

BEGRÜNDUNG

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 98
"ALTER SPORTPLATZ"**

(MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN)

2. ÄNDERUNG

URSCHRIFT

**GEMEINDE OYTEN
LANDKREIS VERDEN**

INHALTSVERZEICHNIS

1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES.....	3
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes.....	3
1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
2.1 Landes- und Regionalplanung	4
2.2 Flächennutzungsplanung.....	4
2.3 Sanierungsgebiet.....	4
2.4 Aufhebung von Festsetzungen bestehender Bebauungspläne	4
2.5 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB	5
2.6 Archäologische Denkmalpflege	5
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	5
3.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	5
3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	8
3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen	11
3.2.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	11
3.2.4 Straßen und Wege	12
3.2.5 Grünflächen, Anpflanzung von Bäumen	12
3.2.6 Müllbehälterstandplätze.....	12
3.3 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung.....	12
3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima	16
3.5 Verkehr.....	16
3.6 Immissionsschutz	16
3.7 Bodenordnung.....	17
3.8 Kosten	17
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	17
5. FLÄCHENÜBERSICHT	17

1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Alter Sportplatz“ erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Das Plangebiet liegt im Westen von Oyten, südlich der „Hauptstraße“ (L 168). Es grenzt im Westen an die Straße „Im Deepen Bund“, im Süden an die „Jahnstraße“, im Osten an die Flurstücke 17/6 und 17/7 und im Norden an die bereits vorhandenen Baugrundstücke an (s. Abb. 1). Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Grundstücke beidseitig der Straßen „Alter Sportplatz“ und „Pferdewiese“ (Flurstücke 19/42 bis 19/67, 19/38, 18/37 bis 18/63), die Grünflächen (Flurstücke 18/23, 18/24, 18/34, 19/37), die Verkehrsflächen (Flurstücke 19/33, 19/41, 18/30, 18/31 (teilweise), 18/33, 18/26, 18/28, 19/39, 18/20, 18/36, 18/18, 18/32) und einen Teil des Flurstücks 18/10 (festgesetztes Mischgebiet) der Flur 8 in der Gemarkung Oyten.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,8 ha.



Abb 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2011

1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Die Grundstücke im Planänderungsgebiet sind zu einem großen Teil noch unbebaut. Mehrere Wohnhäuser sind bereits fertiggestellt, diverse andere befinden sich im Bau. Der Teilbereich des Flurstücks 18/10 im nördlichen Teil des Plangebietes dient noch als Hausgarten.

Südlich und westlich des Planänderungsgebietes erstrecken sich allgemeine Wohngebiete. Nördlich befinden sich Wohngebäude, Gewerbebetriebe und ein Einzelhandelsbetrieb. Nordöstlich erstreckt sich das Ortszentrum von Oyten. Östlich grenzt eine Grünanlage an, an die sich ein Sportplatz anschließt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Belange der Landes- und Regionalplanung werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Alter Sportplatz“ nicht berührt.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten stellt auf der Teilfläche des Flurstücks 18/10 gemischte Bauflächen, in dem südlich angrenzenden Bereich Wohnbauflächen dar.

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Der Bebauungsplan bleibt gemäß § 8 (2) BauGB aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

2.3 Sanierungsgebiet

Der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 „Alter Sportplatz“ mit einbezogene Teilbereich des Flurstücks 18/10 liegt in dem formlich festgelegten Sanierungsgebiet „Oyten-Ortszentrum“ (Stadtumbau West) der Gemeinde Oyten, die übrigen Flächen des Bebauungsplangebietes Nr. 98 „Alter Sportplatz“ befinden sich südlich angrenzend an dem Sanierungsgebiet. Die Grenze des Sanierungsgebietes ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Die Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 wirken sich nicht auf die Ziele der Sanierung aus.

2.4 Aufhebung von Festsetzungen bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Alter Sportplatz“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 „Alter Sportplatz“ und der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

2.5 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Alter Sportplatz“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Oyten. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 dient zur Anpassung der baulichen Nutzungen an die bestehende Nachfrage nach Gebäudetypen und Wohnformen und dient damit der Innenentwicklung im Bereich des Ortskerns.
- b) Die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit rd. 8.500 qm bei weitem unter 20.000 qm.
- c) Mit der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 98 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist ausreichend weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB auf dieses Bebauungsplanverfahren ist damit gegeben.

2.6 Archäologische Denkmalpflege

Im Planänderungsgebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z. B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden zu erfolgen.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 98 „Alter Sportplatz“ der Gemeinde Oyten ist am 28.06.2013 rechtsverbindlich geworden. Er dient dazu, den Ortskern aufzuwerten. Das Bebauungsplangebiet grenzt südlich und westlich an das Sanierungsgebiet „Oyten-Ortszentrum“ (Stadtumbau West) an, der in den Geltungsbereich mit aufgenommenen Teil des Flurstücks 18/10 liegt in dem Sanierungsgebiet.

Durch den Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine ortskernnahe Wohnnutzung geschaffen, um die Lagegunst der Grundstücke, insbesondere

die kurzen Wege für die Nutzung der Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe des Ortes, zu nutzen und Wohnformen für möglichst viele Bevölkerungsgruppen anbieten zu können. Die sehr detaillierten Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Umsetzung des prämierten Konzeptes aus dem im Jahre 2009 durchgeführten städtebaulichen Realisierungswettbewerb „Ortsmitte“. Das Ortszentrum soll in Richtung Süden und Südwesten durch qualitätvolle Wohnformen mit unterschiedlichen Ausprägungen und durch öffentliche Bereiche in Form von Grün- und Wasserflächen ergänzt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 98 „Alter Sportplatz“ wurde der westliche Teil der geplanten städtebaulichen Maßnahmen aus dem Realisierungswettbewerb planungsrechtlich umgesetzt. Diese Fläche ist für die Wohnnutzung vorgesehen, wobei eine attraktive Staffelung der Gebäudeformen mit einer leichten Verdichtung der baulichen Nutzung in Richtung Ortsmitte erfolgen soll. Durch zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie durch örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung wurde das durch eine Nachbearbeitung leicht veränderte Bau- und Nutzungskonzept des prämierten Entwurfes aus dem städtebaulichen Realisierungswettbewerb so weit wie möglich planungsrechtlich abgesichert. Ziel ist ein hochwertiges, attraktives Wohngebiet, um den großen Bedarf an ortskernnahen Wohngrundstücken decken zu können.

Die Ziele wurden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 „Alter Sportplatz“ folgendermaßen umgesetzt:

- Ausgehend von der in der Umgebung vorhandenen Einzelhausbebauung sieht der Bebauungsplan Nr. 98 im westlichen und südwestlichen Teil des Plangebietes Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten vor. Im nördlichen Teil des Plangebietes wurde die an der Bachstraße vorhandene Doppelhaus- und Reihenhausbebauung aufgegriffen, es sind aber auch Einzelhäuser zulässig. Die Zahl der Wohneinheiten wurde entsprechend den angrenzenden Wohnformen auf maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte und je Reihenhaus und maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt. Im östlichen Teil des Plangebietes ist eine leichte Verdichtung als Übergang zum Ortskern vorgesehen. Hier sollen auch kleinere Wohnungen für Singles und Menschen mit geringeren finanziellen Mitteln angeboten werden können, daher sind hier bis zu fünf Wohneinheiten pro Einzelhaus und pro Doppelhaus (nicht pro Doppelhaushälfte!) zulässig. In der südlichen Bauzeile wird durch Doppel- und Einzelhäuser mit maximal einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte und maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus im mittleren Bereich ein Übergang zu den Einzelhäusern im westlichen Teil geschaffen.
- Im inneren Bereich des Wohngebietes sind öffentliche Grünflächen festgesetzt, in denen auch Wasserflächen im Zusammenhang mit der Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers angelegt werden sollen. Außerdem sollen in der Grünfläche eventuell Spielgeräte aufgestellt werden, so dass sie für die Bewohner, auch aus der näheren Umgebung, vielseitig nutzbar ist. Diese öffentliche Freifläche wird im Norden und Süden wiederum mit einer aufgelockerten Bebauung in Form von Einzelhäusern umgeben.
- Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt durch eine Ringstraße. Fuß- und Radwege schaffen Durchfahrten bzw. Durchgänge zu den umgebenden Baugebieten und zum Ortszentrum, so dass die Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe, auch aus den umgebenden Baugebieten, auf kürzestem Wege erreichbar sind.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde auch der südliche Teil des Flurstücks 18/10 mit einbezogen, um hier eine bauliche Nutzung der südlichen Grundstücksflächen zu ermöglichen.

In der Zwischenzeit ist das Bebauungsplangebiet erschlossen worden, die Baugrundstücke in dem allgemeinen Wohngebiet werden von einem Investor bebaut, sodass eine einheitliche und mit der Gemeinde abgestimmte städtebauliche Gestaltung der Siedlung erreicht wird. Ein großer Teil der Grundstücke ist bereits bebaut bzw. befindet sich in der Bauphase.

Während der Umsetzung der Planung haben sich neue Erkenntnisse ergeben in Bezug auf die städtebauliche Gestaltung des Gebietes und die Wohnwünsche der Käufer von Wohnungen und Häusern. Diese sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Alter Sportplatz“ berücksichtigt werden.

Bereits am 06.11.2015 ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 in Kraft getreten. Dieses Verfahren betraf das Gebiet WA 4 an der östlichen Seite des Plangebietes. Hier ist der Bau von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Ziel der 1. Änderung war eine Änderung der Dachgestaltung, damit auch Gebäude mit Staffelgeschossen und sogenannten Penthouse-Wohnungen errichtet werden können. Anstelle der bisher vorgeschriebenen Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 15° sind nun flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 3° zulässig, wobei bei einem Staffelgeschoss das Dach des darunter liegenden Geschosses als Flachdach bzw. begehbare Dachterrasse gestaltet werden darf. Das flach geneigte Dach ist durchgehend mit Pflanzen zu begrünen. Außerdem wurden in diesem Gebiet auch aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zugelassen, weil diese Anlagen, wenn sie auf den sehr flach geneigten Dächern aufliegen, in ihrer Effektivität stark eingeschränkt wären. Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes neu getroffenen Festsetzungen werden entsprechend in die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Alter Sportplatz“ übernommen.

Außerdem musste bei der Umsetzung der Planung festgestellt werden, dass die Nachfrage nach zweigeschossigen Einzelhäusern mit zwei Wohneinheiten (sogenannten Stadtvillen) in dem Baugebiet sehr hoch ist, Reihenhäuser in Oyten dagegen seit wenigen Jahren nicht mehr dem Wohntrend entsprechen. Daher hat sich die Gemeinde Oyten dafür entschieden, den Anteil der Stadtvillen zu erhöhen. Diese sollen, wie bereits in dem ursprünglichen Baukonzept des Realisierungswettbewerbes vorgesehen (siehe auch Anlage zur Begründung), in dem Gebiet WA 5 am nördlichen Rand des Wohngebietes verwirklicht werden. Außerdem ergaben sich im Verlauf des vergangenen Jahres weitere Änderungswünsche, die nun mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 planungsrechtlich abgesichert werden sollen.

Die bisher in dem Gebiet WA 5 auf den Bau von Einzel-, Doppel- und Hausgruppen (Reihenhäuser) ausgerichteten Festsetzungen des Bebauungsplanes werden für den Bau von Stadtvillen angepasst. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden neu geregelt, die Art und das Maß der Bebauung wird entsprechend den Festsetzungen im Gebiet WA 1 in dieses Gebiet übernommen. Allerdings wird im Gebiet WA 5 zusätzlich eine leichte Überschreitung der straßenseitig festgesetzten Baulinie durch Teile des Gebäudes zugelassen, um eine Auflockerung des straßenseitigen Fassadenbildes

durch etwas vorstehende Erker zu ermöglichen. Daher bleibt die Bezeichnung des Gebietes als WA 5 zur Unterscheidung von den Gebieten WA 1 erhalten.

Die leichte Überschreitung der Baulinie zur Gliederung der Fassade wird auch in dem Gebiet WA 2 im südöstlichen Teil des Plangebietes zugelassen. Außerdem wird in diesem Gebiet die Dachform geändert. Bisher ist die Errichtung von einseitig geneigten Pultdächern mit einer Neigung von 10° bis 15° vorgeschrieben. Nun soll eine Anpassung der zulässigen Dachformen an die Festsetzungen in den angrenzenden Gebieten WA 1 und WA 4 erfolgen und für den Bauherrn eine Variabilität bei der Gestaltung der Dächer gewährt werden. Entsprechend sind in dem Gebiet WA 2 zukünftig Zeltdächer mit einer Neigung von 15° und begrünte flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 3° zulässig. Beim Bau von flach geneigten Dächern werden hier, wie schon in der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet WA 4 geregelt, auf diesen Dächern ebenfalls aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zugelassen, um die Effizienz dieser Anlagen zu gewährleisten.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 98 „Alter Sportplatz“ werden entsprechend an die neuen Zielsetzungen der Gemeinde angepasst. Um die Planfassung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung aller Änderungen lesbar zu halten, umfasst die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 98 den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und integriert die Festsetzungen der 1. Änderung.

3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Mischgebiet:

Für das im nördlichen Teil des Plangebietes auf der Teilfläche des Flurstücks 18/10 festgesetzte Mischgebiet ergeben sich keine Veränderungen.

Die Art der baulichen Nutzung ist als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Dabei werden die gemäß § 6 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1.1.1). Auch Vergnügungsstätten sind in dem Mischgebiet nicht zulässig (textliche Festsetzungen Nr. 1.1.1 und Nr. 1.1.2).

Es ist eine Bebauung in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist auf 11,00 m beschränkt, Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, hier der „Hauptstraße“, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks (textliche Festsetzung Nr. 2.1). Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Schornsteine und untergeordnete Bauteile i.S.d. § 5 Abs. 4 Nr. 1 NBauO wie z.B. Antennen, Geländer und Schornsteine.

Allgemeines Wohngebiet:

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Sie ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, wobei die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden (textliche

Festsetzung Nr. 1.2). Hierbei handelt es sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht storende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Das allgemeine Wohngebiet ist weiterhin gegliedert in die Teilflächen WA 1 bis WA 5, um Gebiete mit unterschiedlichen Gebäudeformen und -höhen gegeneinander abzugrenzen. Die Abgrenzungen und Festsetzungen der einzelnen Teilbereiche sind so gefasst, dass jeweils weitgehend einheitliche und auf einander abgestimmte Gebäudestrukturen entstehen, die ein relativ ruhiges Ortsbild gewährleisten sollen.

- Die mit WA 1 gekennzeichneten Bereiche liegen am westlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes sowie nördlich und südlich der öffentlichen Grünfläche. Hier sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen zulässig (textliche Festsetzung Nr. 3), die Grundflächenzahl beträgt 0,3 und die Gebäude dürfen eine Höhe von 8,50 m oberhalb der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten (textliche Festsetzung Nr. 2.1). Die Gebäude sind in offener Bauweise mit zwingend zwei Vollgeschossen zu errichten, als Dachform ist ein Zeltdach mit einer Neigung von 15° vorgeschrieben (örtliche Bauvorschrift Nr. 1.1).
- Der mit WA 2 gekennzeichnete Bereich liegt in der östlichen Hälfte des allgemeinen Wohngebietes. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen, pro Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohnung zulässig (textliche Festsetzung Nr. 3). Die Gebäude sind in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen zu errichten und dürfen eine Höhe von 8,50 m oberhalb der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten (textliche Festsetzung Nr. 2.1). Die hier zulässige Dachform wird geändert. Zukünftig sind nur Zeltdächer mit einer Neigung von 15° und begrünte flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 3° zulässig (örtliche Bauvorschrift Nr. 1.1), um eine Variabilität der Dachformen und zugleich eine Anpassung an die in den nördlich und östlich angrenzenden Wohngebieten WA 1 und WA 4 zulässigen Dachformen zu erreichen.
- Der mit WA 3 gekennzeichnete Bereich liegt am südwestlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes. Die Festsetzungen für dieses Gebiet werden nicht verändert. Hier sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen zulässig (textliche Festsetzung Nr. 3), die Grundflächenzahl beträgt 0,3. Die Gebäude sind in offener Bauweise mit maximal einem Vollgeschoss zu errichten, als Dachform ist ein einseitig geneigtes Pultdach mit einer Neigung von 10° bis 15° vorgeschrieben (örtliche Bauvorschrift Nr. 1.1). Die Gebäude dürfen in Anbetracht der eingeschossigen Bauweise eine Höhe von 7,00 m oberhalb der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten (textliche Festsetzung Nr. 2.1).
- Die mit WA 4 gekennzeichneten Bereiche liegen am östlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes. Hier soll als Übergang zum Ortskern eine Verdichtung der baulichen Nutzung erfolgen und Wohnraum auch mit kleineren Wohneinheiten geschaffen werden. Die Grundflächenzahl beträgt entsprechend 0,4. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit maximal 5 Wohnungen; wenn die Einzel- oder Doppelhäuser aber ausnahmsweise durch Treppenhäuser, Flure und / oder Aufzugsanlagen zur gemeinsamen Erschließung von zwei nebeneinander stehenden Gebäuden verbunden werden, sind maximal 10 Wohnungen zulässig (textliche Festsetzung Nr. 3), weil die Gebäude durch die Verbindung im rechtlichen Sinn als ein Gebäude gelten. In diesem Gebiet ist bei Doppelhäusern die maximal zulässige Zahl der Wohnung bezogen auf das gesamte Doppelhaus, nicht auf die Doppelhaushälfte, um eine zu starke Verdichtung der baulichen Nutzung zu vermei-

den. Die Gebäude sind in offener Bauweise mit zwingend zwei Vollgeschossen zu errichten. Die Höhe der Gebäude darf 11,00 m oberhalb der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten (textliche Festsetzung Nr. 2.1). Die vorgeschriebene Dachform wurde bereits durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes geändert und wird entsprechend in die 2. Änderung übernommen. In dem Gebiet sind nur flach geneigte, begrünte Dächer mit einer Dachneigung von max. 3° zulässig; hier ist auch die Bildung von Staffelgeschossen möglich, wobei dann das Dach des darunter liegenden Geschosses als flach geneigtes Dach mit einer Neigung von maximal 3° bzw. begehbare Dachterrasse gestaltet werden darf (örtliche Bauvorschriften Nr. 1.1 und 1.2).

- Der mit WA 5 gekennzeichnete Bereich liegt am nördlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes. In diesem Gebiet wird die zulässige Bebauung grundsätzlich geändert. An Stelle der bisher vorgesehenen leicht verdichteten Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sollen hier in Zukunft Stadtvillen errichtet werden wie in den westlich und südlich angrenzenden Gebieten WA 1. Auch hier sind also zukünftig nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen zulässig (textliche Festsetzung Nr. 3), die Grundflächenzahl wird reduziert auf 0,3. Die Gebäude dürfen weiterhin eine Höhe von 8,50 m oberhalb der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten (textliche Festsetzung Nr. 2.1). Sie sind in offener Bauweise mit zwingend zwei Vollgeschossen zu errichten, als Dachform ist ein Zeltdach mit einer Neigung von 15° vorgeschrieben (örtliche Bauvorschrift Nr. 1.1). Durch die neuen Gebäudeformen werden die Auswirkungen auf die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke an der Bachstraße reduziert, und zwar sowohl in Bezug auf das Ortsbild als auch auf den Schattenwurf.

Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks (textliche Festsetzung Nr. 2.1). So ist eine Anpassung an die jeweilige Höhenlage des Grundstücks gewährleistet, wodurch eine Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes erreicht wird. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Schornsteine und untergeordnete Bauteile i.S.d. § 5 Abs. 4 Nr. 1 NBauO wie z.B. Antennen, Geländer und Schornsteine, weil sie nur geringe Auswirkungen auf das Ortsbild haben.

Da Hausgruppen in dem Bebauungsplangebiet nun nicht mehr vorgesehen sind, entfällt entsprechend die bisherige textliche Festsetzung Nr. 2.2 mit Regelungen zur zulässigen Grundfläche von Reihemittelhäusern. Die Nummern der nachfolgenden textlichen Festsetzungen unter Nr. 2 werden angepasst.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 4 darf die zulässige Grundfläche auch weiterhin durch unterhalb der Erdoberfläche angelegte Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (neue textliche Festsetzung Nr. 2.2). Da hier pro Einzel- oder Doppelhaus bis zu 5 Wohneinheiten zulässig sind und die oberirdischen Grundstücksflächen nur in untergeordnetem Maß durch Stellplätze, Garagen etc. genutzt werden sollen, ist die Anlegung größerer Tiefgaragen zulässig. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist durch die Freiflächen im Bebauungsplangebiet bei Weitem kompensiert.

Zur Klarstellung bleibt durch die neu nummerierte textliche Festsetzung Nr. 2.3 geregelt, dass Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO von

einer zwingend vorgeschriebenen Zahl der Vollgeschosse ausgenommen sind. Sie sollen eine untergeordnete Bedeutung im Rahmen der baulichen Nutzung einnehmen.

3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt, um eine einheitliche Struktur zu erreichen. Sie sind für die Umsetzung des Entwurfs aus dem städtebaulichen Wettbewerb sehr eng gefasst.

Die zeichnerischen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden lediglich im Gebiet WA 5 geändert, um hier die geplanten Stadtvillen verwirklichen zu können. In regelmäßigen Abständen werden quadratische Baufenster festgesetzt, wobei der Abstand zu den Grundstücken an der Bachstraße von 5 m auf 6 m vergrößert wird.

In den Gebieten WA 2 und WA 5 wird zukünftig eine geringfügige Überschreitung der auf der südlichen Grundstücksseite festgesetzten Baulinie um bis zu 0,50 m zugelassen, um eine Gliederung der Fassade durch bis zu 4,50 m breite Erker zu ermöglichen. Hierfür wird die textliche Festsetzung Nr. 4.1.2 entsprechend ergänzt.

In den übrigen Gebieten bleiben alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen unverändert.

3.2.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen bzw. Carports (das sind offene Garagen) i.S.d. § 12 BauNVO sind auch weiterhin nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den in der Planzeichnung dafür festgesetzten, mit St/Cp gekennzeichneten Flächen zulässig (textliche Festsetzung Nr. 5.1). Neben Stellplätzen und offenen Garagen (Carports) können in den mit St/Cp gekennzeichneten Flächen auch untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden (textliche Festsetzung Nr. 5.2), um z.B. das Carport mit einem Abstellraum für Fahrräder und Gartengeräte zu kombinieren. Die Errichtung von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist auch weiterhin nicht auf bestimmte Grundstücksbereiche beschränkt, die textliche Festsetzung Nr. 5.2 soll aber sicherstellen, dass sie auch in den für Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen zulässig sind.

Im Gebiet WA 5 wird die zeichnerische Festsetzung der Fläche für Stellplätze und Carports insgesamt an den Straßenverlauf angepasst, weil die bisher im östlichen Teil der Fläche festgesetzten Versprünge Konflikte mit der neu festgesetzten baulichen Nutzung der Grundstücke hervorrufen könnten.

Alle übrigen zeichnerischen und die textlichen Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen behalten ihre Gültigkeit.

3.2.4 Straßen und Wege

Für die verkehrliche Erschließung des Baugebietes sind öffentliche Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für die Fuß- und Radwegverbindungen festgesetzt.

Die Fläche des an der Straße „Im Deepen Bund“ neu abgeteilten Flurstücks 19/33 wird nicht mehr den Baugrundstücken zugeordnet, sondern bleibt als Straßenverkehrsfläche erhalten. Die Festsetzung des Bebauungsplanes wird hier entsprechend angepasst.

Auch das entlang der Grundstücksgrenze der Straße „Im Deepen Bund“ festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot bleibt bestehen, sodass die westliche Reihe der Baugrundstücke ausschließlich über die beiden neu gebauten Erschließungsstraßen „Alter Sportplatz“ und „Pferdewiese“ erschlossen wird.

3.2.5 Grünflächen, Anpflanzung von Bäumen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bezüglich der Grünflächen und der Anpflanzung von Bäumen bleiben unverändert.

3.2.6 Müllbehälterstandplätze

Die in den öffentlichen Grünflächen festgesetzten Müllbehälterstandplätze bleiben ebenfalls unverändert.

3.3 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO sind für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften erlassen worden, die in der Planfassung des Bebauungsplanes mit aufgeführt sind.

Das geplante allgemeine Wohngebiet soll gehobenen Wohnansprüchen genügen und ein eigenständiges, homogenes Erscheinungsbild abgeben. Im Zusammenhang mit den sehr konkreten Festsetzungen gem. § 9 BauGB soll durch die Gestaltungsvorschriften erreicht werden, dass das Baugebiet durch weitgehend einheitliche, moderne Gestaltungselemente einen besonderen Charakter erhält.

Die Änderungen der örtlichen Bauvorschriften, die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 bereits rechtsverbindlich geworden sind, werden entsprechend in die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Für das Mischgebiet wird weiterhin weitgehend auf Gestaltungsvorschriften verzichtet, hier wird lediglich die zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens geregelt, damit keine für das Ortsbild untypisch hohen Kellergeschosse entstehen.

1. Dächer in den allgemeinen Wohngebieten

Zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen baulicher Anlagen gehört das Dach. Durch die Festsetzung von Dachformen, -neigungen und -materialien soll eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden, die zu einem ruhigen und eigenständigen Ortsbild führt.

1.1 Dachform und Dachneigung

In den Gebieten WA 2 und WA 5 werden die Dachform und die Dachneigung verändert. Im Gebiet WA 4 erfolgte dies bereits durch die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes, diese Änderungen werden entsprechend übernommen. Damit ergeben sich folgende Gestaltungsvorschriften:

In den Gebieten WA 1 und nun auch WA 5 sind nur Zeltdächer mit einer Neigung von 15°, im Gebiet WA 3 nur einseitig geneigte Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 15° zulässig. Durch die geringe Dachneigung soll trotz der eingeschränkten Höhen der baulichen Anlagen eine hohe Ausnutzung der möglichen Gebäudeflächen gewährleistet werden.

Im Gebiet WA 2 sind nur Zeltdächer mit einer Neigung von 15° und begrünte flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 3° zulässig. Damit soll für den Bauherrn eine Variabilität bei der Gestaltung der Dachformen zugelassen werden, zugleich aber eine Anpassung an die in den angrenzenden Gebieten WA 1 und WA 4 zulässigen Dachformen gewährleistet bleiben.

Im Gebiet WA 4 sind nur flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 3° zulässig. Bei einer Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss darf das Dach des darunter liegenden Geschosses als flach geneigtes Dach mit einer Neigung von maximal 3° bzw. begehbare Dachterrasse gestaltet werden, um sogenannte Penthouse-Wohnungen bilden zu können.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auch weiterhin nicht zulässig, denn sie würden dem Ziel einer ruhigen Dachlandschaft entgegenstehen. Sie sind auch energetisch ungünstig und würden einen höheren Energiebedarf für das Gebäude und erhöhte Anforderungen an die Wärmedämmung mit sich bringen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Schornsteine, Abgas- und Abluftleitungen, die selbstverständlich immer über das Dach hinausragen, sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, die gemäß der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1.2 auch auf der Dachfläche aufliegen bzw. bei sehr flach geneigten Dächern (maximal 3° Dachneigung) aufgeständert werden dürfen. Als nicht zulässige Dachaufbauten gelten z.B. Erker, Quergiebel, Zwerchiegel, Zwerchhäuser und Gauben jeglicher Art; zu den nicht zulässigen Dacheinschnitten zählen z.B. innenliegende Loggien oder Balkone, senkrecht stehende Fenster in der Dachfläche und ähnliche Einschnitte.

Offene Garagen (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen auch andere Dachformen und geringere Dachneigungen aufweisen, weil sie nur untergeordnete Auswirkungen auf das Ortsbild haben, so dass die Forderung besonderer Dachformen unverhältnismäßig wäre. Um die Einheitlichkeit des Ortsbildes nicht zu gefährden, sind nur geringere Dachneigungen als 10° bis 15° zulässig, denn höhere Dachneigungen als bei den Hauptgebäuden würden ein unruhiges Erscheinungsbild erzeugen. Da geschlossene Garagen nur innerhalb der überbaubaren

Grundstücksflächen zulässig sind, sind an sie auch weiterhin die gleichen Anforderungen zu stellen wie an die Hauptgebäude.

1.2 Materialien für die Dacheindeckung

In den Gebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 sind die Dächer

- durchgehend mit Pflanzen zu begrünen oder
- mit rötlichen Dachpfannen, unglasiert und unglasiert, oder
- mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

ezudecken. Ziel bleibt es weiterhin, zum Einen eine weitgehende Einheitlichkeit der Dachlandschaft, zum Anderen Möglichkeiten zur Energieeinsparung und Nutzung der Sonnenenergie zu fördern.

Für das Gebiet WA 4 gilt die Vorschrift, dass die flach geneigten Dächer durchgehend mit Pflanzen zu begrünen sind. Davon sind die gemäß Nr. 1.1 bei Staffelgeschossen zulässigen flach geneigten Dächer des unter dem Staffelgeschoss liegenden Geschosses bzw. begehbaren Dachterrassen ausgenommen, damit diese Dachanteile von den Bewohnern des Staffelgeschosses z.B. als Außenwohnfläche genutzt werden können. Auch im Gebiet WA 2 ist bei der Errichtung von flach geneigten Dächern das Dach zu begrünen, dies ist aber durch die Bauvorschrift Nr. 1.1 bereits vorgegeben, weshalb eine Wiederholung unter Nr. 1.2 nicht erforderlich ist.

Auf begrüntem oder mit Dachpfannen eingedeckten Dächern mit einer Neigung von mindestens 10° sind nur in die Dachfläche integrierte und auf der Dachfläche aufliegende Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Diese Vorschrift betrifft die Gebiete WA 1, WA 2 bei der Errichtung von Zeltdächern, WA 3 und WA 5, also den überwiegenden Teil des Neubaugebietes, und soll zu einer möglichst ruhigen Gestaltung der Dachlandschaft beitragen. Außerdem soll eine höhere Verschattung der Nachbargrundstücke vermieden werden. Daher wird weiterhin ein geringerer Wirkungsgrad der Sonnenenergienutzung in Kauf genommen. Durch die Vorschrift, dass die Anlagen in die Dachfläche integriert oder auf der Dachfläche aufliegen müssen, kann der Wirkungsgrad der Kollektoren möglicherweise nicht voll ausgenutzt werden. Dieser ist aber nicht nur von dem Anstellwinkel, sondern auch von der Himmelsrichtung, also der Stellung des Gebäudes bzw. der Richtung der Dachneigung abhängig. Bei einer Ausrichtung nach Osten oder Westen ist ein flacher Neigungswinkel günstiger, in Südrichtung ist ein Anstellwinkel von 30° am günstigsten. Simulationen ist zu entnehmen, dass auch bei einem Neigungswinkel der Solaranlage von nur 10° ein hoher Ertrag zu erwarten ist, der übers Jahr gesehen ca. 80 % bis 90 % des Jahresertrages einer Anlage mit optimaler Neigung zur Sonne erreicht.

In den Gebieten WA 2 und WA 4 sind sehr flach geneigte Dächer zulässig bzw. vorgeschrieben. Für diese beiden Gebiete ist geregelt, dass auf den begrüntem und sonstigen flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von max. 3° auch aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig sind, um eine Effizienz dieser Anlagen zu gewährleisten. In die Dachfläche integrierte oder auf der Dachfläche aufliegende Solaranlagen hätten bei dieser Dachneigung einen zu geringen Wirkungsgrad.

Offene Garagen (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen, wenn sie Dachneigungen unter 10° aufweisen, auch zukünftig mit anderen Materialien eingedeckt werden, da die Materialien in diesem Fall keine wesentlichen Auswirkungen auf das Ortsbild haben.

Ziel der Planung ist es weiterhin, ein relativ einheitliches und möglichst ruhig wirkendes Erscheinungsbild der neuen Siedlung zu erreichen. Das Ortsbild wird wesentlich auch durch die Dächer geprägt. Daher soll die Dacheindeckung in dieser Siedlung auf wenige Materialien und Farben beschränkt bleiben. Dass sich das Neubaugebiet von der Vielfaltigkeit der sonstigen baulichen Nutzung im Ortskern abhebt, ist stadtebaulich gewollt.

2. Fassaden in den allgemeinen Wohngebieten

Die örtliche Bauvorschrift bezüglich der Materialien der Gebäudefassaden bleibt unverändert, weil die Fassaden entscheidend zum Erscheinungsbild des Baugebietes beitragen. Für die Fassaden der Außenwände von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zu verwenden:

- Ziegel oder
- Putz.

Daneben ist die Verwendung von Holz oder Metall zulässig, wenn deren Ansichtsfläche maximal 49 % der jeweiligen Fassadenfläche beträgt, sodass sie nur untergeordnete Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Siedlung haben.

3. Fußbodenhöhe im Mischgebiet und in den allgemeinen Wohngebieten

Auch die örtliche Bauvorschrift bezüglich der Fußbodenhöhe bleibt unverändert. Diese betrifft sowohl das Mischgebiet als auch die Wohngebiete WA 1 bis WA 5. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf 0,50 m oberhalb der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten. Die Annahme der Fahrbahnoberkante als Bezugsebene gleicht die Auswirkungen von möglicherweise unterschiedlichen Geländehöhen aus.

4. Länge von offenen Garagen (Carports) und Nebenanlagen in den allgemeinen Wohngebieten

Die örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Länge von offenen Garagen (Carports) und Nebenanlagen bleiben von der Änderung unberührt. Die Reihen dieser baulichen Anlagen sollen auch zukünftig unterbrochen werden, um Durchblicke auf die Hauptgebäude und Gärten zu schaffen. Offene Garagen (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO dürfen, auch kombiniert, eine Länge von 12 m nicht überschreiten. Dies entspricht der Breite von vier aneinander gebauten Carports, so dass die vorgegebene Länge sowohl für den Bauherrn als auch für den Betrachter aus dem öffentlichen Raum akzeptabel ist.

5. Anzahl der notwendigen Einstellplätze

Die Zahl der notwendigen Einstellplätze pro Wohneinheit wird auch weiterhin durch die örtliche Bauvorschrift vorgegeben, um zu erreichen, dass auf den Grundstücken eine ausreichende Anzahl an Einstellplätzen angelegt und der öffentliche Straßenraum von parkenden Fahrzeugen der Anwohner entlastet wird. Im Plangebiet sind, mit Ausnahme des Gebietes WA 4, pro Wohneinheit mindestens 1,5 Einstellplätze anzulegen. Im Gebiet WA 4 wurde im Sinne der Entstehung kleiner Singlewohnungen eine Gliederung vorgenommen. Hier sind bei Gebäuden mit bis zu 4 Wohneinheiten mindestens 1,5 Einstellplätze pro Wohneinheit, bei Gebäuden mit 5 Wohneinheiten mindestens 1,2 Einstellplätze pro Wohneinheit anzulegen, davon sollen 2 Einstellplätze barrierefrei ge-

staltet werden. Die örtliche Bauvorschrift wird zur Rechtsklarheit dahingehend ergänzt, dass bei den gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 Absatz 2 verbundenen Einzel- und Doppelhäusern mit bis zu 10 Wohneinheiten diese Regelungen für jedes der beiden verbundenen Einzel- oder Doppelhäuser entsprechend anzuwenden sind.

Auch zukünftig kann ausnahmsweise bei Gebäuden mit ausschließlich Altenwohnungen hiervon abgewichen werden, denn hier könnte bei einer Forderung von 1,5 bzw. 1,2 Einstellplätzen pro Wohnung die Anzahl der geforderten Stellplätze weit über den tatsächlichen Bedarf hinaus gehen.

3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Alter Sportplatz“ ergeben sich keine Auswirkungen auf die Belange von Natur, Landschaft und Klima.

3.5 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt auch weiterhin über die neu angelegten Straßen „Alter Sportplatz“ und „Pferdewiese“, die südliche Bauzeile wird von der „Jahnstraße“ aus erschlossen.

Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Fuß- und Radwege schaffen kurze Verbindungen zu den umliegenden Baugebieten und zu den Geschäften, Dienstleistungsbetrieben und Infrastruktureinrichtungen im Ortskern.

Da das neu gebildete Flurstücks 19/33 an der Straße „Im Deepen Bund“ auch weiterhin als Verkehrsfläche dient, wird die zeichnerische Festsetzung des Bebauungsplanes entsprechend angepasst und die Fläche zukünftig als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Das Bebauungsplangebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. In fußläufiger Entfernung des Planungsgebietes befinden sich die Haltestellen „Oyten – Schulstraße“ und „Oyten – Grundschule“. Diese Haltestellen werden durch die Linie 722, die in erster Linie auf den Schülerverkehr ausgerichtet ist, bedient. Eine fußläufige Entfernung des überplanten Gebietes zu den Haltestellen der Regionalbuslinien 730 und 745 „Oyten – Busbahnhof“ und „Oyten – Am Berg“ ist nur bedingt gegeben. Durch die Linie 730 gibt es eine direkte Busverbindung in das Oberzentrum Bremen. Der Zweckverband Verkehrsverbund bremen/niedersachsen hat die Schaffung einer neuen Haltestelle auf der „Hauptstraße“ (L168) angeregt. Dies wird geprüft.

3.6 Immissionsschutz

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 ergeben sich keine Veränderungen in Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes.

3.7 Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet werden von der Gemeinde Oyten aufgeteilt und veräußert. Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung, Grenzregelung) sind nicht notwendig.

3.8 Kosten

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Alter Sportplatz“ entstehen der Gemeinde Oyten keine Kosten.

4. VER- UND ENTSORGUNG


Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Alter Sportplatz“ wird die Ver- und Entsorgung im Plangebiet nicht verändert.

5. FLÄCHENÜBERSICHT

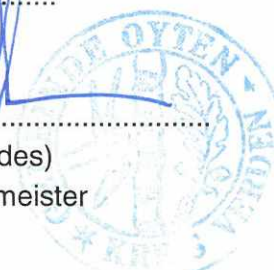
Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha
Nettobauland	
MI-Gebiet	0,09
WA-Gebiet	2,14
Grünflächen	0,27
Straßenverkehrsfläche	0,29
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,04
Bruttobauland	2,83

Oyten, den 15. FEB. 2016



 (Cordes)
 Bürgermeister



Anlage: Auszug aus dem städtebaulichen Konzept des Städtebaulichen Realisierungswettbewerbs „Ortsmitte“



Auszug aus dem städtebaulichen Konzept des Städtebaulichen Realisierungswettbewerbs „Ortsmitte“, ohne Maßstab