

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, hat der Rat der Gemeinde Oyten diesen Bebauungsplan Nr. 109 "Lindenstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Oyten, den 15.08.2024
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen.

© 2017 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regierungspräsidium Südniederrhein

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.05.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich. Die Höhen sind auf NN bezogen.

Erlaubnisvermerk:
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5 – VORIS 21160 01.).

Achim, den 03.08.2014
Bürgermeisterin

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.
Oyten, den 08.08.2024
Umschrift

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 15.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.04.2021 im Amtsblatt Nr. 15 bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und § 3 Satz 1 BauGB geführt.

Oyten, den 15.08.2024
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Umwelt und Gemeindeförderung der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 17.03.2021 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 16.04.2021 im Amtsblatt Nr. 15 bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109 mit der Begründung haben vom 28.04.2021 bis 01.06.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Oyten, den 15.08.2024
Bürgermeisterin

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 18.09.2023 dem erneuten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute Veröffentlichung im Internet gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten Beteiligung wurden am 24.11.2023 im Amtsblatt Nr. 36 bekannt gemacht.
Gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB ist der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109 mit der Begründung und die Bekanntmachung im Zeitraum vom 04.12.2023 bis 17.12.2023 im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugänglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Oyten, den 15.08.2024
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oyten hat den Bebauungsplan Nr. 109 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.04.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Oyten, den 15.08.2024
Bürgermeisterin

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 109 der Gemeinde Oyten wird hiermit ausfertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Oyten im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.
Oyten, den 15.08.2024
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 23.08.2024 im Amtsblatt Nr. 27 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 109 ist damit am 23.08.2024 in Kraft getreten.
Oyten, den 04.09.2024
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 109 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 109 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Oyten, den
Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.
Oyten, den
GEMEINDE OYTEN
Die Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

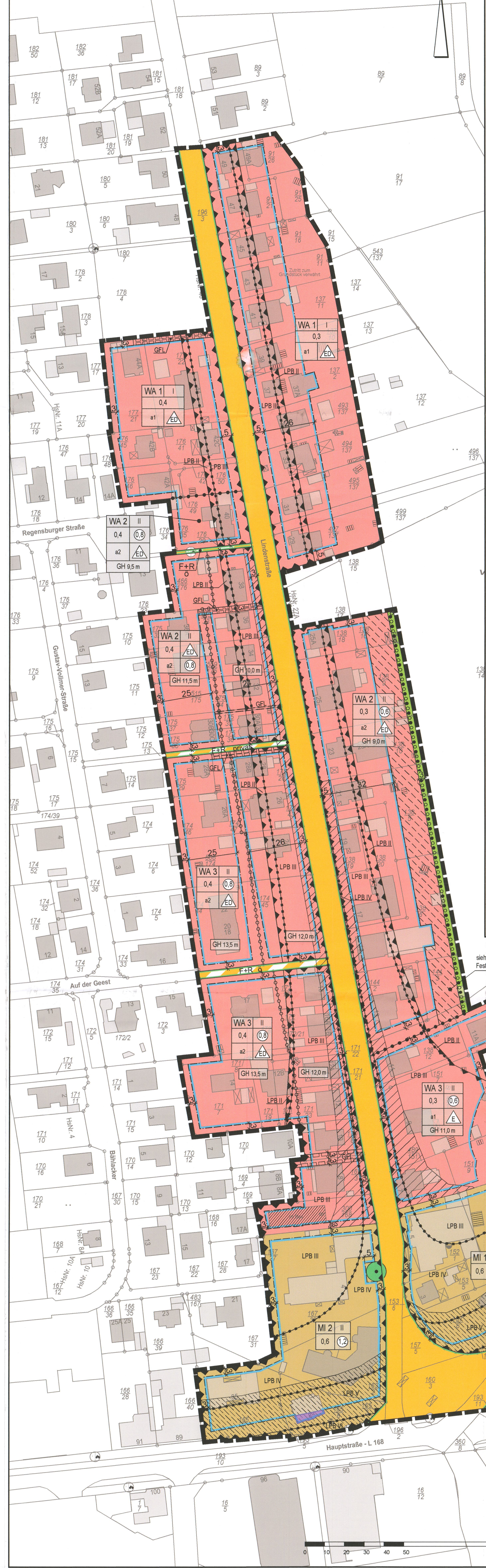
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)

Es gilt die BauNVO 2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Geschossflächenzahl
 - Grundflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH 9,0m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsfächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - Zweckbestimmung: privat
 - Zweckbestimmung: öffentlich
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhaltung: Bäume
 - Sonstige Planzeichen
 - mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen
 - Regelung zu Garagen und Nebenanlagen siehe textliche Festsetzung Nr. 7.2
 - Regelung zum Außenwohnbereich siehe textliche Festsetzung Nr. 9.4
 - Regelung zu den Schlafräumen/Kinderzimmern siehe textliche Festsetzung Nr. 9.2
 - Bereiche, in denen die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten werden kann, siehe textliche Festsetzung Nr. 9.6
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 - LPB III Lärmpegelbereich
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen (GH = Gebäudehöhe)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
© 2017 LGLN

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	176015-BU01-UTM.dxf	02.11.2017

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO**
 - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 3) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, mit Ausnahme von sonstigen nicht strenden Gewerbebetrieben, nicht zulässig.
 - Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO**
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in allen Mischgebieten (MI 1 und MI 2) Gartenbauzwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) und Vergnügungstäten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) nicht zulässig.
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in allen Mischgebieten alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
 - Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 400 qm eine Wohneinheit zulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 175 qm Baugrundstück und maximal 5 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 175 qm Baugrundstück und maximal 10 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
In den Mischgebieten MI 1 ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 120 qm Baugrundstück und maximal 10 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
In den Mischgebieten MI 2 ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 120 qm Baugrundstück und maximal 10 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Abweichend ist auf dem Flurstück 163/02 der Flur 3 (Lindenstraße Nr. 2) bei Modernisierung und Instandsetzung und bei Abgang durch einen Schaden (z.B. Brand) ein Neubau mit zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 109 zulässiger Wohnungsanzahl (17 Wohneinheiten) zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB - Höhenfestsetzung**
Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 16 (1) BauNVO wird die maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen gemäß Planzeichnung festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes. Untere Bezugsebene ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Fahrbahn der Lindenstraße. Zu messen ist jeweils vom nächstgelegenen Punkt der Erschließungsstraße (Fahrbahnmittellinie) im rechten Winkel zur Fassadenmitte des Gebäudes.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die Gebäudehöhe 9,0 m zulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die Gebäudehöhe 10,0 m zulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die Gebäudehöhe 11,0 m zulässig.
In den Mischgebieten MI 1 ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die Gebäudehöhe 10,0 m zulässig.
In den Mischgebieten MI 2 ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die Gebäudehöhe 10,0 m zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB - Staffelgeschosse**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 keine Staffelgeschosse zulässig.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 oberhalb des 2. Vollgeschosses keine Staffelgeschosse zulässig.
In den WA 2 und WA 3 kann abweichend von dieser Festsetzung ein Staffelgeschoss oberhalb des 2. Vollgeschosses zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 109 bereits ein baurechtlich genehmigtes Staffelgeschoss oberhalb des 2. Vollgeschosses vorhanden war.
Definition Staffelgeschoss: Staffelgeschosse sind oberste Geschosse, die gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt sind.
 - Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB - Vollgeschosse**
Gemäß § 16 (6) BauNVO kann in den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und den gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten MI 1 und MI 2 abweichend von der Festsetzung II Vollgeschosse ein drittes Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 109 bereits ein baurechtlich genehmigtes drittes Vollgeschoss vorhanden war. Die festgesetzte zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen und die festgesetzte Geschossflächenzahl GFZ werden hierdurch nicht berührt.
 - Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**
6.1 In der abweichenden Bauweise a1 gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Gemäß § 22 (2) BauNVO wird festgesetzt, dass Gebäudelängen von Hauptgebäuden bis maximal 20 m zulässig sind.
6.2 In der abweichenden Bauweise a2 gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Gemäß § 22 (2) BauNVO wird festgesetzt, dass Gebäudelängen von Hauptgebäuden bis maximal 25 m zulässig sind.
 - Garagen, Carports, Nebenanlagen**
7.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in allen Allgemeinen Wohngebieten zwischen der Baugrenze und der im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Lindenstraße Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Nicht überdachte begrünzte Einstellplätze z.B. aus Rasengittersteinen können ausnahmsweise zugelassen werden.
7.2 Auf den mit gestrichelter Schrägschraffur versehenen Flächen am östlichen Rand des Geltungsbereiches sind Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Stellplätze sind auf diesen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit wasserdruchlässigen Belägen auszuführen. Bestehende bauliche Anlagen bleiben von dieser Festsetzung unberührt.
7.3 **Verriegelungsgrad (GRZ II)**
Innerhalb der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für die Anlage von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO bis zu 50 % (0,6 + 0,3 = 0,9) überschritten werden.
7.4 **Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:
Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018 einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baubereich einzuhalten.
 - Anforderungen Wohn- und Arbeitsräume**
Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018 einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baubereich einzuhalten.

Spalte	1	2
Zelle	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel* in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80

* Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

- Die Schlafräume und Kinderzimmer sind in den durch Schrägschraffur gekennzeichneten Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete auf der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels einer raumlufttechnischen Anlage vorzusehen.
 - In allen Mischgebieten (MI 1 und MI 2) sind für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels einer raumlufttechnischen Anlage vorzusehen.
 - In den durch Schrägschraffur gekennzeichneten Bereichen der Mischgebiete sind die hausnahen Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) nur dann zulässig, wenn die Einhaltung eines Beurteilungspegels von ≤ 64 dB(A) nachgewiesen wird.
 - Generelle Hinweise: Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudebeschimmungen oder ähnlicher Effekte gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.
 - In Bereichen, in denen tagsüber oder nachts die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten wird (für die Bereiche > 70 dB(A) tags und > 60 dB(A) nachts), sollten keine schutzbedürftigen Räume mit zu öffnenden Fenstern angeordnet werden. Sofern dies nicht möglich ist, können schutzbedürftige Räume mit zu öffnenden Fenstern in diesem Bereich angeordnet werden, wenn z.B. geschlossene Wintergärten bzw. verglaste Vorbauten vor diesen Fenstern angeordnet werden.
 - Pflanzgebot und Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. Nr. 25 a und 25 b BauGB**
Innerhalb der privaten Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist zur Einbindung des Wohngebietes sowie als Übergang in den angrenzenden Wiesenpark in einer Breite von 3 m die vorhandene Hecke zu erhalten. In bestehenden Lücken ist eine Ergänzungspflanzung mit standortgerechten und heimischen Gehölzen vorzunehmen. Die Anpflanzung hat einreihig mit einem Pflanzabstand von 1,50 m zu erfolgen. Zu verwenden sind mind. 2xv Sträucher mit mind. 100-150 cm Höhe. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und alle Maßnahmen, die zu einem Abgang führen, sind unzulässig. Abgänge sind zu ersetzen.
Vorgeschlagene standortgerechte, heimische Sträucher:
 - Sträucher: Pflanzqualität mit mind. 2xv, mind. 100-150 cm
 - Corylus avellana Haselnuss
 - Cornus mas Kornelkirsche
 - Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 - Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
 - Prunus spinosa Schlehe
 - Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 - Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
- Der im Südwesten der Plangebietes ortsbildprägende Baum ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten. Dieser Bereich ist dauerhaft vor jeglichen bodenverändernden Maßnahmen wie z.B. Auftrag, Erdabtrag, Verdröpfung, Ablagerung von Gegenständen und Schadstoffeintrag zu schützen. Bei Verlust des Baumes ist nachzupflanzen. Als Mindestqualität ist ein Hochstamm 25-30 cm Stammumfang, 4xv, zu verwenden.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109.
- Dachform und Dachneigung**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind zulässig:
 - Dächer von Hauptgebäuden als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 bis 48°. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10 % der relevanten Dachfläche mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind: Dachgauben und Dachaufbauten, sowie Wintergärten, Nebenanlagen, Garagen und Carports.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind zulässig:
 - Dächer von Hauptgebäuden als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 bis 48°. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10 % der relevanten Dachfläche mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind: Dachgauben und Dachaufbauten, sowie Wintergärten, Nebenanlagen, Garagen und Carports.
- Grundstückseinfriedung**
Als Grundstückseinfriedung sind innerhalb aller Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 und aller Mischgebiete MI 1 und MI 2 Dichtzäune ab einer Höhe von 1,0 m entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Davon ausgenommen sind die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“.
- Vorgartengestaltung**
Gemäß § 84 (3) Nr. 6 NBauO sind innerhalb aller Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 und aller Mischgebiete MI 1 und MI 2 die Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Kante der hochbaulichen Anlage (Hauptgebäude) und deren gedachter beidseitiger Verlängerung bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze mit Ausnahme von erforderlichen Zu-/Abfahrten und der Einfriedungen, als Vorgartenbereiche zu gestalten. Dabei ist insbesondere eine weitestgehende Verriegelung oder Befestigung unzulässig. 80% der Vorgartenfläche sind als Planfläche anzulegen. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kies-, Stein- oder Schotterflächen.
- Staffelgeschosse**
Staffelgeschosse sind mit mindestens 1,50 m Abstand von der Traufkante des darunter liegenden Geschosses herzustellen. Der Abstand ist zu allen Gebäudeseiten einzuhalten. An einer Gebäudeseite kann der Abstand von 1,50 m auf einer Länge von 1/3 der betroffenen Gebäude-seitenlänge vollständig unterschritten werden.
- Ordnungswidrigkeiten**
Gemäß § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

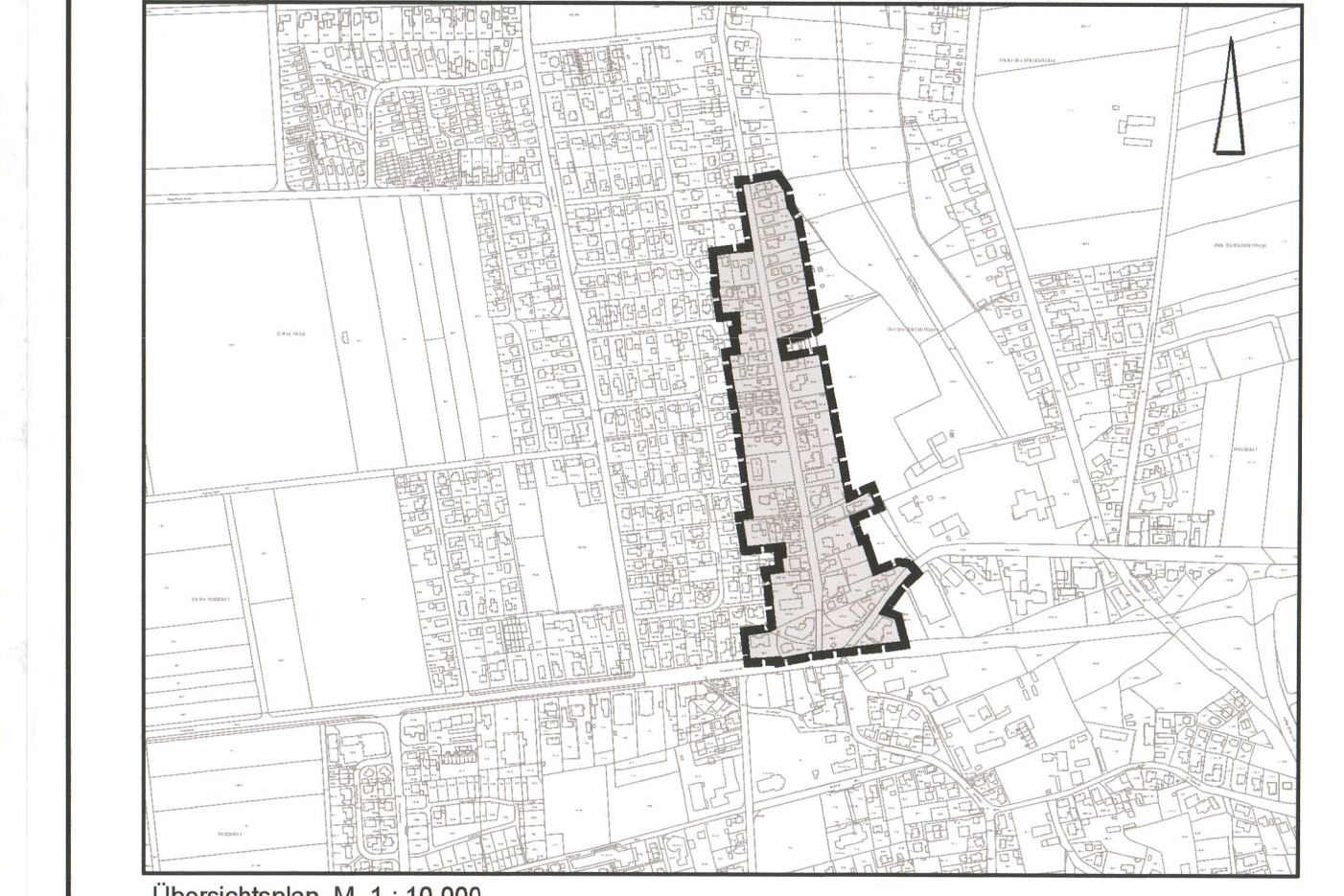
Hinweise

- Denkmalschutz**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schackern sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder des „unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Altlagerrungen**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagerrungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Kampfmittel**
Sollten bei Erdarbeiten Abwurf- oder andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.
- Leitungsstrassen**
Die genaue Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Vorgärten**
Gemäß § 9 Absatz 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung erforderlich sind.
- DIN Vorschriften und technische Regelwerke:**
Die in den textlichen Festsetzungen zugeordneten und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen der Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Oyten während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.
- Artenschutz**
Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Bauplanung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von der auf Umsetzungsbezug unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
Zur Vermeidung des Eintretens eines artenschutzrechtlichen Verbotstandes sind Abrisarbeiten bzw. die Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit durchzuführen, um eine Tötung oder Verletzung von Individuen zu verhindern.
In Bezug auf ggf. betroffene Fledermausquartiere müssen die zur Fällung vorgesehenen älteren Gehölze (Reichtwert ca. ab 30 cm Brusthöhendurchmesser) sowie die zum Abriss vorgesehenen Gebäude auf Fledermausquartiere in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit der Fällung bzw. dem Abriss geprüft werden. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabbrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

Gemeinde Oyten Landkreis Verden

Bebauungsplan Nr. 109 "Lindenstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtplan M 1 : 10.000
April 2024
URSCHRIFT
M 1 : 1.000