

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 diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Oyten, den 01. JUNI 2004



(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 17.03.2003 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Oyten, den 01. JUNI 2004



(Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab 1: 1000 Gemarkung: Oyten Flur: 47

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5) Die Verwertung für nichtzweckmäßige oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom *November 2001*). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen hinsichtlich der Einwandfreiheit ist einwandfrei möglich.

Achim, den 04.05.04



Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn

Planverfasser
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 26.05.2004
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

(Dipl.-Ing. H. Meyer)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 08.12.2003 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung haben vom 05.01.2004 bis 06.02.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oyten, den 01. JUNI 2004



(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Oyten hat die Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.05.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oyten, den 01. JUNI 2004



(Bürgermeister)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.05.04 im Amtsblatt *M. 20 für den Kre. Verden* ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung des Bebauungsplans wurde damit am 14.05.04 rechtsverbindlich.

Oyten, den 01. JUNI 2004



(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung wurde die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht.

Oyten, den 01. JUNI 2005



(Bürgermeister)

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung wurden Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht.

Oyten, den

(Bürgermeister)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 4,5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe z.B.: TH 4,5 m
- FH 10,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe z.B.: FH 10,0 m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- nicht überbaubare Fläche
- überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- F+R Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Abfall

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

- Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Erhalt von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Lärmschutz

Auf den Flächen, auf denen Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz auszuführen. Bei Neubauten und bei wesentlichen baulichen Änderungen sind 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 bei der Anordnung von Büro- und Wohnräumen alle Möglichkeiten auszunutzen, damit die Fenster dieser Räume zu lärmgeschützten Bereichen angeordnet werden. Bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen sind die Fenster von Schlafräumen, die für die Lüftung erforderlich sind, nach Osten bis Süden auszurichten. Die der Bahn zugewandten Außenbauteile von Wohn-, Schlaf- und Büroräumen im Bereich „A“ (siehe Planzeichnung) müssen den Anforderungen für den Lärmpegelbereich III der DIN 4109 Ziff. 5 genügen. Schlafräume im Planbereich „A“ müssen zusätzlich mit einer mechanischen Schalldämmulldung ausgestattet werden. Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämmmaße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionsituation unterschritten werden können. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2. Maximale Trauf- und Firsthöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist jeweils die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie der dergehenden Wandaußenfläche mit der Oberkante der Dachhaut, Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Gauben und andere bauliche Teile, die aus der Dachhaut herausstehen, Krüppelwäme, Wintergärten und Vorbauten sowie Anbauten an bestehende Gebäude, die eine höhere Traufe als die festgesetzte Traufhöhe aufweisen. (gem. § 9 Abs. 2 BauGB und gem. § 16 BauNVO)

3. Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 und 3 (WA1, WA3) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Je Einzelhaus sind nur zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

4. Mindestgrundstücksgrößen

In den Allgemeinen Wohngebieten müssen die Baugrundstücke für Einzelhäuser ein Mindestmaß von 600 qm enthalten; für Doppelhaushälften gilt das Mindestmaß von 350 qm je Baugrundstück. Bestehende Baugrundstücke, die eine geringeres Maß aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5. Anpflanzungen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie auf den Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Laubgehölze in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Schwarzerle, Eberesche, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Feldulme, Faulbaum, Pfaffenhütchen, Liguster, Holunder, Schneeball, Schliehe, Haselnuss, Hartnagel, Weißdorn. Die Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister 200 - 250 cm Höhe; Sträucher zweimal verpflanzt, 60 - 100 cm. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6. Erhalt von Anpflanzungen

Bei Abgang der in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume ist an gleicher Stelle Ersatz in gleicher Art zu pflanzen. Die Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang. (gem. § 9 Abs. 1 25b) BauGB)

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

Gemäß § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gilt die nachfolgende örtliche Bauvorschrift im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Auf dem Mühlenberg“.

§ 1 Dachgestaltung

Es sind ausschließlich Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad zulässig. Dies gilt jedoch nicht für untergeordnete Bauteile, Dachaufbauten, Krüppelwäme, Quergiebel, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, die eine Grundfläche von weniger als 30 qm haben und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 30 qm haben. Anbauten an bestehende Gebäude, die eine abweichende Dachneigung aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

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 Denkmal-schutzbehörde. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 NDSchG meldepflichtig sind. Die Meldung muss bei der Unteren Denkmal-schutzbehörde beim Landkreis Verden erfolgen. (Nieders. Denkmal-schutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVBl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde beim Landkreis Verden zu benachrichtigen.

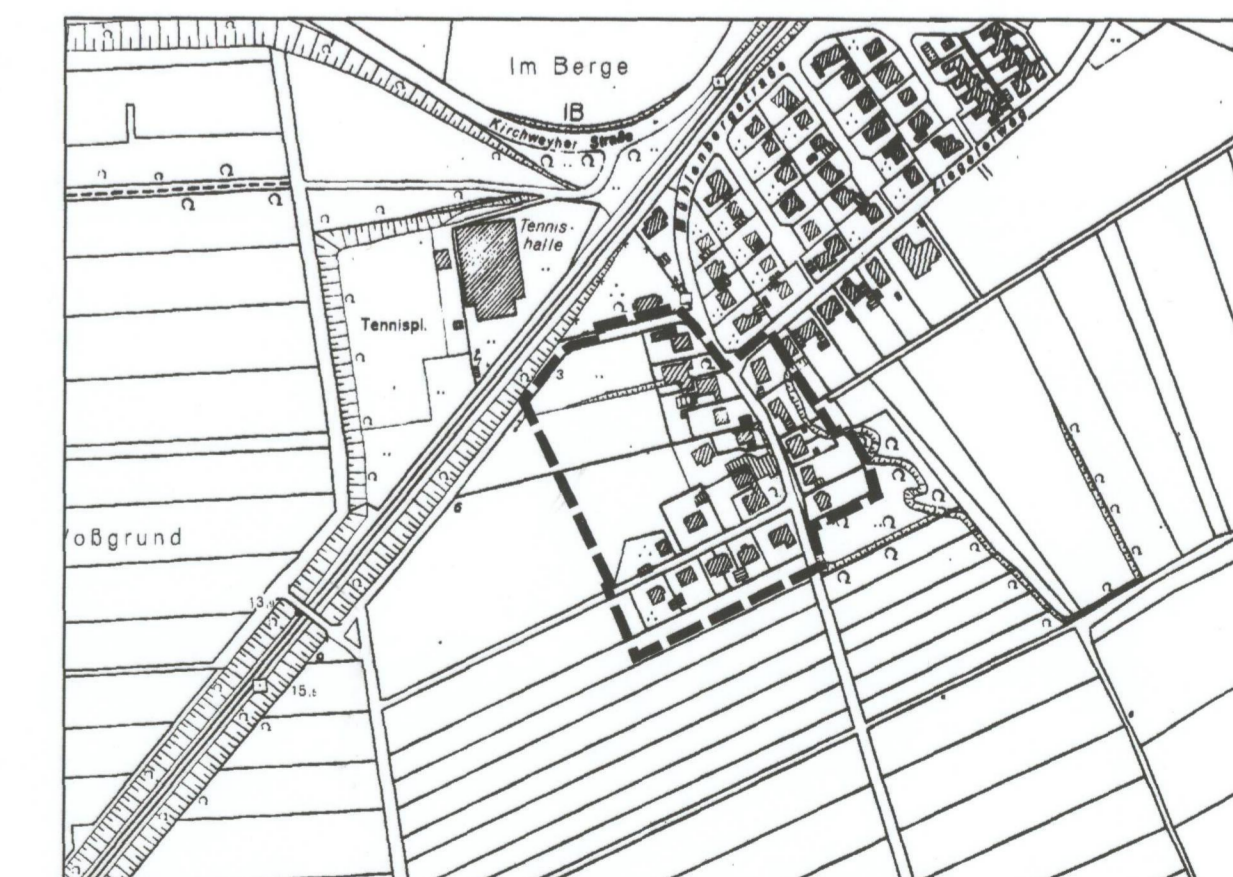
Gemeinde Oyten

Bebauungsplan Nr. 66

"Auf dem Mühlenberg"

1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh

Lindenallee 23 26122 Oldenburg

Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99