

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Oyten diesen Bebauungsplan Nr. 76 'Mühlenberg III', bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Oyten, den 17.07.2000 (Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 15.02.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 'Mühlenberg III' beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oyten, den 17.07.2000 (Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

Planunterlagen Kartengrundlage: Flurkarte im Maßstab 1:3200 und ALK 1:1000 Flur 12 und 7 Gemarkung Bassen

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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.11.1999). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücke ist einwandfrei möglich.

Achim, den 10.07.2000 (ÖBVI Ehrhorn)

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 28.06.2000 (Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 25.10.1999 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 13.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 20.12.1999 bis 20.01.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oyten, den 17.07.2000 (Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oyten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Änderungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.06.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oyten, den 17.07.2000 (Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.07.2000 im Amtsblatt für den Landkreis Verden ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 17.07.2000 rechtsverbindlich geworden.

Oyten, den 17.07.2000 (Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Oyten, den 17.07.2000 (Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

Mängel der Abwägung

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

Oyten, den 17.07.2000 (Bürgermeister) (Gemeindedirektor)



Kartengrundlage: Flurkarte im Maßstab 1:3200 Flur 12 Gemarkung Bassen Flurkarte im Maßstab 1:3200 u. ALK 1:1000 Flur 7 Gemarkung Bassen

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (und Katastergesetz vom 2.7.1985 - Nieders.GVBl. S. 187)

M. 1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung: WA Allgemeine Wohngebiete, GE Gewerbegebiete, GEe eingeschränkte Gewerbegebiete, MI Mischgebiete. Maß der baulichen Nutzung: Geschosflächenzahl, Grundflächenzahl, III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, TH 4 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe, FI 10 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: offene Bauweise, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Baugrenze, überbaubare Fläche, nicht überbaubare Fläche. Verkehrsflächen: Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche, Geh- und Radweg, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen: Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Regenrückhaltung, Transformationsstation, Mülltonnenstellplatz. Grünflächen: Grünflächen, Zweckbestimmung: Parkanlage, Sportplatz, Spielplatz. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen, Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Nr. 1 Gegliederte Mischgebiete: Im Mischgebiet MI 1 sind Wohngebäude nur zulässig, um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unterzubringen... Nr. 2 Eingeschränkte Gewerbegebiete: Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) dürfen die Betriebe und Anlagen, die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO in Gewerbegebieten zulässig sind, das Wohnen nicht wesentlich stören... Nr. 3 Wohnen im Gewerbegebiet: Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter... Nr. 4 Nicht zulässige Nutzungen in Wohngebieten: In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans... Nr. 5 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden: Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Mischgebiet MI 2 sind in Wohngebäuden je Einzelhaus nur zwei Wohnungen zulässig... Nr. 6 Maximale Trauf- und Firsthöhe: Der untere Bezugspunkt (Nulppunkt) für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist jeweils die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße... Nr. 7 Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen: In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden... Nr. 8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Laubbäume zu pflanzen... Nr. 9 Anpflanzungen: Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangener 600 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbäum zu pflanzen... Nr. 10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte: Als Nutzungsberechtigte für das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird die Gemeinde Oyten festgesetzt... Nr. 11 Bauverbotszone: Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind in der Bauverbotszone (gem. § 24 Abs. 3 NSiG 20 m vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der L 168) nicht zulässig... Nr. 12 Nicht überbaubare Grundstücksflächen: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GarV) nicht zulässig... Nr. 13 Lärmschutz: Auf den Flächen, für die Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen...

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 56, 97 und 98 NBauO)

§ 1 Dachgestaltung: In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 sind ausschließlich Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 30 und 55 Grad zulässig. Dies gilt jedoch nicht für untergeordnete Baulen, Dachaufbauten, Krüppelwarme, Vorbauten, Quergebälde, Wintergärten, Veranden sowie Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

HINWEISE

Stand der Baunutzungsverordnung: Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Meldepflicht von Bodentunden: Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

Meldepflicht von Altbaugruben: Für alle Baugruben besteht die Möglichkeit des Anschlusses an die öffentliche Regenwasserkanalisation, um das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser abzuliefern.

Anschluß an die Regenwasserkanalisation: Für alle Baugruben besteht die Möglichkeit des Anschlusses an die öffentliche Regenwasserkanalisation, um das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser abzuliefern.

Gemeinde Oyten
Bebauungsplan Nr. 76
- Mühlenberg III -
mit örtlichen Bauvorschriften



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