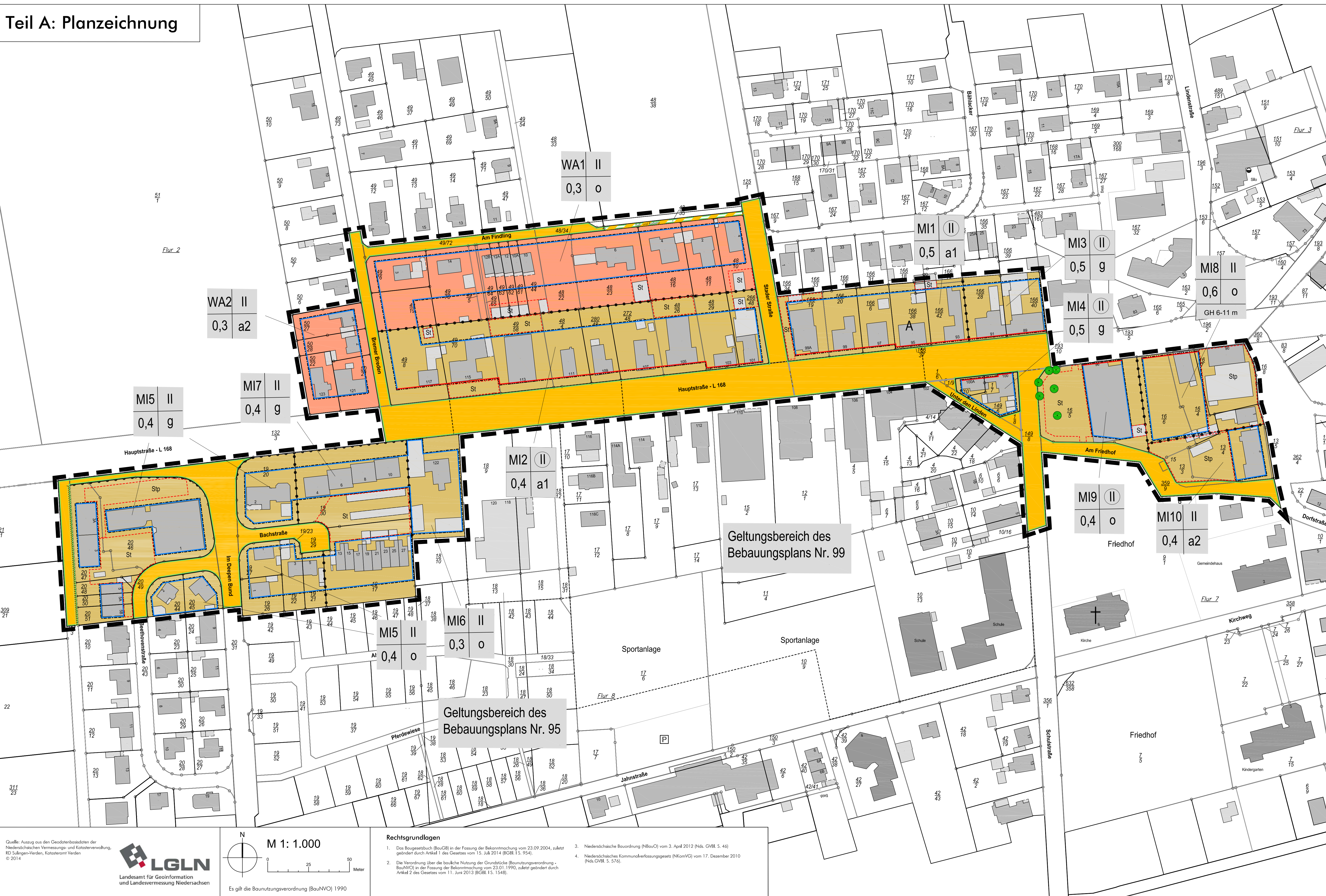


Teil A: Planzeichnung



Quelle: Auszug aus den Geodatenbeständen der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 80 Sülfen-Verden, Katasteramt Verden © 2014

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

M 1: 1.000

Es gilt die BauNVO 1990

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WA1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit laufender Nummer
 - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO) mit laufender Nummer
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)**
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
 - GH 6-11 Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)**
 - o offene Bauweise
 - g geschlossene Bauweise
 - a abweichende Bauweise gem. textlicher Festsetzung Nr. 3.1
 - Baugrenze
 - Baulinie
- Verkehrsfächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: hier: Fuß- und Radweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Strüchern (Windschutzgehölz); siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1
 - zu erhaltende Bäume

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 9 und 10 BauNVO)**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA1 und WA2 sowie in den Mischgebieten mit der Bezeichnung MI1, MI2, MI3, MI4, MI5, MI6, MI7, MI8, MI9 und MI10 sind folgende Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig: Gartenbauoberfläche, Tankstellen.
 - In den Mischgebieten mit der Bezeichnung MI1, MI2, MI3, MI4, MI5, MI6, MI7, MI8, MI9 und MI10 sind Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zulässig.
 - Die in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans genehmigte und bestehende Spielhalle (Flurstück 166/38 (Bezeichnung A)) der Flur 3, Gemarkung Oytien bleibt weiterhin zulässig. Eine Erneuerung, Erweiterung und Änderung der baulichen Anlage dieser Spielhalle ist zulässig. Eine Nutzungsänderung zu einer anderen Art von Vergnügungsstätte ist unzulässig.
 - In den Mischgebieten mit der Bezeichnung MI5 und MI7 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**
 - Jede jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Abschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche "Hauptstraße". Bei unterschiedlichen Höhen sind zur Ermittlung des Bezugspunktes die Höhen des am tiefsten und am höchsten gelegenen Punktes innerhalb des dem Baugrundstück nächstgelegenen Abschnitts der Verkehrsfläche zu mitteln.
 - Die Festsetzung der zwingenden Zahl der Vollgeschosse gilt nur für die Hauptgebäudekörper und nicht für Nebenanlagen und Gebäudeteile von untergeordnetem Charakter, bspw. Wintergärten, Erker oder Vordächer. Ein Unterschreiten der festgesetzten Mindestgebäudehöhe durch Gebäudeteile, die maximal ein Fünftel der Gesamtgrundfläche betragen, kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)**
 - In der abweichenden Bauweise mit der Bezeichnung a1 gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäude in einer Breite von maximal 20 m errichtet werden dürfen. In der abweichenden Bauweise mit der Bezeichnung a2 gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäude nur einen einseitigen Grenzabstand einhalten müssen.
 - Ein Zurücktreten durch Gebäudeteile, bspw. Wintergärten, Balkone und Erker, von den Baulinien um bis zu 2 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

3.3 Ein Vortreten durch Gebäudeteile, bspw. Wintergärten, Balkone und Erker, von den Baugrenzen um bis zu 3 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierfür gekennzeichneten Bereichen zulässig.

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA2 sowie in den Mischgebieten mit der Bezeichnung MI1, MI2, MI3, MI4, MI5, MI6, MI7, MI8, MI9 und MI10 sind aufgrund der Lärmbelastung durch die im Plangebiet verlaufende Landstraße L 168 (Hauptstraße) für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminimierung zu treffen. Die zu treffenden baulichen oder sonstigen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrsmittel (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führt:

Raumart	Mittelungspegel
1. Schlafräume nachts	30 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	40 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	40 dB(A)
3.1. Unterrichts- und ruhende Einzelbüros, Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume	45 dB(A)
3.2. Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3. Großraumbüros, Läden, Cafés	50 dB(A)

Wohn- und Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Sofern die oben genannte Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, z.B. Schallschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, Außenlärm, Dachflächen, Wände, Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass die oben genannten Innenraumpegel nicht überschritten werden.

Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneter Fenstern eingehalten werden. Alternativ hierzu können schalldämmende Lüftungssysteme eingebaut werden.

Hinweis:
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauunterlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.
Die VDI-Richtlinie 2719 sowie auch die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sind im Fachbereich Bauen und Planung der Gemeinde Oytien einsehbar.

6.2 Für haushaltsnahe Freizeiteile (Balkone) ist durch bauliche Maßnahmen (z.B. lärmabsorbierende Materialien, Wintergärten, Schutzwinden) sicherzustellen, dass ein Mittelungspegel von tagsüber 55 dB(A) eingehalten wird.

6. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Das in der Planzeichnung als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Strüchern festgesetzte Windschutzgehölz auf dem Wirtschaftsweg im Westen des Plangebietes ist dauerhaft zu erhalten, zu sichern und zu pflegen. Bei Abgang Ersatzpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Arten am selben Standort vorzunehmen.
- Für die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind nach Abgang Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten. Je abgegangenem Baum ist ein neuer Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Der Standort für die Ersatzpflanzung darf bis zu 3,0 m vom Ursprungsstandort abweichen.

Hinweise

- Begründung:** Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.
- Bodendenkmäler:** Im städtischen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist damit zu rechnen, dass sich eine mittelalterliche Ortswüstung im Boden verbirgt. Das betrifft v.a. die Flächen nördlich der Straße "Am Friedhof". Falls es hier zu Bodeneingriffen kommt, muss die Kreisarchäologie an allen Genehmigungsverfahren beteiligt werden. Nachfolgende Ausgrabungen sind möglich.
- Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungszentrum zu benachrichtigen.
- Altablagerungen:** Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder andere Bodenverunreinigungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Verden zu benachrichtigen.
- Entwässerung:** Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Gelände der Landesstraße L 168 (Hauptstraße) nicht zugeführt werden.
- Anbauverbot:** Außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrten sind entlang der Landesstraße L 168 (Hauptstraße) die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NSrG) zu beachten. Gem. § 24 NSrG ist die Bauverbotszone mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße L 168 von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lager- und Abstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs frei zu halten.
- Zufahrten:** Bei Antragsstellung auf Neuanlage von Zufahrten zur Landstraße L 168 (Hauptstraße) bzw. Änderungen vorhandener Zufahrten ist die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden hinsichtlich Gestaltung und Befestigung der geplanten Zufahrten an dem Genehmigungsverfahren in jedem Einzelfall zu beteiligen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommuneverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 hat der Rat der Gemeinde Oytien die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 I bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Oytien, den 13.11.2015

gez. Cordes
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oytien hat in seiner Sitzung am 23.06.2014 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 I "Ortsmitte-West" beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.11.2014 ordentlich bekanntgemacht worden.

Oytien, den 13.11.2015

gez. Cordes
Bürgermeister

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Die Verwertung richtet sich nach § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Verwaltungsverwehen (NVerwG) vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003, S. 5). Die Planverfertigung entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskartens und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.09.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemischt einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Achim, den 06.11.2015

gez. Ehrhorn
Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Vermessungsbüro Ehrhorn Vermessung
Gebrüderstraße 15
28803 Achim

Planverfasser

Der Entwurf wurde ausgearbeitet von:

BPW baumgart+partner
Stadt- und Regionalplanung
Osterortsteinweg 70-71
28203 Bremen

Bremen, den 05.11.2015

gez. Lemke
Bauratgeber

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Ausschuss für Umwelt & Gemeindeförderung der Gemeinde Oytien hat in seiner Sitzung am 18.03.2015 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 I "Ortsmitte-West" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.03.2015 ordentlich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 I "Ortsmitte-West" mit Begründung hat am 30.03.2015 bis zum 30.04.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Oytien, den 13.11.2015

gez. Cordes
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Der Ausschuss für Umwelt & Gemeindeförderung der Gemeinde Oytien hat in seiner Sitzung am 20.05.2015 dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 I "Ortsmitte-West" und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 29.05.2015 ordentlich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 I "Ortsmitte-West" und der Begründung haben vom 08.06.2015 bis zum 22.06.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Oytien, den 13.11.2015

gez. Cordes
Bürgermeister

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Oytien hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 I "Ortsmitte-West" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.10.2015 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Oytien, den 13.11.2015

gez. Cordes
Bürgermeister

Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 I "Ortsmitte-West" am 13.11.2015 im Amtsblatt Nr. 46/2015 öffentlich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 I "Ortsmitte-West" ist damit am 13.11.2015 rechtsverbindlich geworden.

Oytien, den 13.11.2015

gez. Cordes
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 I "Ortsmitte-West" sind

- die beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften,
- die beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verfahren des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

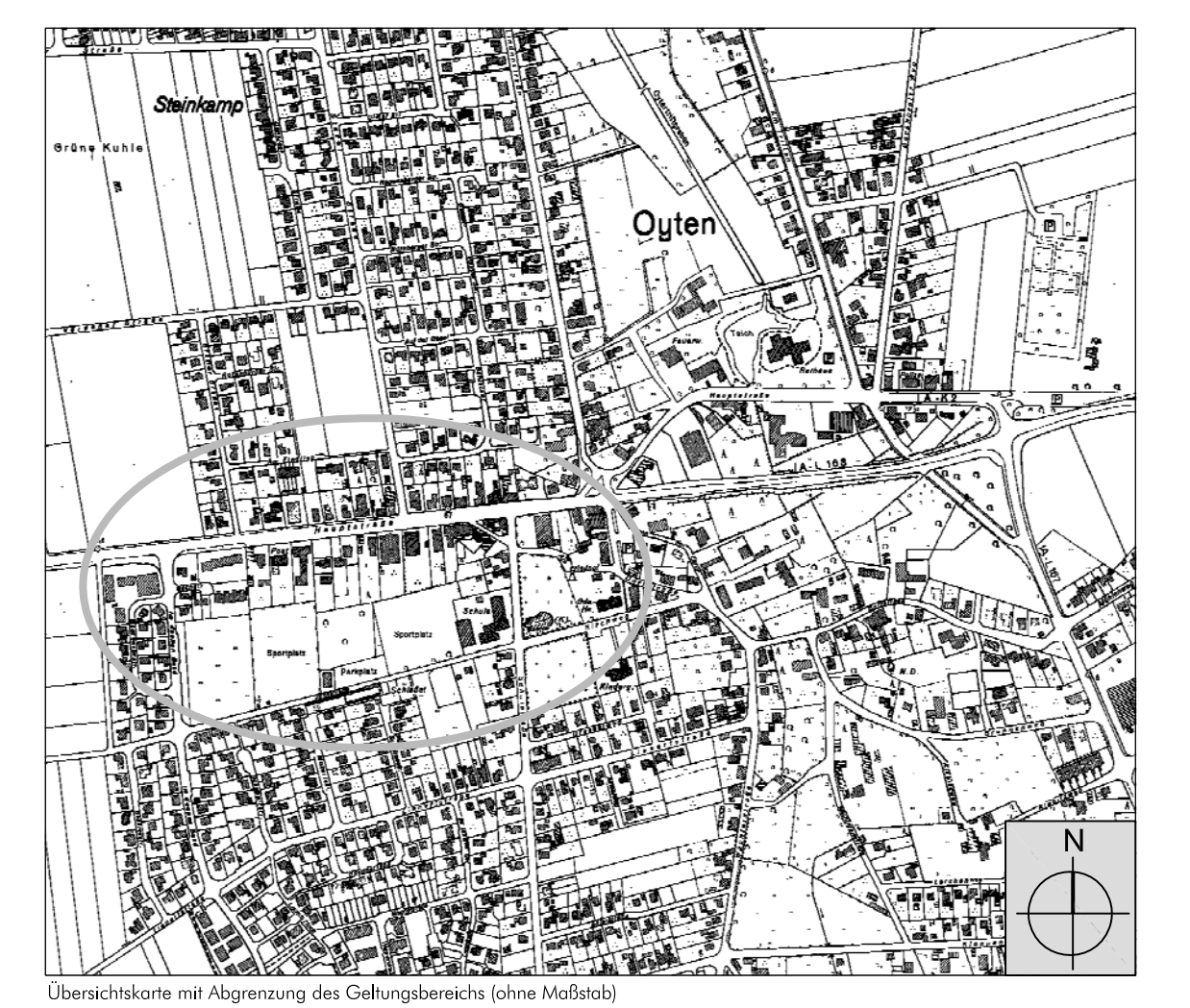
beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Oytien, den

.....
Bürgermeister

Gemeinde Oytien
Landkreis Verden

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 45 I "Ortsmitte-West"



- Abschrift -

Planverfasser:
BPW baumgart+partner
Stadt- und Regionalplanung
Osterortsteinweg 70-71
28203 Bremen

fon 0421.70.32.07
fax 0421.70.22.37

office@bpw-baumgart.de
www.bpw-baumgart.de