

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Oyten diesen Bebauungsplan Nr. 99 „Neue Ortsmitte“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgestellt.

Oyten, den 13. DEZ 2022
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2019 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.12.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemäÙig einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Erlaubnisvermerk:
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das öffentliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5 – VORIS 21160 01 -).

Achim, den 07. DEZ 2022
Bürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 08.11.2022
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 23.09.2019 die Aufstellung und die frühzeitige Beteiligung von Bürgern und Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplanes Nr. 99 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.10.2019 örtlich bekannt gemacht.

Oyten, den 13. DEZ 2022
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung
Der Ausschuss für Umwelt & Gemeindeentwicklung hat am 17.06.2020 die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 99 beschlossen.

Oyten, den 13. DEZ 2022
Bürgermeisterin

Erneute Öffentliche Auslegung
Der Ausschuss für Umwelt & Gemeindeentwicklung der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung vom 17.03.2021 die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Planinhalts nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Oyten, den 13. DEZ 2022
Bürgermeisterin

Satzungsabschluss
Der Rat der Gemeinde Oyten hat den Bebauungsplan Nr. 99 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.09.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Oyten, den 13. DEZ 2022
Bürgermeisterin

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Oyten ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.01.2023 in Kraft getreten.

Oyten, den 03. JAN. 2023
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 99 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 99 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Oyten, den 03. JAN. 2023
Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Oyten, den 03. JAN. 2023
Bürgermeisterin

Rechtgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3534), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1333)

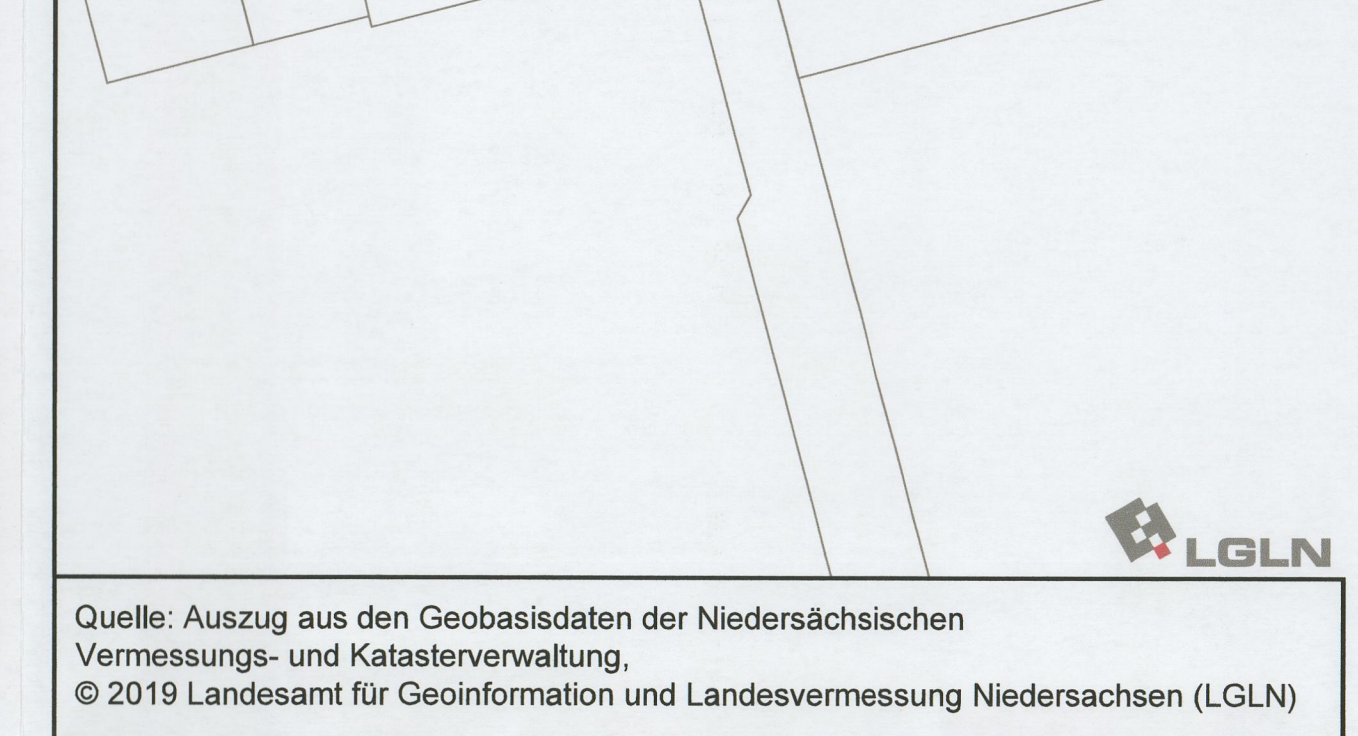
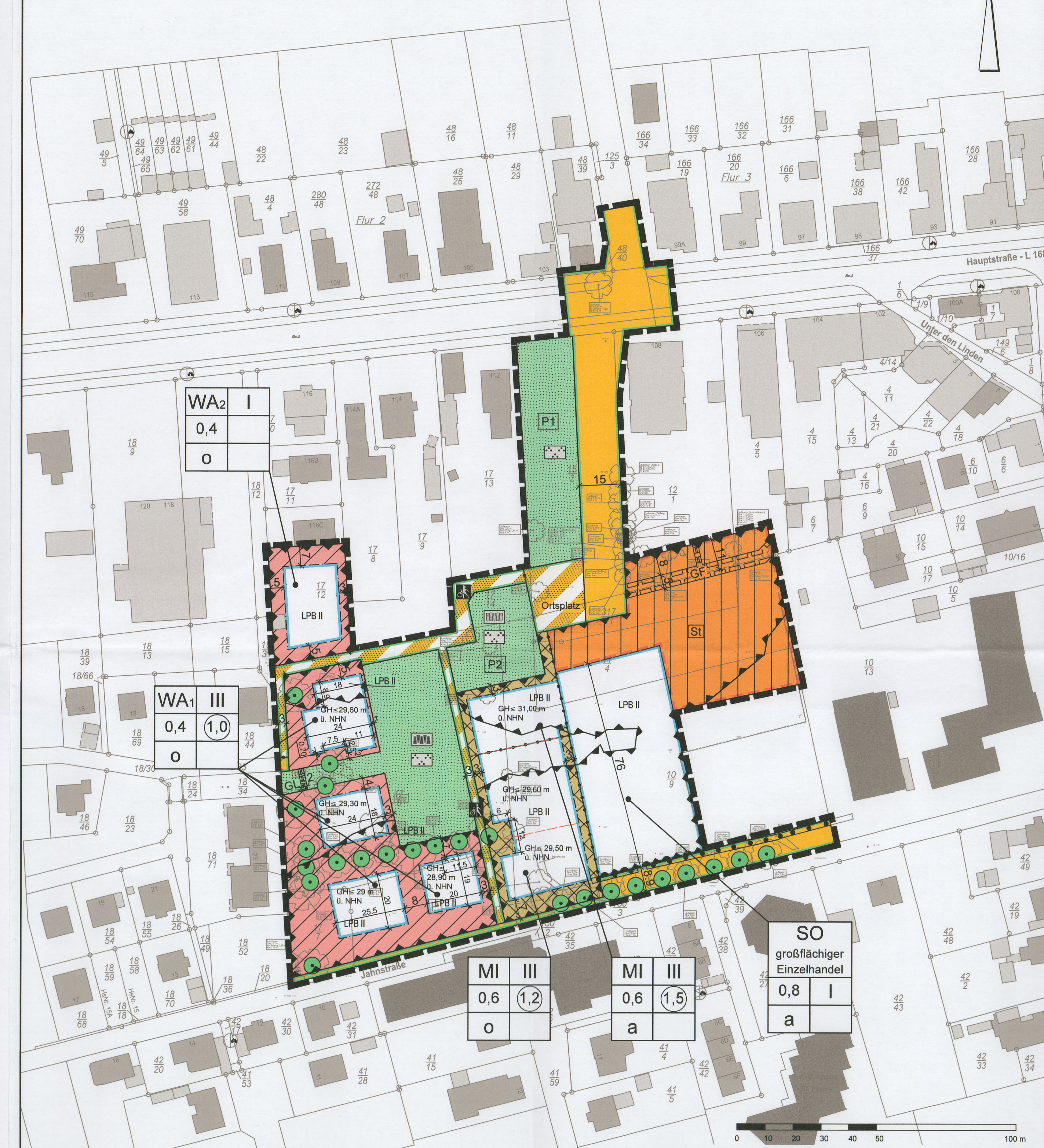
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 312/10), S. 576, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588)

Niedersächsische Bauordnung (NBO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 52/12), S. 46, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)

Baumutzungsverordnung (BauMUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Es gilt die BauNO 2017



Gemeinde Oyten Bebauungsplanunterlage B-Plan Nr. 99 „Ortsmitte“

Gemeinde: Oyten
Gemarkung: Oyten
Flur: 8

Dipl.-Ing. Uwe Ehlhorn
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Geplante 25
26821 Achim
T 04202/7691-0 F 04202/7691-33
info@ehrhorn.de www.ehrohnd.de

Gesch.: Datum 12.02.24
E. Ehlhorn 07.01.20
F. Ehlhorn 07.01.20
Maßstab: 1:500
Blatt-Nr.: BU-01
Erl.Nr.: 3602-Kat
Akte-Nr.: 18/6025

Hinweise

- 1. Ur- oder frühgeschichtliche Bodentunde:** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodentunde gemacht werden (z.B. Schichten von TongefäÙen, Holzkohlenansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhaufen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Meldung hat beim Landkreis Verden als Untere Denkmalschutzbehörde zu erfolgen (Tel.: 04231/ 15-432).
- 2. Leitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- 3. Altanlagen:** Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altanlagen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Amtsbehörde zu benachrichtigen.
- 4. Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, PanzerfäÙe, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungszentrum.
- 5. Baumschutz:** Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sollen während der Bauphase (Erschließung des Gebietes und erstmalige Realisierung) vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen zum Schutz können der DIN 18520, ZTV-Baumpflege sowie der RAS-LP 4 entnommen werden.
- 6. DIN-Normen und technische Regelwerke:** Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Oyten während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.
- 7. besonderer Artenschutz:** Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung erhebt nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
- 8. Kompensation:** Als Maßnahmen zur Kompensation wird für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften die Anlage eines Neagrünlands auf dem Flurstück 7527 der Flur 45 in der Gemarkung Oyten angeschlossen. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Oyten. Die Maßnahme ist im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 105 vorgesehen. Von den 8.510 m² Kompensationsüberschuss werden 630 m² im Bebauungsplan Nr. 99 zugewiesen.
- 9. Erläuterungen zu den Anforderungen zum Schallschutz:**
Lärmpegelbereich II
Bei der Erstellung von Gebäuden mit Wohn- und Schlafräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereiches II nach DIN 4109-1, muss nach u.s. Tabelle Spalte 4 ein erforderliches resultierendes Schalldämm-MaÙ von mindestens R'wges = 30 dB für die Außenbauteile gefordert werden.
Bei der Erstellung von Gebäuden mit Büroräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereiches II nach DIN 4109-1, muss nach u.s. Tabelle, Spalte 5, ein erforderliches resultierendes Schalldämm-MaÙ von mindestens R'wges = 3 dB für die Außenbauteile gefordert werden.
Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-1 erfolgt nach DIN 4109-2 Abschnitt 4.4. Berechnung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen unter Berücksichtigung der Schalldämmung einzelner Bauteile (Fenster, Wand u.a.) und deren jeweiligen Flächenanteile.

Fenster und Lüftungselemente

Fenster sind auf Grund der schalldämmenden Eigenschaften gemäß VDI 2719 in die Schallschutzklassen 1 - 6 unterteilt; die sich wie folgt darstellen:

Spalte	1	2	3
Zeile	Schallschutzklasse	bewertetes Schalldämm-MaÙ R'w des am Bau funktionstüchtigen Fensters	erforderliches bewertetes Schalldämm-MaÙ Rw, des im Prüfstand angebaute funktionsfähigen Fensters
1	1	25 bis 29 dB	>= 27 dB
2	2	30 bis 34 dB	>= 32 dB
3	3	35 bis 39 dB	>= 37 dB
4	4	40 bis 44 dB	>= 42 dB
5	5	45 bis 49 dB	>= 47 dB
6	6	>= 50 dB	>= 52 dB

Schallschutzklassen von Fenstern

Außer Kraft treten:

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans Nr. 99 treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 45 I im Übersetzungsbereich außer Kraft.

11. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der damit verbundenen ökologischen Nachteile ist die Errichtung von Schotter- und/oder Kiesgräben unzulässig. Die nicht durch Gebäude oder Nebenanlagen benötigten Flächen (Gräben) sind gem. § 9 Abs. 2 NBO als Grünflächen bzw. versiegelungsfähige Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten (z. B. Rasenflächen, Beete, Gehölzstrukturen etc.). Unzulässig sind versiegelte Bereiche oder vegetationsfreie Flächen (z. B. Schotter, Kies o.ä.).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiete
 - SO Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 12 Geschossflächenzahl
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - OH ± 29 m u. NNH Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe) über Normalhöhenüll
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o Offene Bauweise
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- 6. Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - Ortspatz
 - Zweckbestimmung: Ortspatz
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 9. Grünflächen**
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
 - Zweckbestimmung: Wasserfläche
 - Siehe textliche Festsetzung Nr. 6 (2)
 - Siehe textliche Festsetzung Nr. 6 (3)
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - zu erhaltender Baum
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen
 - mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger des nördlich angrenzenden WA1
 - mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
 - Höhenbegrenzungslinie (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - LPB II Lärmpegelbereich
 - Abgrenzung gemäß Gutachten vom 18. Februar 2021 angepasst
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO**

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA (§ 4 BauNVO) folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:

 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA (§ 4 BauNVO) alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig.
 - 1.2 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO**

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in dem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen nicht zulässig:

 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
 - Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- 1.3 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO**

In dem Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind folgende Nutzungen zulässig:

 - Lebensmitteleinzelhandel (Discounters) mit food- und non-food-Artikeln mit einer maximalen Gesamtkaufkraft (KV) von 1.455 €
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung
 - Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen
 - Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der als (ST) gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - Die zulässige Grundfläche (GRZ 2) darf in den Allgemeinen Wohngebieten durch Tiefgaragen über die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzte Überschreitung von 50 % hinaus, um eine Grundfläche von 0,2 bis zu einer Grundfläche von 0,8 überschritten werden (0,6+0,2=0,8).
 - Im gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebiet darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen um maximal 0,15 (0,8+0,15 = 0,95) überschritten werden.
 - Gemäß § 16 (3) Nr.2 in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) baulicher Anlagen in den Baugebieten WA 1 und MI gemäß Planinschrift über NNH begrenzt. Die festgesetzte zulässige Gesamthöhe darf durch bauliche Anlagen des Immissionserschutzes (z.B. Schornsteine) oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (PV-Dachanlage) um maximal 1 m überschritten werden.
- 3. Bauweise**
 - Bauweise
 - Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO wird für die abweichende Bauweise definiert, dass Gebäudelängen bis zu 75 m zulässig sind.
 - Oberirdische Gebäude, die lediglich durch unter der Geländeoberfläche liegende Gebäudeteile verbunden werden, sind als selbständige Gebäude zu werten.
- 4. Immissionsschutz**

In Teilbereichen der festgesetzten Bauflächen werden die schalltechnischen Orientierungsweite nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 für Geräusche aus öffentlichem Verkehr durch Schallimmissionen von den angrenzenden Straßen überschritten.

In dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist beim Neubau oder bei baulichen Veränderungen bei Anordnung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 die erforderliche Luftschalldämmung der Außenfassaden einzuhalten. Der Nachweis über die Einhaltung ist nach DIN 4109-2 Abschnitt 4.4 zu führen.

Die erforderliche Luftschalldämmung der Außenfassaden ist auch im Lüftungszustand sicherzustellen. Gebäudeabschirmungen (Anordnung schutzbedürftiger Räume auf der abgewandten Gebäudeseite) können gemäß Planinschrift über NNH begrenzt. Eine besondere Nachweise bei offener Bauweise um eine Lärmpegelbereichsstufe (5 dB) und bei geschlossener Bauweise um zwei Lärmpegelbereichsstufen (10 dB) gemindert werden.

Die folgenden Luftschalldämmungen sind durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich II
Außensträßräume von Wohnungen u.ä. erf. R'w, ges = 30 dB
Bürosräume u.ä.

Beim Einbau von Fenstern ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenwand nicht unterschreitet.
- 5. Öffentliche Grünflächen**
 - Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Wasserfläche“ sind zulässig:
 - Wasserflächen,
 - Wegeverbindungen mit wasserundurchlässigen Deckschichten,
 - bauliche Anlagen, die dem Verweilen und der Fitness im Freien dienen (z.B. Bänke, Tische, Fitnessgeräte etc.),
 - Spielflächen bzw. bauliche Anlagen für das Kinderspiel (Spielgeräte)
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind innerhalb der festgesetzten Grünflächen die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht der Anlage von Wasserflächen entgegenstehen. Bei Abgang sind in der nächsten Pflanzperiode gleichwertige und gleichartige Ersatzpflanzungen Laubgehölzen im Verhältnis 1 : 1 mit einer Pflanzqualität 20/25 vorzunehmen, zu pflegen und zu erhalten.
 - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (P 1) ist neben den unter Absatz (1) genannten zulässigen Nutzungen die Errichtung und der Betrieb eines Werbeflypans mit einer Gesamthöhe von maximal 7 m, bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn der nördlich angrenzenden Hauptstraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn, im rechten Winkel zum Werbeflypan, zulässig.
 - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (P 2) ist neben den unter Absatz (1) genannten zulässigen Nutzungen die Errichtung einer befestigten Terrassenfläche mit einer Größe von bis zu 100 qm zulässig.
- 6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
 - Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Für abgängige Gehölze oder Gehölze, die aus zwingend objektiven Gründen in Abstimmung mit der Gemeinde Oyten nicht erhalten werden können, sind Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:3 (1 abgängiger, 3 zu ersetzende) auf dem Flurstück des zu entfernenden Baumes oder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes neu zu pflanzen und zu unterhalten. Für den Ersatz sind standortgerechte heimische Arten gem. unten stehender Gehölzliste als Hochstamm, 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand mit Drahtballung und einem Stammumfang von 20 bis 25 cm, gemessen auf einer Höhe von einem Meter zur Geländeoberfläche, zu verwenden.
 - Die innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern bestehenden Buchenhecke ist dauerhaft zu erhalten. Für abgängige Gehölze der Gehölze, die aus zwingend objektiven Gründen in Abstimmung mit der Gemeinde Oyten nicht erhalten werden können, ist eine artgleiche Ersatzpflanzung innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche vorzunehmen.
 - Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind innerhalb der im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzten Fläche für Stellplätze je angefangene 170 qm der festgesetzten Fläche für Stellplätze ein hochstämmiger Laubbäum gem. Gehölzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (insgesamt 20 Bäume). Zu pflanzen sind standortgerechte heimische Baumarten. Als Pflanzqualität zu verwenden sind Hochstämmle, StU 16 – 18 cm. Die Pflanzungen sind in der Bauphase im folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Die gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Gehölzliste:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Splittbaum	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Nachtbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eiche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Zierapfel	<i>Prunus in Sorten</i>
Zierkirsche	<i>Prunus in Sorten</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
- 7. Tiefgaragen**

Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, und die Tiefgaragenzufahrten sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit die als zu erhalten festgesetzten Bäume nicht beeinträchtigt werden.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs.3 NBauO

- § 1 Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften werden für die im Bebauungsplan Nr. 99 „Neue Ortsmitte“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 2, dem Mischgebiet MI und dem sonstigen Sondergebiet SO getroffen.
- § 2 Dachformen**

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind bei Hauptgebäuden nur symmetrisch geneigte Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.
- § 3 Dachaufbauten**
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1, dem Mischgebiet MI und dem sonstigen Sondergebiet SO sind Dachaufbauten unzulässig.
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 können Dachaufbauten/Dachgauben in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 50% der Gebäuelänge nicht überschreiten.
- § 4 Dacheindeckung – Materialien**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2, dem Mischgebiet MI und dem sonstigen Sondergebiet sind glasierte Dacheindeckungen unzulässig.
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und dem sonstigen Sondergebiet sind die Dächer von Hauptgebäuden
 - durchgehend mit Pflanzen zu begrünen oder
 - mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Ziegeldacheinteile oder
 - mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie einzudecken.Auf begrüntem oder mit Dachpflanzen eingedeckten Dächern in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur in die Dachfläche integrierte und auf der Dachfläche aufliegende Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

Als „rot“ bis „rotbraun“ gelten in Anlehnung an das Farbtagebuch RAL 840 HR die RAL Farben 2001, 2002, 3000, 3003, 3005, 3013, 3016, 8004 und 8012.

Als „anthrazit“ gelten in Anlehnung an das Farbtagebuch RAL 840 HR die RAL Farben 7012, 7015, 7016, 7024, 9007.

 - In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und dem Mischgebiet MI sind die Dachflächen von Hauptgebäuden oberhalb des obersten Geschosses durchgehend mit Pflanzen zu begrünen.
 - In allen Baugebieten dürfen offene Garagen (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, wenn sie Dachneigungen unter 10° aufweisen, auch mit anderen Materialien eingedeckt werden.
- § 5 Dachneigung**
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und dem Mischgebiet MI sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachneigungen bis 10 Grad zu errichten.
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergebäude, Dachaufbauten, Krüppelwalm, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

 - In dem sonstigen Sondergebiet SO sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachneigungen bis 20 Grad zu errichten.
- § 6 Fassaden**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, dem Mischgebiet MI und dem Sonstigen Sondergebiet SO sind bei der Gestaltung der Außenwände von Hauptgebäuden und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um trockene Außenwände handelt, folgende Materialien und Farben zu verwenden:

 - heller Putz oder helles unglasiertes Verblendermörtel in Anlehnung an das Farbtagebuch RAL 840 HR die RAL Farben (1014 elfenbein, 1013 perlweiß, 7035 lichtgrau, 7032 keesgrau, 7044 sandgrau, 7047 telegrau 4, 9001 cremweiß, 9002 grauweiß)
 - rotes bis rotbraunes unglasiertes Verblendermörtel. Als Grundlage für die rotbraunen Farböne gelten in Anlehnung an das Farbtagebuch RAL 840 HR die RAL Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.
 - Ein Holz- und/oder Metallanteil von insgesamt bis zu 30 % der Gesamtansichtfläche ist zulässig.

Untergeordnete Bauteile, Carports und Wintergärten dürfen auch mit anderen Baumaterialien errichtet werden.
- § 7 Grundstückseinfriedungen**

Als Grundstückseinfriedung sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2, dem Mischgebiet MI und dem sonstigen Sondergebiet SO zulässig:

 - lebende Hecken
 - dauerhaft begrünter und grundstücksinneig gelegener Gitterstab- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,0 m
 - Holzzaun oder Mauer bis 1,0 m Höhe
 - Kombination aus Holzzaun bis 1,0 m Höhe und lebender Hecke

Ein Verzicht auf eine Grundstückseinfriedung ist zulässig.
- § 8 Vorgartengestaltung**

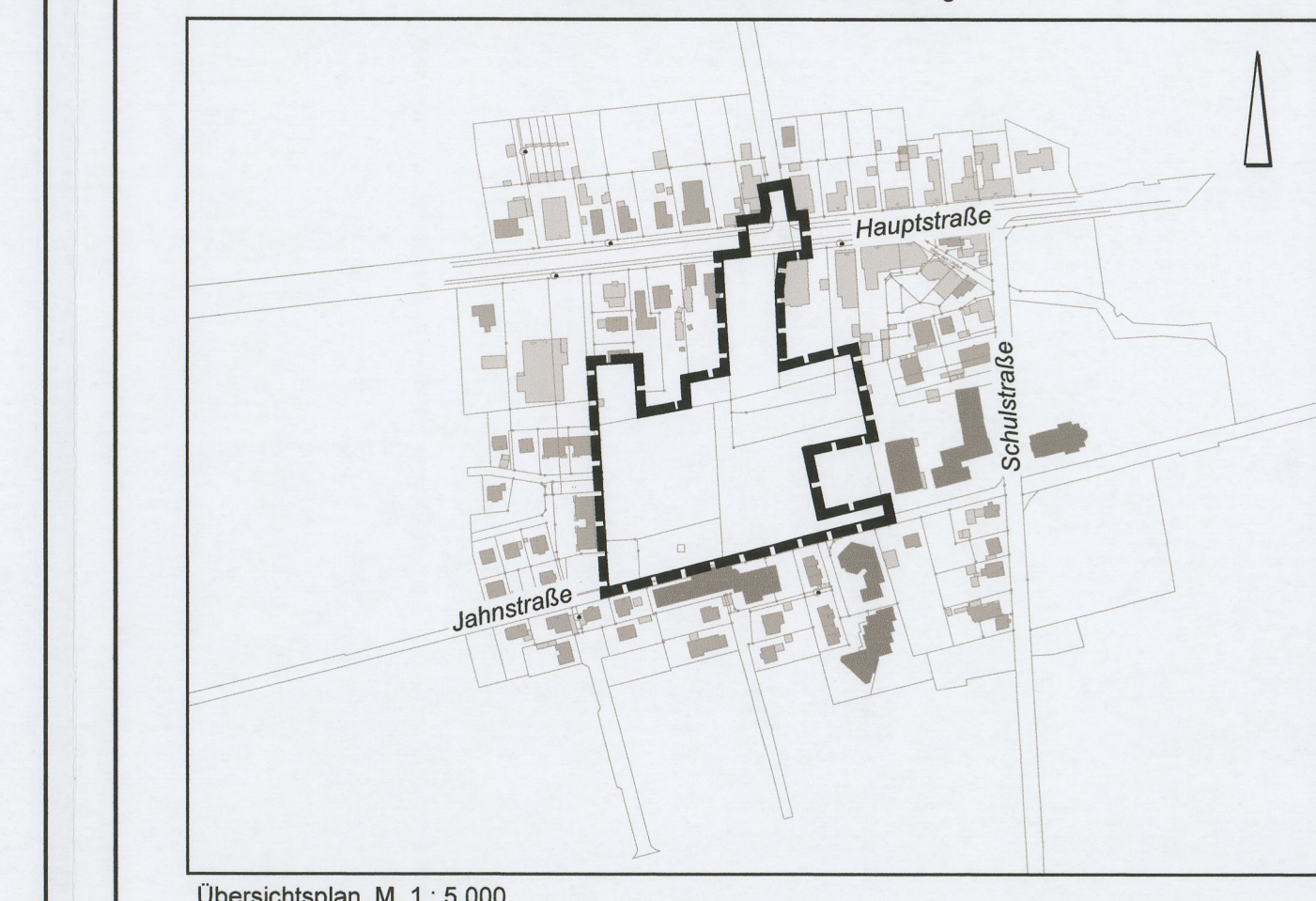
Gemäß § 84 (3) Nr. 6 NBauO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 und dem Mischgebiet MI die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von 3 m, gemessen von der Grenze der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen, befestigten Stellplätzen und in § 7 der örtlichen Bauvorschriften für zulässig erklärten Einfriedungen, als Vorgartengebiete zu gestalten. Dabei ist insbesondere eine weitgehende Versiegelung oder Befestigung unzulässig. 80% der Vorgartenfläche sind als Pflanzfläche anzulegen. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kies-, Stein- oder Schottererschütten.
- § 9 Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer GeldbuÙe bis zu 500,00 € geahndet werden.

Gemeinde Oyten Landkreis Verden

Bebauungsplan Nr. 99 "Neue Ortsmitte"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 5.000