PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Oyten diesen Bebauungsplan Nr. 72 - Heckenweg, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Oyten, den 16. JUNI 1999

Bürgermeister

Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß: Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 12.02.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 - Heckenweg beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oyten, den 16. JUNI 1999

Gemeindedirektor

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Oyten, Gemarkung Bassen, Flur 7, Maßstab: 1:1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz v. 02.07.1985, Nds. GVBl., S. 187). Dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 1995 / Az.: 96/6017). 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 25.08.2000

Dipl.- Ing. Uwe Ehrhorn (ÖbVI)

Planverfasser: Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

plan kontor oldenburg

Lindenallee 23, 26122 Oldenburg, Tel: 0441/97201-0

Oldenburg, den

Dipl.- Ing. P. Meyer

Öffentliche Auslegung: Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.12.1998 bis zum 06.01.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oyten, den 16. JUNI 1999

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 10.05.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oyten, den 16. JUNI 1999

Gemeindedirektor

Bekanntmachung / Inkrafttreten: Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.05.1999 im Amtsblatt Nr. 20 für den Landkreis Verden ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 21.05.1999 rechtsverbindlich geworden.

Oyten, den 16. JUNI 1999

Gemeindedirektor

Verfahrens- oder Formfehler: Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei seinem Zustandekommen nicht geltend gemacht worden.

Oyten, den 02.08.2000

Gemeindedirektor

Abwägungsmängel: Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Oyten, den 04. AUG. 2006

~~Gemeindedirektor~~
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete
- 2Wo — höchstens zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig

Maß der baulichen Nutzung

- (1,2) — Geschoßflächenzahl
- 0,2 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

Verkehrsfläche

- Straßenverkehrsflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Sichtdreieck (nachrichtlich), keine Sichtbehinderung zwischen 0,8 m und 2,5 m über Straßenoberfläche zulässig

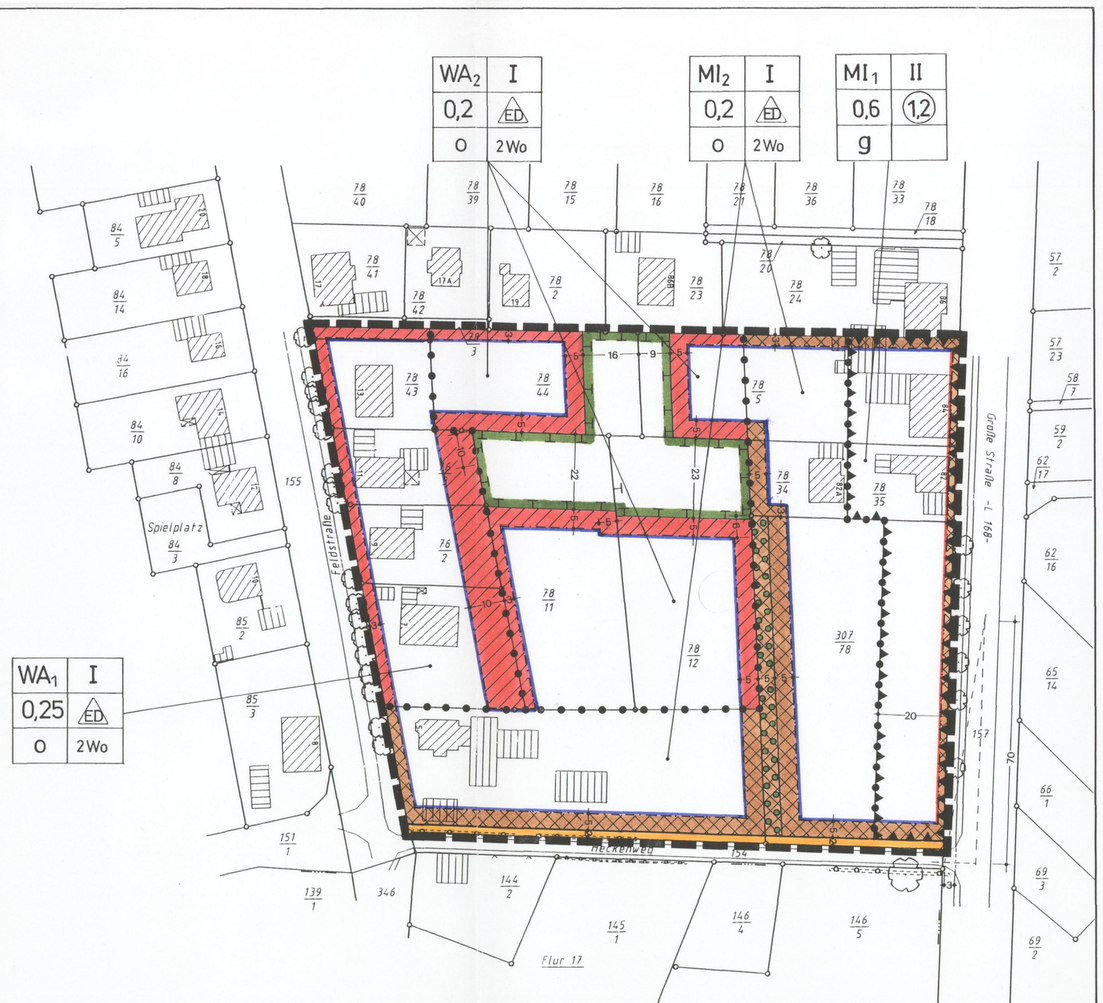
Pflanzenliste

Stieleiche, Winterlinde, Schwarzerle, Eberesche, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Feldulme, Faulbaum, Pfaffenhütchen, Liguster, Holunder, Schneeball, Schlehe, Hasel, Hartriegel, Weißdorn.

Sträucher sind als Baumschulware, mindestens zweimal verpflanzt und mindestens 60 bis 100 Zentimeter hoch anzupflanzen.

Hinweis

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so wird darauf hingewiesen, daß diese Funde dan § 14 NDSchG meldepflichtig sind. Die Meldung muß bei der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis erfolgen.



M. 1:1000

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

TF 1: Im Mischgebiet MI1 sind im Erdgeschoß Wohnräume und Wohnungen aller Art unzulässig. Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten aller Art sind in allen Teilen des Mischgebietes MI1 unzulässig. Im Mischgebiet MI2 sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten aller Art unzulässig.

TF 2: Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes vorzusehen. Bei Neubauten und bei wesentlichen baulichen Änderungen sind dort in der Grundrißgestaltung alle Möglichkeiten auszuschöpfen, durch die Hausform und die Zuordnung von Nebengebäuden lärmgeschützte Wohnbereiche auch außerhalb der Gebäude zu schaffen. Bei Neubauten und wesentlichen baulichen Änderungen sind dort bei der Anordnung von Schlafräumen alle Möglichkeiten auszunutzen, damit die Fenster dieser Räume zu lärmgeschützten Bereichen angeordnet werden. Die der Großen Straße (L 168) zugewandten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen dort den Anforderungen für den Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 genügen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen zum Schallschutz können gewährt werden, soweit den Anforderungen des Schallschutzes in anderer Weise gleichwertig entsprochen wird.

TF 3: Von der festgesetzten Baulinie darf zum Zwecke der Fassadengliederung abschnittsweise um bis zu zwei Meter zurückgeblieben werden.

TF 4: Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) und im Mischgebiet (MI2) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Je Einzelhaus sind nur zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

TF 5: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Obstwiesen mit hochstämmigen Kernobstbäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pro angefanger 20 Quadratmeter dieser Flächen ist je ein Baum zu pflanzen. Zu verwenden ist Baumschulware, mindestens zweimal verpflanzt, Stammumfang mindestens acht bis zehn Zentimeter. Abgängige Bäume sind unverzüglich zu ersetzen.

TF 6: Die gemäß TF 5 festgesetzte Anlage und dauerhafte Erhaltung von Obstwiesen wird den Flurstücken 78/11, 78/12, 78/44 und 78/5 gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 zugeordnet. Dem Flurstück 78/11 werden die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 78/11 zugeordnet, dem Flurstück 78/12 werden - soweit es als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird - die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 78/12 zugeordnet. Dem Flurstück 78/44 werden die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 78/44 und dem Flurstück 78/5 werden - soweit es als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird - die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 78/5 zugeordnet.

TF 7: Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden Bestandteil des Baulandes und sind als Grundlage für die Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschoßflächen mitzurechnen.

TF 8: Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind freiwachsende Gehölzstreifen aus Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf je zwei Quadratmeter Pflanzfläche ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Die Arten- und Qualitätsauswahl ist anhand der Pflanzenliste in der Begründung zu treffen. Abgängige Pflanzen sind laufend zu ersetzen.

HINWEISE

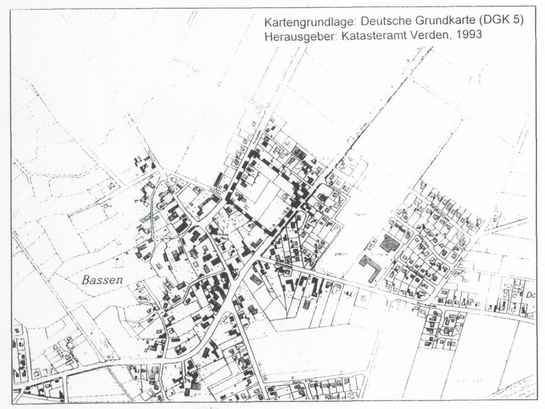
Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

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. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, 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. 72 „Heckenweg“



Übersichtsplan: 1 : 10.000

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

Bearbeitungsstand: 25.08.1998