



(Gemeindedirektor)

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 17.07.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.05.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oyten, den 04.12.97

(Gemeindedirektor)

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1:1000  
Flur 16 Gemarkung Oyten Gemeinde Oyten

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 96). 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 27.11.97



(Dipl.-Ing. Uwe Erhorn)

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh  
Lindenallee 23  
26122 Oldenburg  
Tel.: 0441/97201-0  
Fax: 0441/97201-99  
Oldenburg, den 14.11.1997  
Peter Meyer  
(Dipl.-Ing. Peter Meyer)

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 12.05.1997 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 14.05.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 02.06.1997 bis 03.07.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oyten, den 04.12.97



(Gemeindedirektor)

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Oyten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.10.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oyten, den 04.12.97



(Gemeindedirektor)

**Anzeige**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ... angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben mit Ausnahme durch ... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Aufsichtsbehörde: entfällt gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 01.01.98

(Unterschrift)

**Beitrittsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Oyten ist den in der Verfügung vom ... (Az.: ...) beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom ... bis ... öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Oyten, den ...

(Gemeindedirektor)

**Inkrafttreten**

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am ... im Amtsblatt ... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.

Oyten, den 27.01.1998



(Gemeindedirektor)

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Oyten, den ... 13. FEB. 1999



(Gemeindedirektor)

**Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttretendes Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Oyten, den 14.04.2005



(Gemeindedirektor) (Bürgermeister)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- zWo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft

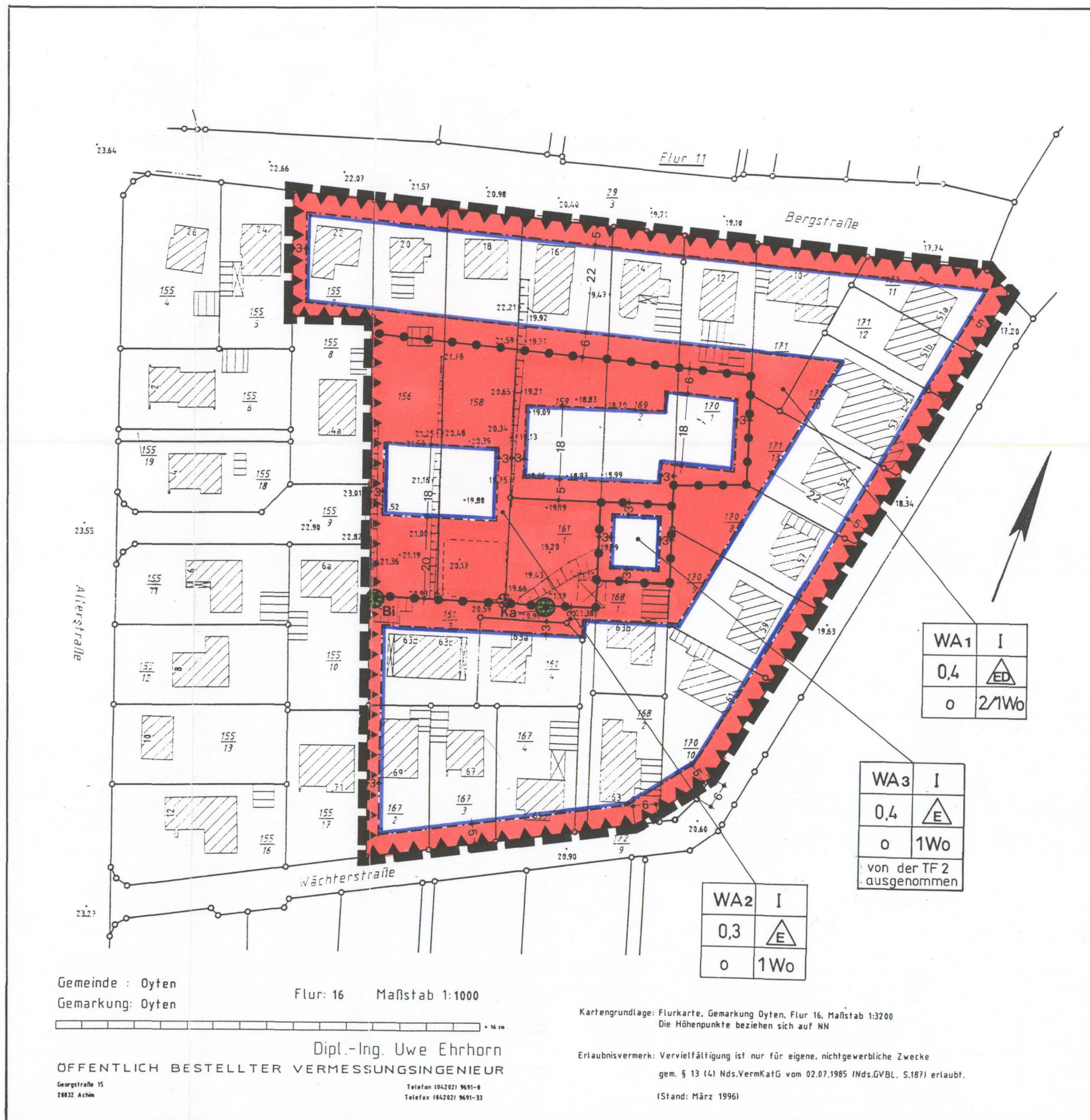
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung von:

- Bäumen (Bi = Birke, Ka = Kastanie)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen; hier Lärmschutz



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- TF 1: In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, 2 und 3) sind die ausnahmsweise gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- TF 2: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nicht zulässig; Nebenanlagen i.S. des § 14 NBauO sind nur als genehmigungsfreie bauliche Anlagen i.S. des § 69 Abs. 1 NBauO zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.
- TF 3: Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1), in dem nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, sind je Einzelhaus nur zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.  
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2 und 3), in dem nur Einzelhäuser zulässig sind, ist je Einzelhaus nur eine Wohnung zulässig.
- TF 4: In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 dürfen folgende Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden:

Flurstück	max. Traufhöhe m über NN	max. Firsthöhe m über NN
156	25,5	31,0
158	24,5	30,0
159	23,5	29,0
169/2	23,0	28,5
170/1	23,0	28,5
170/9	23,0	28,5

Die Traufhöhe ist die Schnittlinie der aufgehenden Wandaußenfläche mit der Oberkante der Dachhaut; Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen sind Erker, Gauben und andere bauliche Teile, die aus der Dachhaut herausstehen, Krüppelwälm, Wintergärten und Vorbauten sowie Anbauten an bestehende Gebäude, die eine höhere Traufe als die festgesetzte Traufhöhe aufweisen.

- TF 5: Für die durch die Baumaßnahme vorgenommene Versiegelung ist je angefangener 100 qm Versiegelung entweder ein Laubbaum, zwei Obstbäume oder drei Meter Laubhecke zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. 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.
- TF 6: Bei Abgang eines in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Einzelbaumes ist an gleicher Stelle eine Neuanpflanzung in gleicher Art durchzuführen. Der Baum ist in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang.
- TF 7: Auf den Flächen, auf denen Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz in folgender Form auszuführen: In Fenstern, die der Lüftung von Schlafräumen dienen, sind schalldämpfte Lüftungselemente vorzusehen.

HINWEISE

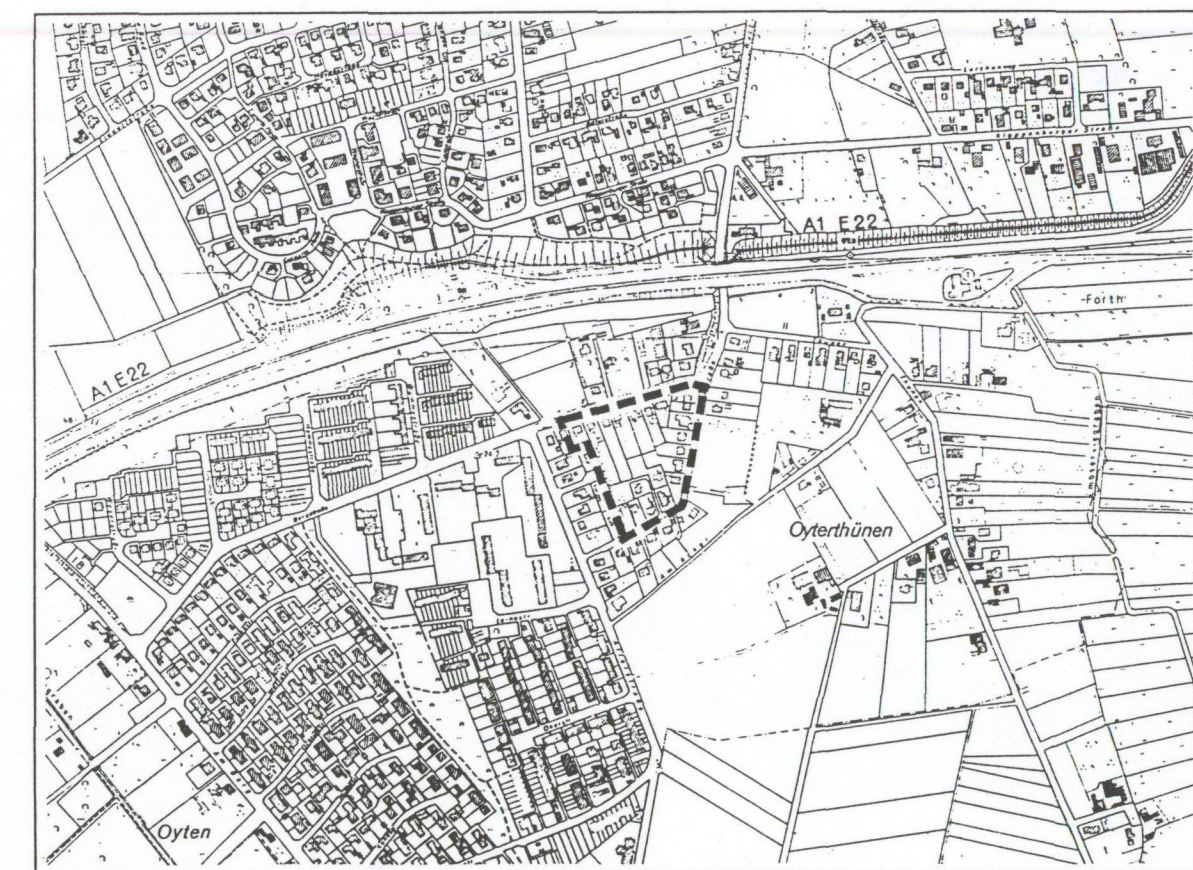
Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

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 sollte bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis erfolgen, Tel. 04321 / 15432 (Frau Dr. Krumland). (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.

Gemeinde Oyten

Bebauungsplan Nr. 73 „Bergstraße“



Übersichtsplan: 1 : 10.000

pk plankontor städtebau gmbh  
Lindenallee 23 26122 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99

Gemeinde: Oyten  
Gemarkung: Oyten  
Flur: 16  
Maßstab: 1:1000

Dipl.-Ing. Uwe Erhorn  
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR  
Geoplatz 15  
26022 Achim  
Telefon (04232) 9691-0  
Telefax (04232) 9691-13

Kartengrundlage: Flurkarte, Gemarkung Oyten, Flur 16, Maßstab 1:3200  
Die Höhenpunkte beziehen sich auf NN

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke  
gem. § 13 (4) Nds.VermKatG vom 02.07.1985 (Nds.GVBl. S.187) erlaubt.  
(Stand: März 1996)