

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

- A Z . : 60/622-21/31 -

B E B A U U N G S P L A N N R . 31 I

" I M W I E S E N G R U N D "

B E G R Ü N D U N G

I. Vorbemerkung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Sagehorn der Gemeinde Oyten, östlich der K 2.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 I "Im Wiesengrund" gehören folgende Flurstücke ganz oder teilweise:

Gemarkung Oyten, Flur 46, Flurstücke 22/6, 79/2, 26/2, 23/11, 23/10, 23/9, 23/7, 22/7, 22/10, 23/12, 23/13 und 23/14.

2. Planungsgrundlage

Planungsgrundlage ist zum einen der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten und zum anderen der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 31 "Im Wiesengrund", zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Am Mühlengraben".

3. Notwendigkeit und Zweck des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan stellt lediglich eine Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes dar.

II. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 31 I

1. Die Überarbeitung löst in Abwägung folgende Problempunkte:

- a) Das Maß der baulichen Nutzung wird von 0,2 auf 0,3 der GRZ und der GFZ angehoben, um nach erfolgter Grundstücksteilung die angestrebte bauliche Entwicklung des Plangebietes möglich zu machen.
Eine Abstufung zur benachbarten Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Am Mühlengraben" mit GRZ und GFZ von 0,4 ist gegeben.
- b) Um die Eingliederung des Plangebietes in die umgebende Landschaft zu verbessern und um das Kleinklima zu erhalten, ist der vorhandene Baumbestand festgestellt worden. Die erhaltenswerten Bäume wurden entsprechend der Planzeichenverordnung festgesetzt und zum Teil mit Wurzelschutzbereich in den ver-

größerten Geltungsbereich aufgenommen.
Das Erweitern des Geltungsbereiches über die Angaben des Flächennutzungsplanes hinaus wurde aus den genannten Gründen erforderlich, zumal die Notwendigkeit bisher nicht festgestellt worden ist und eine Erweiterung der bebaubaren Flächen nicht vorgesehen wird. Sollte der Baumbestand vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes gefährdet sein, wird die Gemeinde den Bestand in geeigneter Form vorläufig sicherstellen lassen. Anlage der Begründung ist der "Baumkataster".

2. Öffentliche Verkehrsfläche

Entsprechend der Planzeichenverordnung werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:

- a) Wie bisher wird der Verbindungsweg von der Sagehorner Dorfstraße zur Erschließungsstraße (Im Wiesengrund) Fußgängerbereich.
- b) Die notwendige Zuwegung zu den nordöstlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen wird eindeutig als öffentliche Verkehrsfläche (landwirtschaftlicher Weg) festgesetzt.
- c) Auf die Darstellung der öffentlichen Parkflächen wird verzichtet, da eine solche Aufteilung unter Berücksichtigung der Wurzelschutzbereiche erst nach Detailplanung erfolgt. Um diese Planung sicherzustellen, werden bereits die Einfahrtsbereiche festgesetzt und auf den Grundstücken bauliche Anlagen im Bereich des Wendeplatzes ausgeschlossen.

3. Grünordnung

Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in dem dafür vorgesehenen Bereich heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen:

- a) *Quercus pedunculata* - Stieleiche
(in Einzelstellung - Abstand ca. 15 m);
- b) *Alnus glutinosa* - Schwarzerle
(in 3er- oder 5er-Gruppen -
Abstand innerhalb der Gruppe ca. 1,5 - 3 m);
- c) *Fraxinus excelsior* - Gemeine Esche
(in Einzelstellung - Abstand zum nächsten Baum
ca. 10 - 15 m).

In dem Baugebiet wird darüber hinaus empfohlen, vorwiegend heimische und standortgerechte Pflanzen anzupflanzen und zu erhalten:

- a) *Quercus pedunculata* - Stieleiche
(in Einzelstellung - Abstand ca. 15 m);
- b) *Alnus glutinosa* - Schwarzerle
(in 3er- oder 5er-Gruppen -
Abstand innerhalb der Gruppe ca. 1,5 - 3 m);
- c) *Carpinus betulus* - Hainbuche
(in Einzelstellung - Abstand ca. 4 m,
in Gruppenstellung - Abstand ca. 1 m);
- d) *Quercus rubra* - Roteiche/Amerikanische Eiche
(in Einzelstellung - Abstand ca. 15 m);
- e) *Acer pseudoplatanus* - Bergahorn
(in Einzelstellung - Abstand ca. 10 m);
- f) *Crataegus monogyna* - Eingriffeliger Weißdorn
(in Einzel- oder Gruppenstellung - Abstand 2 - 4 m);
- g) *Tilia cordata* - Winterlinde
(Einzelstellung - Abstand ca. 10 - 12 m);
- h) *Acer platanoides* - Spitzahorn
(Einzelstellung - Abstand ca. 8 - 10 m);
- i) *Sorbus aucuparia* - Gemeine Eberesche
(Einzelstellung - Abstand ca. 4 - 6 m).

Weitere Gehölze, die keinen exotischen Charakter aufweisen
(heimische Sträucher):

- a) *Corylus avellana* - Haselnuß;
- b) *Amelanchier canadensis* - Kupferfelsenbirne;
- c) *Cornus mas* - Kornelkirsche;
- d) *Crataegus monogyna* - Eingrifflicher Weißdorn
(auch bei Kleinbäumen);
- e) *Prunus spinosa* - Schlehdorn
(allerdings sehr läuseanfällig).

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen werden durch diesen Plan
nicht erforderlich.

IV. Ver- und Entsorgung

Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu ver-
rieseln. Im übrigen sind sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen
vorhanden.

V. Kosten

Kosten fallen durch diesen Bebauungsplan nicht an.

2806 Oytten, 10.06.85

Der Gemeindedirektor
In Vertretung:

