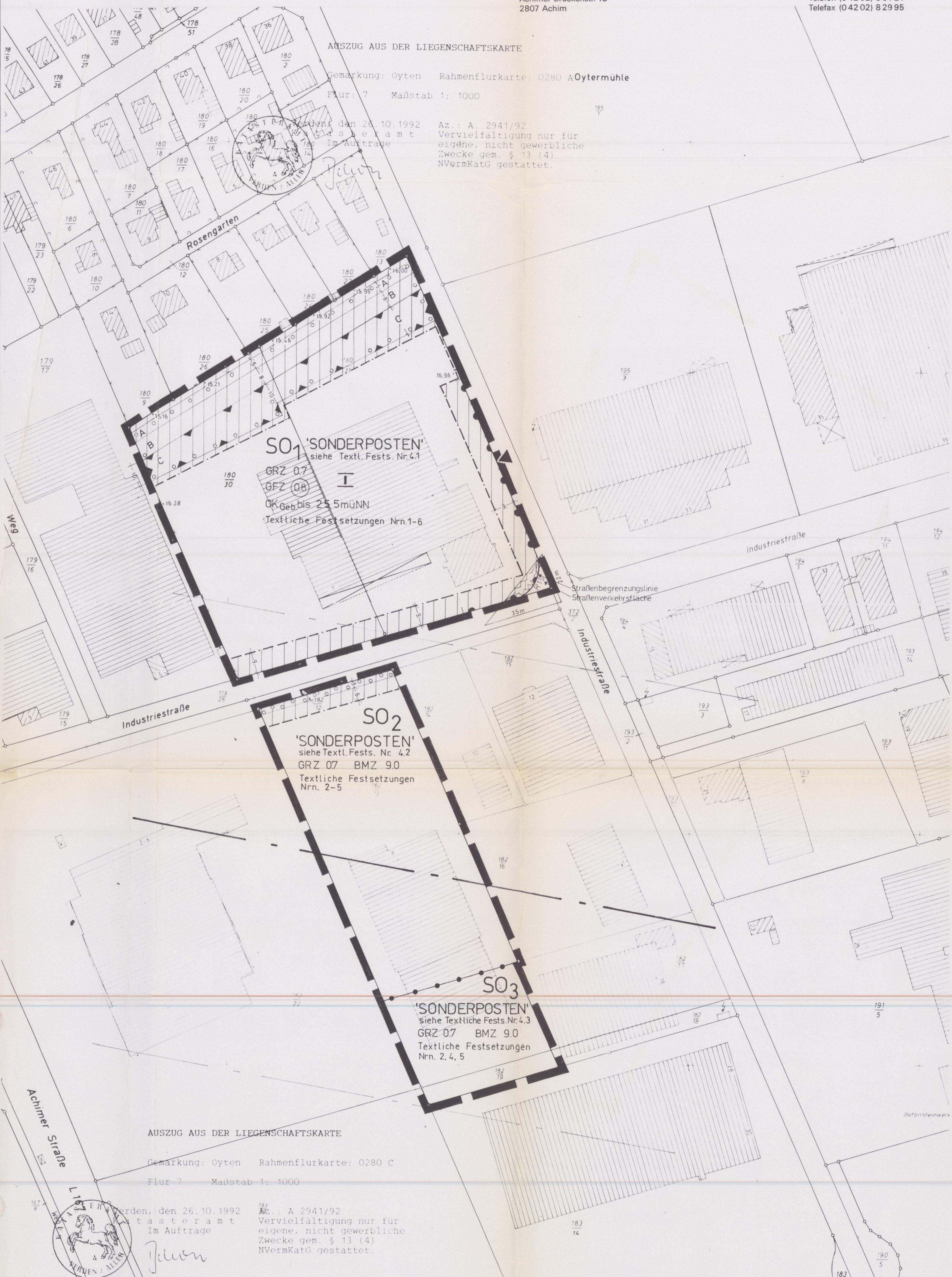


Gemeinde : Flur: 7 Maßstab 1: 1000
Gemarkung: Oyten

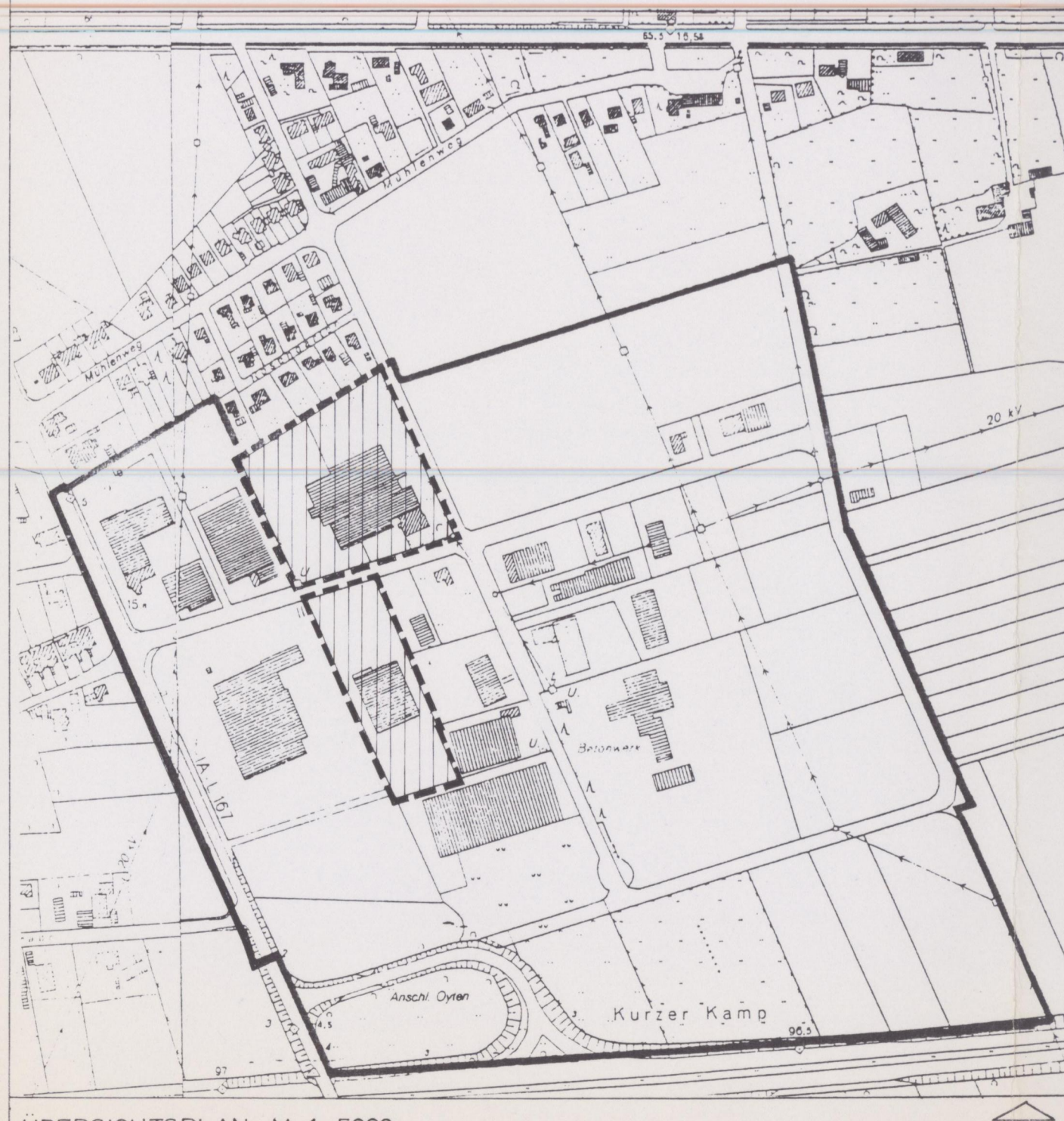
Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR
Achim Brückenstr. 18 2807 Achim Telefon (042 02) 831 21
Telefax (042 02) 829 95



Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 >An der Autobahn< wird der Bebauungsplan Nr. 50 >An der Autobahn<, soweit er von dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 >An der Autobahn< überdeckt wird, aufgehoben.

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Sondergebiete 'Sonderposten' § 11 BauNVO
siehe Textliche Festsetzung Nr. 5
mit Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich der
Lärmschutzfestsetzungen;
siehe Textliche Festsetzungen Nrn. 4.1, 4.2, 4.3
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
GRZ 07 Grundflächenzahl, GRZ § 19 BauNVO
GFZ 08 Geschossflächenzahl, GFZ § 20 BauNVO
siehe Textliche Festsetzung Nr. 6
BMZ 90 Baumassenzahl, BMZ (Beispiel) § 21 BauNVO
OKGeb bis 25 mÜNN
Höhenbegrenzung - Oberkante der Gebäude
als Höchstgrenze § 18 BauNVO
siehe Textliche Festsetzung Nr. 2
I Zahl der Vollgeschosse als
Höchstgrenze (Beispiel) § 20 BauNVO
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücks-
flächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Baugrenze § 23 BauNVO
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
4. Verkehrsflächen, ... § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
Einfahrt
5. Versorgungsanlagen und Leitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB
Richtfunktrasse mit seitlichem
Abstandsbereich von jeweils 100 Metern
siehe Textliche Festsetzung Nr. 2
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maß-
nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur
und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
zu pflanzende Sträucher; siehe Textl. Fests. Nr. 3.1
A
zu pflanzende Bäume und Sträucher; s. TF Nr. 3.2
B
zu pflanzende Bäume und Sträucher; s. TF Nr. 3.3
C
7. Sonstige Planzeichen
Schutzflächen im Sinne des BImSchG gegen schädliche
Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung
hiers. bezüglich Lärmschutzfestsetzungen
siehe Textliche Festsetzungen Nrn. 4.2 und 4.3
von Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke)
§ 9 (1) Nr. 10 BauGB, siehe Textliche Festsetzung Nr. 1
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änder-
ung des Bebauungsplans Nr. 50

Textliche Festsetzung Nr. 1: Nicht überbaubare Fläche (Sichtdreieck) § 9 (1) Nr. 10 BauGB
'Auf den als nicht überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen darf der Bewuchs die Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Einzelbäume, die als Hochstämme einen Kronensatz von über 2 Metern aufweisen.'
Textliche Festsetzung Nr. 2: Höhenbeschränkungen § 9 (2) BauGB
'Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist, soweit nichts anderes fest-
gesetzt ist, die Höhe baulicher Anlagen mit Oberkante = 35 m Ü NN als
Höchstgrenze festgesetzt. Ausgenommen davon sind turmartige Aufbauten
von maximal 10 m² Grundfläche sowie technische Aufbauten für Lüftungs-
schächte, Aufzüge etc. Diese Ausnahme gilt nicht im Bereich 100 m
beiderseits der Richtfunktrasse.
Die Höhe der baulichen Anlagen im Gebiet SO1 darf maximal 25,5 mÜNN
an der obersten Kante des Daches betragen;
die maximale Höhe der Wälloberkante darf nicht mehr als 20 mÜNN betragen.
Die Textliche Festsetzung Nr. 2 ist, soweit sie die Richtfunktrasse be-
trifft, zeitlich bis zur Aufhebung der Trasse beschränkt.'
Textliche Festsetzung Nr. 3: Pflanzgebot § 9 (1) Nr. 25a u. b BauGB
'In den für die Bepflanzung festgesetzten Flächen sind, soweit nichts anderes geregelt
wird, nur die folgenden standortgerechten, heimischen Laubbäume zu verwenden, (dauerhaft zu
erhalten und ggf. nachzupflanzen):
Bäume I. Ordnung: Stieleiche, Esche, Hainbuche, Linde, Silberweide, Ulme, Zitterpappel
Bäume II. Ordnung: Ashweike, Erle, Sanbirkie, Südkirsche, Salweide, Vogelbeere
Sträucher: Faulbaum, Haselnuß, Holunder, Liguster, Heckenrose, Knackweide,
Dornenweide, Pfaffenhutchen, Schlehe, Fraue Traubenkirsche,
Wasserschneeball, Weißdorn
Die Pflanzflächen im Bereich der Fläche SO1 gliedert sich wie folgt:
3.1 Die mit 'A' gekennzeichnete Teilfläche ist als 5m breiter Streifen mit heimischen, stand-
ortgerechten Sträuchern (s.o.) mit einer Pflanzdichte von 3 Stk/m² zu bepflanzen.
3.2 Die mit 'B' gekennzeichnete Teilfläche ist als 8m breiter Streifen mit heimischen,
standortgerechten Sträuchern (s.o.) und Bäumen II. Ordnung (s.o.) mit einer Pflanz-
dichte von 3 Stk/m² zu bepflanzen.
3.3 Die mit 'C' gekennzeichnete Teilfläche ist als mindestens 10m breiter Strei-
fen mit heimischen standortgerechten Bäumen I und II. Ordnung (s.o.) und Sträuchern
(s.o.) zu bepflanzen, auch wenn eine mögliche Lärmschutzanlage er-
richtet wird.
Von der Bepflanzung ausgenommen sind Flächen, die für Ein- und Ausfah-
ren von Straßen und Grundstücken notwendig sind und bei den Grundstücken
8,0 m Breite nicht überschreiten.'
Textliche Festsetzung Nr. 4: Gliederung der Baugebiete durch
getroffene Lärmschutzfestsetzungen § 1 (4) BauGB
'4.1 In dem Gebiet SO1 dürfen nur Betriebe bzw. Anlagen mit einem flächen-
bezogenen Schalleistungspegel von tagsüber maximal 52 dB(A)/qm und von
nachts maximal 37 dB(A)/qm errichtet und betrieben werden.
4.2 In dem Gebiet SO2 dürfen nur Betriebe bzw. Anlagen mit einem flächen-
bezogenen Schalleistungspegel von tagsüber maximal 62dB(A)/qm und
nachts 47dB(A)/qm errichtet und betrieben werden.
4.3 In dem Gebiet SO3 dürfen nur Betriebe bzw. Anlagen mit einem flächen-
bezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 67 dB(A)/qm und nachts
52 dB(A)/qm errichtet und betrieben werden.'
'Als Berechnungsgrundlage für die flächenbezogenen Schalleistungspegel dient
die DIN 18005, Teil 1, Stand Mai 1987 'Schallschutz in Städtebau'.
Bei dem flächenbezogenen Schalleistungspegel handelt es sich um sogenannte
effektive Schalleistungspegel.
Der sogenannte 'wahre Schalleistungspegel' als Summe aller Einzelgeräusche
kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das
Abschirmmaß Lz (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder
auf dem Ausbreitungsweg) größer sein. Dabei ist für die zu untersuchenden
Flächenschalleistungspegel zusätzlich folgende Randbedingung zu berücksichtigen:
Die größte Längs- bzw. Breitenausdehnung der Flächenschalleistungspegel - meist
die Diagonale - ist stets <= 0,7 sm, wobei sm der Abstand des Immissions-
ortes vom Mittelpunkt der betrachteten Flächenschalleistungspegel ist.'
Textliche Festsetzung Nr. 5: Zulässige Nutzungen SO 'Sonderposten' § 11 BauNVO
'In den festgesetzten Sondergebieten SO1, SO2 und SO3 sind ausschließlich
großflächige Handelsbetriebe als 'Sonderpostenmärkte' einschließlich der
zweckgebundenen Anlagen und Nutzungen zulässig.
Die Verkaufsfläche darf in den Gebieten SO1, SO2 und SO3 insgesamt eine Größe
von 5200 m² nicht übersteigen.'
Textliche Festsetzung Nr. 6: Ermittlung der Geschossfläche § 20 (3) BauNVO
'Die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen-
räume und einschließlich der anfassenden Wände sind bei der Ermittlung der
Geschossfläche mitanzurechnen.'



Der Rat der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 19.5.93 die Auf-
stellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 23.06.93 orts-
üblich bekannt gemacht worden.
Oyten, den 25.11.93
i.H. ...
Gemeindedirektor
Vervielfältigungsvermerk
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Oyten; M. 1:1000
Flur 7; Rahmenflurkarte: O280 A Oytermühle
herausgegeben vom Katasteramt Verden
AZ.: A 2941/92 Verden, 26.10.92
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigung nur für eigene, nicht gewerbliche
Zwecke gemäß § 13 (4) NVermKatG gestattet.
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und
weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen,
Wege und Plätze vollständig nach. Die Planunterlagen sind hinsichtlich
der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch ein-
wandfrei. Die Übertragung in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Verden (Aller), den 26.11.92
i.H. ...
Katasteramt
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 wurde ausge-
arbeitet von:
ARCHITEKTUR U. STÄDTTEBAU
ORTS- U. REGIONALPLANUNG
G. CLEMENS DIPL.-ING.
BREMEN
Bremer, den 10.12.92
Der Rat der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 19.5.93 den Ent-
wurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 und der Begründung zuge-
stimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.06.93 ortsüblich
bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung
haben vom 16.6.93. bis 19.7.93. gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausge-
legt.
Oyten, den 25.11.93
i.H. ...
Gemeindedirektor
Der Rat der Gemeinde Oyten hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.50
nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner
Sitzung am 26.5.93. als Satzung nach § 10 BauGB sowie die Begründung
beschlossen.
Oyten, den 25.11.93
i.H. ...
Gemeindedirektor
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.50 ist dem Landkreis Verden mit
Bericht vom 25.11.93 gemäß § 11 BauGB angezeigt worden.
Der Landkreis hat am 03.01.94 erklärt, daß in der 1. Änderung des
Bebauungsplans Rechtsvorschriften nicht verletzt werden.
Der Landkreis hat am 03.01.94 gemäß § 11 BauGB die Zuständigkeit für den
Rechtsvorbehalt nicht geltend gemacht.
Verden, den 03.01.94
i.H. ...
Landkreisdirektor
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 (3) BauGB gemäß § 10
BauGB am 19.02.93 im Amtsblatt für den Landkreis Verden be-
kannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Oyten, den 26.02.94
i.H. ...
Gemeindedirektor
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungs-
plans Nr.50 ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.50 nicht gel-
tend gemacht worden (§ 215 BauGB).
Oyten, den 22.03.95
i.H. ...
Gemeindedirektor
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Be-
bauungsplans Nr.50 sind Mängel der Begründung beim Zustandekommen des Be-
bauungsplans nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).
Oyten, den 26.03.94
i.H. ...
Gemeindedirektor
P R Ä M B E L
Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches v. 8.12.86 (BGBI.
I.S.2253) zuletzt geändert durch Evertr.v.31.8.90 (BGBI.II.S.889,1122)
entsprechend dem letzten Stand, der Baunutzungsverordnung in der Fassung
vom 23.1.90 (BGBI.I.S.132), und aufgrund des § 40 der Niedersächsischen
Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.6.82 (Nds. GVBl.S.229) zuletzt ge-
ändert durch das Gesetz v. 27.3.90 (Nds.GVBl.S.115) hat der Rat der
Gemeinde Oyten die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50, bestehend aus
der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, als Satzung be-
schlossen und die Begründung beschlossen.
Oyten, den 25.11.93
i.H. ...
Gemeindedirektor
Ratsvorsitzender
i.H. ...
Gemeindedirektor