

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Oyten diesen Bebauungsplan Nr. 90 "Gewerbegebiet südlich der Hamburger Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Oyten, den 2. JAN. 2009
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs.3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von August 2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Achim, den 14.10.08
Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP-Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 13.10.2008
Unterschrift

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 16.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Oyten, den 2. JAN. 2009
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 30.06.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 90 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 21.07.2008 bis 22.08.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oyten, den 2. JAN. 2009
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Oyten hat den Bebauungsplan Nr. 90 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oyten, den 2. JAN. 2009
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Oyten ist gemäß § 10 (3) BauGB am 20.01.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 90 ist damit am 20.01.2009 in Kraft getreten.

Oyten, den 05. FEB. 2009
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 90 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 90 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

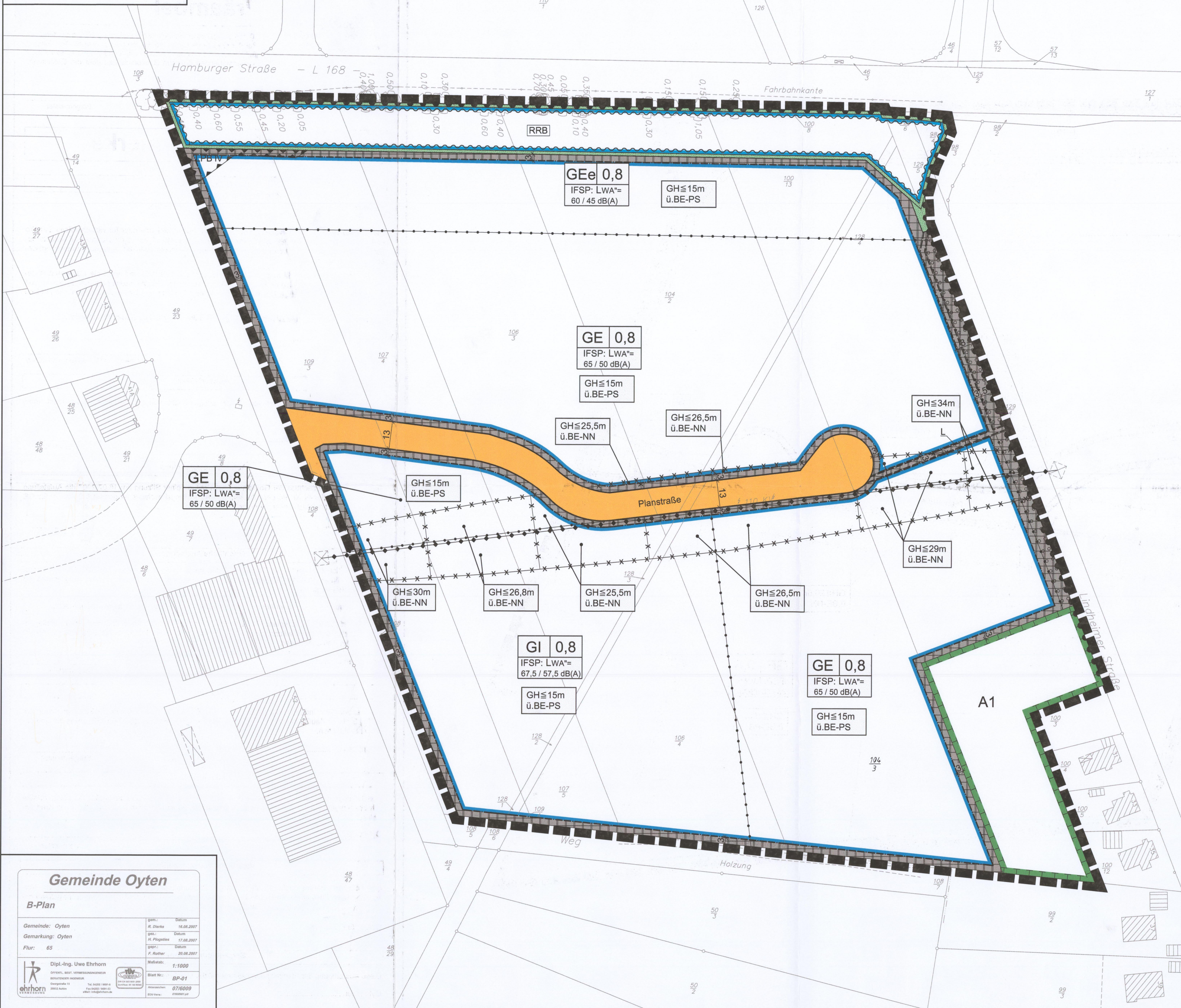
Oyten, den 12.02.2009
Bürgermeister

Begleitungsvermerk
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Oyten, den 12.02.2009
Bürgermeister

GEMEINDE OYTEN
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990



Gemeinde Oyten
B-Plan
Gemeinde: Oyten
Fläche: 65
Dipl.-Ing. Uwe Ehrhann
Stand: 07/2009

Textliche Festsetzungen

(1) In den eingeschränkten Gewerbegebieten und den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungstätten nicht zulässig.
In den eingeschränkten Gewerbegebieten, den Gewerbegebieten und Industriegebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig.
Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete, der Gewerbegebiete und Industriegebiete sind gemäß § 1 (8) BauGB Einzelhandelsnutzungen mit folgenden Ausnahmen nicht zulässig:

- Kfz-Einzelhandel
- Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Produktionsbetrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt

(2) Innerhalb der mit GEa, GE und GI gekennzeichneten Teilflächen dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) nicht überschritten werden (§ 1 (4) BauNVO). Die Berechnung der im Plan angesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgt unter der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissionsort zum Immissionsort. Berechnungsgrundlage ist die DIN-ISO 9613-2, Ziffer 7.3.2 sowie A_{ref}.
Ergebnis sich aufgrund der konkreten Nutzung höhere Ausbreitungsdämpfungen, z. B. durch Anordnung eines Hindernisses auf dem Ausbreitungsweg, kann der flächenbezogene Schalleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit um die zusätzlichen Ausbreitungsdämpfungen erhöht werden.
Umverteilungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, sofern sich dadurch die nach DIN-ISO 9613-2 berechneten Schallimmissionen in den maßgeblichen Immissionsorten nicht erhöhen.
Auf Verlangen der zuständigen Immissionschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung nachzuweisen.

(3) Innerhalb des Plangebietes werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für Verkehrslärm teilweise überschritten.
Bei der Errichtung von Gebäuden innerhalb des gekennzeichneten Plangebietes (LPB IV), die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen (auch Büroräume) dienen, müssen die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 entsprechend der berechneten Lärmpegelbereiche und der Raumart (Nutzung) eingehalten werden.

(4) Bauliche Anlagen sind nur bis zu der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe über Bezugsebene zulässig. In Ausnahmefällen kann diese Höhe innerhalb der Baulflächen mit der Bezugsebene "Planstraße" (BE-PS) für Be- und Entlüftungsanlagen, sowie Aufzugsschächte, Masten und andere untergeordnete Bauteile überschritten werden. Bezugsebene innerhalb der Baulflächen mit der Bezugsebene "Hamburger Straße" (BE-PS) ist die Oberkante Fahrbahn der Hamburger Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn. Zudem sind Werbepylone bis zu einer Höhe von 40 m über Bezugsebene zulässig.
Die maximal zulässigen Bauhöhen innerhalb der Baulflächen mit der Bezugsebene NormalNull (BE-NN) beziehen sich auf Gebäude, deren Dächer eine Neigung <= 15 Grad aufweisen. Bei Dächern mit einer Neigung > 15 Grad ist eine um 2 m erhöhte Bauhöhe zulässig. (Es wird darauf hingewiesen, dass Bauvorhaben im Schutzbereich der Hochspannungsfreileitung dem Leitungsträger E.ON Netz GmbH zur Prüfung und Genehmigung nach den VDE-Bestimmungen vorgelegt werden müssen.)

(5) Innerhalb der Fläche A 1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Anlage eines Feldgehölzes mit standortheimischen Gehölzen der nachstehenden Artenliste vorzunehmen.

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchs	Standort
Kornelkirsche	Cornus mas	Großstrauch	Mantelzone, sonnig
Haselnuss	Corylus avellana	Großstrauch	Mantelzone
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Strauch	Mantelzone
Pflaferhütchen	Euonymus europaeus	Strauch	Mantelzone
Rotbuche	Fagus sylvatica	Baum	Kernzone
Stechhülse	Ilex aquifolium	Großstrauch, kleiner Baum	Kernzone
Liguster	Ligustrum vulgare	Strauch	Mantelzone
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Strauch	Mantelzone, sonnig-halbschattig
Wildapfel	Malus sylvestris	Baum	Mantelzone, sonnig
Traubenkirsche	Prunus padus	Großstrauch, kleiner Baum	Mantelzone
Schlehe	Prunus spinosa	Strauch, Großstrauch	Mantelzone, sonnig
Wildbirne	Pyrus communis	Baum	Mantelzone, sonnig
Stieleiche	Quercus robur	Baum	Kernzone
Faulbaum	Rhamnus frangula	Strauch	Mantelzone
Hundsrose	Rosa canina	Strauch	Mantelzone, sonnig
Veilblütige Rose	Rosa multiflora	Strauch	Mantelzone, sonnig-halbschattig
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Großstrauch	Mantel- und Kernzone
Eberesche	Sorbus aucuparia	Baum	Mantelzone, sonnig-halbschattig
Eibe	Taxus baccata	Baum	Kernzone
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	Großstrauch	Mantelzone, sonnig-halbschattig

Das Gehölz ist stufig aufzubauen. Die Pflanzung im Osten und Norden ist auf 15 m Breite mit Sträuchern und kleinvüchsigem Baumben anzulegen. Der Gehölzrand ist mit „Buchten“ zu gestalten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Zum Pflanzen der Sträucher ist Ware ohne Ballen in der Größe zwischen 50 bis 150 cm geeignet. Der Stammumfang der Bäume sollte mindestens 10 bis 12 cm betragen.

(6) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (Überlagerung der nicht überbaubaren Fläche der festgesetzten Baugebiete) ist eine einzeilige freiwachsende Hecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die Pflanzung ist in der Mitte der festgesetzten Fläche durchzuführen. Ca. alle 15 m ist ein Baum zu setzen. Zu verwenden sind die Gehölzarten der folgenden Pflanzliste. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten; Ausfälle sind zu ersetzen.

Sträucher	Kleinbäume		
Haselnuss	Corylus avellana	Vogelkirsche	Prunus avium
Hartriegel	Cornus mas	Ornweide	Salix aurita
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Obstbaum	
Liguster	Ligustrum vulgare	Großblume	
Holunder	Sambucus nigra	Schwarzerle	Alnus glutinosa
Schlehe	Prunus spinosa	Sandbirke	Betula pendula
Apfelrose	Rosa rugosa	Hainbuche	Carpinus betulus
Hundsrose	Rosa canina	Rotbuche	Fagus sylvatica
Schneeball	Viburnum opulus	Esche	Fraxinus excelsior
Schlehe	Prunus spinosa	Stieleiche	Quercus robur
Kleinbäume		Grauweide	Salix cinerea
Feldahorn	Acer campestre	Eberesche	Sorbus aucuparia

(7) Innerhalb der Fläche zur Regelung des Wasserabflusses R 1 ist ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken anzulegen. Die nicht für die Rückhaltung benötigten Flächen sind entsprechend den Vorgaben des wasserrechtlichen Verfahrens naturnah zu gestalten. Zur Erschließung des Regenrückhaltebeckens darf das Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Lindheimer Straße durch eine Zu-/Abfahrt für Unterhaltungsfahrzeuge auf einer Breite von maximal 8 m unterbrochen werden.

Hinweise

(1) Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohlenansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Meldung hat beim Landkreis Verden als Untere Denkmalschutzbehörde zu erfolgen (Tel: 04231/15-432).

(2) Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

(3) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

(4) Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsdienst oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

(5) Im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung sind Einschränkungen der Bauhöhen nach Maßgabe der DIN-VDE-Bestimmungen zu berücksichtigen. Diese Bestimmungen sind auch für den vorhandenen Bewuchs und für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern etc. maßgebend.
Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungen erforderlich werden, so sind diese mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

(6) 20m Bauverbotszone
Gemäß § 24 NStzG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Landesstraßen (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr befestigten Fahrbahn), nicht errichtet werden.

40m Baubeschränkungzone
Gemäß § 24 NStzG besteht entlang von Landesstraßen eine 40m tiefe Baubeschränkungzone (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr befestigten Fahrbahn).
Innerhalb der Baubeschränkungzone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße dürfen Werbeanlagen im Blickfeld der Straße nicht errichtet werden. Hier von ausgenommen ist lediglich Werbung an der Stätte der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf.
Neuanpflanzungen entlang des Landesstraßenbegrenzungslinies sind mit der Straßenbaubehörde abzustimmen.

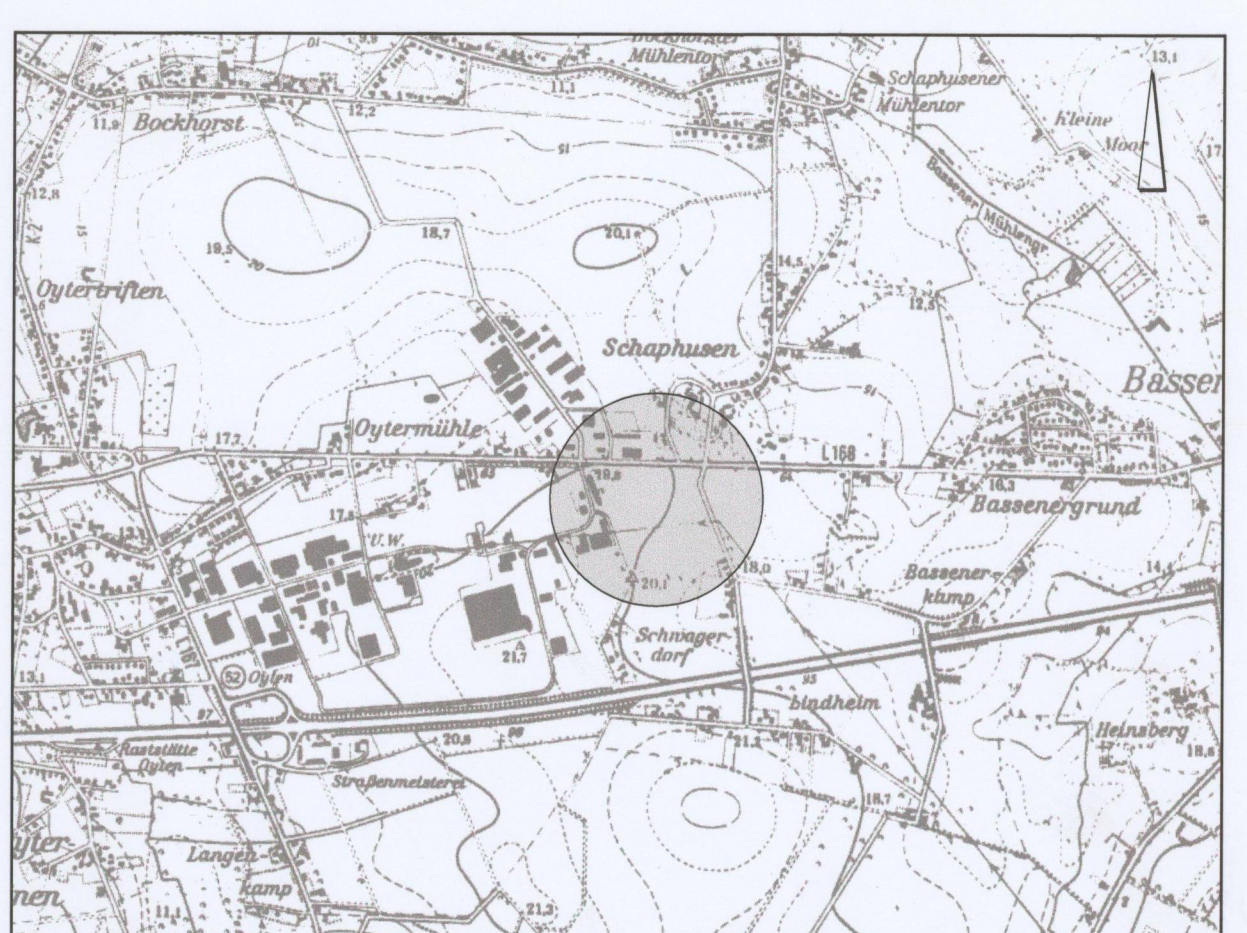
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
GE Gewerbegebiete
GEa Eingeschränkte Gewerbegebiete
GI Industriegebiete
- Maß der baulichen Nutzung
0,8 Grundflächenzahl
GH ≤ 15 m ü. BE-PS Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe) über Bezugsebene Planstraße
GH ≤ 34 m ü. BE-NN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe) über Bezugsebene Normal Null
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
oberirdische Leitung (110 kV-Leitung)
- Grünflächen
Öffentliche Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung : Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB als Überlagerung der nicht überbaubaren Fläche innerhalb der festgesetzten Baugebiete
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB als Überlagerung der nicht überbaubaren Fläche innerhalb der festgesetzten Baugebiete
- Sonstige Planzeichen
mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen
IFSP: LWA= 65 / 50 dB(A) tags / nachts Immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² tags / nachts
Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
LPB IV Lärmpegelbereich
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Abgrenzung unterschiedlich zulässiger Höhen baulicher Anlagen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gezeichnet:	U. St.	U. St.	U. St.	U. St.	U. St.
geprüft:	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger
Datum:	29.08.2007	19.09.2007	10.06.2008	11.09.2008	10.10.2008

Gemeinde Oyten Landkreis Verden

Bebauungsplan Nr. 90 "Gewerbegebiet südlich der Hamburger Straße"



Übersichtsplan M 1 : 25.000
Dezember 2008
M 1 : 1.000

NWP - Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3857
Telefon 0441/97174-0
Internet: www.nwp-d.de
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/97174-3
Email: info@nwp-d.de

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)