

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. 100 „Wiesenpark“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Oyten, den 12. FEB. 2014


Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2012 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12. FEB. 2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Achim, den 07.02.2014


(öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

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

Oldenburg, den 06.02.2014


(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 19.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12. FEB. 2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Oyten, den 12. FEB. 2014


Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Umwelt & Gemeindeentwicklung der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 25.09.2013 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 18.10.2013 im Amtsblatt Nr. 42/2013 bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 100 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 28.10.2013 bis 29.11.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

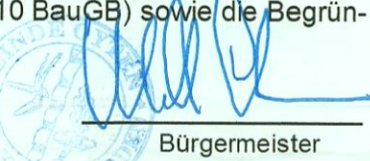
Oyten, den 12. FEB. 2014


Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oyten hat den Bebauungsplan Nr. 100 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.02.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

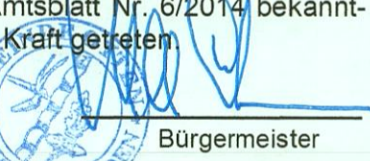
Oyten, den 12. FEB. 2014


Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 07.02.2014 im Amtsblatt Nr. 6/2014 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 100 ist damit am 07.02.2014 in Kraft getreten.

Oyten, den 12. FEB. 2014


Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 100 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 100 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Oyten, den

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Oyten, den

GEMEINDE OYTEN
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NikomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichnerverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2012 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	126003-BU01_UTM.DXF	14.06.2012

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - TH ≤ 4,5 m FH ≤ 10,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
 - Garten Zweckbestimmung: Garten
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Landschaftspark
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Wasserfläche
 - RRH Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Regenrückhaltung
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - LPB II Lärmpegelbereich
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 - St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen
 - mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
 - GF Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA (§ 4 (3) BauNVO) folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung „Stellplätze“ sind in den allgemeinen Wohngebieten WA Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig.
- In den Baugebieten gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA festgesetzt, dass Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut und aufgehendem Mauerwerk) auf maximal 4,5 m und die Firsthöhe auf maximal 10,5 m festgesetzt. Die Höhen sind jeweils zu messen zwischen der Bezugsebene und der Trauf- bzw. Firsthöhe der Gebäude. Bezugsebene ist die Oberkante Fahrbahn der Straße „Am Triften“ (K 2). Die maximal zulässigen Traufhöhen gelten nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 (4) NBauO, Quergiebel und Krüppelwalme.
- In dem im Planteil gekennzeichneten Bereichen sind zum Schutz vor einwirkendem Lärm, ausgehend von der Kreisstraße 2, für schutzbedürftige Räume im Falle von Neubauten oder baulichen Veränderungen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Nr. 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) und gemäß nachstehender Tabelle zu erfüllen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	R _{w,res} (*)	Aufenthaltsräume in Wohnungen (o.ä.)	Büro Räume (o.ä.)
II	56 bis 60	30 dB	30 dB	30 dB
III	61 bis 65	35 dB	30 dB	30 dB
IV	66 bis 70	40 dB	40 dB	35 dB

*: resultierendes, bewertetes Bau-Schalldämm-Maß

Für die von der K 2 abgewandten Gebäudeseiten darf der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) (dies entspr. einem Lärmpegelbereich) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) (zwei Lärmpegelbereiche) gemindert werden.

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern muss die erforderliche Raumlüftung kontinuierlich möglich sein. Sowohl bei geschlossenen als auch gekippt geöffneten Fenstern sollte ein Rauminnenpegel von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Dies ist – abhängig vom Außenlärmpegel – durch folgende Maßnahmen sicherzustellen:

a. Außenlärmpegel höchstens 50 dB(A) nachts (dies betrifft den westlichen Teil des WA-Gebiets, Abstand mindestens 35 m zur Achse der K 2)

Einbau von Schallschutzfenstern mit besonderen konstruktiven Merkmalen, die im gekippt geöffneten Zustand eine Dämmwirkung von R_w 7 20 dB erreichen oder: Einbau schalldämmter Lüftungsoffnungen (mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfüguings-Dämmungsmaß) bzw. anderer Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung, vgl. DIN 1946).

b. Außenlärmpegel über 50 dB(A) nachts (dies betrifft den östlichen Teil des WA-Gebiets, Abstand kleiner 35 m zur Achse der K 2)

Einbau schalldämmter Lüftungsoffnungen (mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfüguings-Dämmungsmaß) oder anderer Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung, vgl. DIN 1946).

Bei geschlossenem Fenster ist eine ausreichende Luftwechselrate von 30 m³/h pro Person zu gewährleisten.

Soweit durch die Gebäudeform, vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Peggelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.

6. Die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) sind westlich der Wohngebäude anzulegen.

7. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Landschaftspark“ sind zulässig:

- bauliche Anlagen, die dem Verweilen und der Fitness im Freien dienen (z.B. Bänke, Tische, Fitnessgeräte etc.),
- Fuß- und Radwege in einer maximalen Breite von 3 m, ggf. mit Brücken über den „Oyter Triftraben“, die mit einer wasserdurchlässigen Decke angelegt werden und den Park mit der Grünfläche am Rathaus und dem Schulzentrum verbinden sowie Querverbindungen zu der Straße „Am Triften“ und der Lindenstraße,
- auf die Hauptnutzung (Grünfläche) bezogene Gebäudekörper, die dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 1.000 qm,
- Spielflächen bzw. bauliche Anlagen für das Kinderspiel (Spielgeräte) bis zu einer Gesamtgröße von maximal 600 qm,
- naturnahe Gestaltung der Freizeitanlagen (landwirtschaftliche Nutzflächen) zur Entwicklung eines offenen, standorttypischen Niederungsgebietes,
- Ergänzung naturnaher Feldgehölze, wegeparalleler Baumreihen und markanter Einzelbäume,
- Naturnahe Gestaltung des „Oyter Triftraben“ mit geschwungenem Verlauf, unterschiedlichen Uferzonen und Böschungserosionen sowie teichartigen Aufweitungen (nach Maßgabe eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens).

8. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB wird textlich festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes Laubgehölze ab einem Brusthöhendurchmesser von 20 cm dauerhaft zu erhalten sind. Im Krontraufbereich sind zusätzliche Versiegelungen sowie Abgrabungen nicht zulässig. Bei Abgang sind diese Gehölze durch artgleiche Nachpflanzungen innerhalb des Plangebietes zu ersetzen. Die Nachpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

9. Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ist in den gekennzeichneten Bereichen die Anlage von Regenrückhaltebecken zulässig.

Hinweise

(1) Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleasammungen 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).

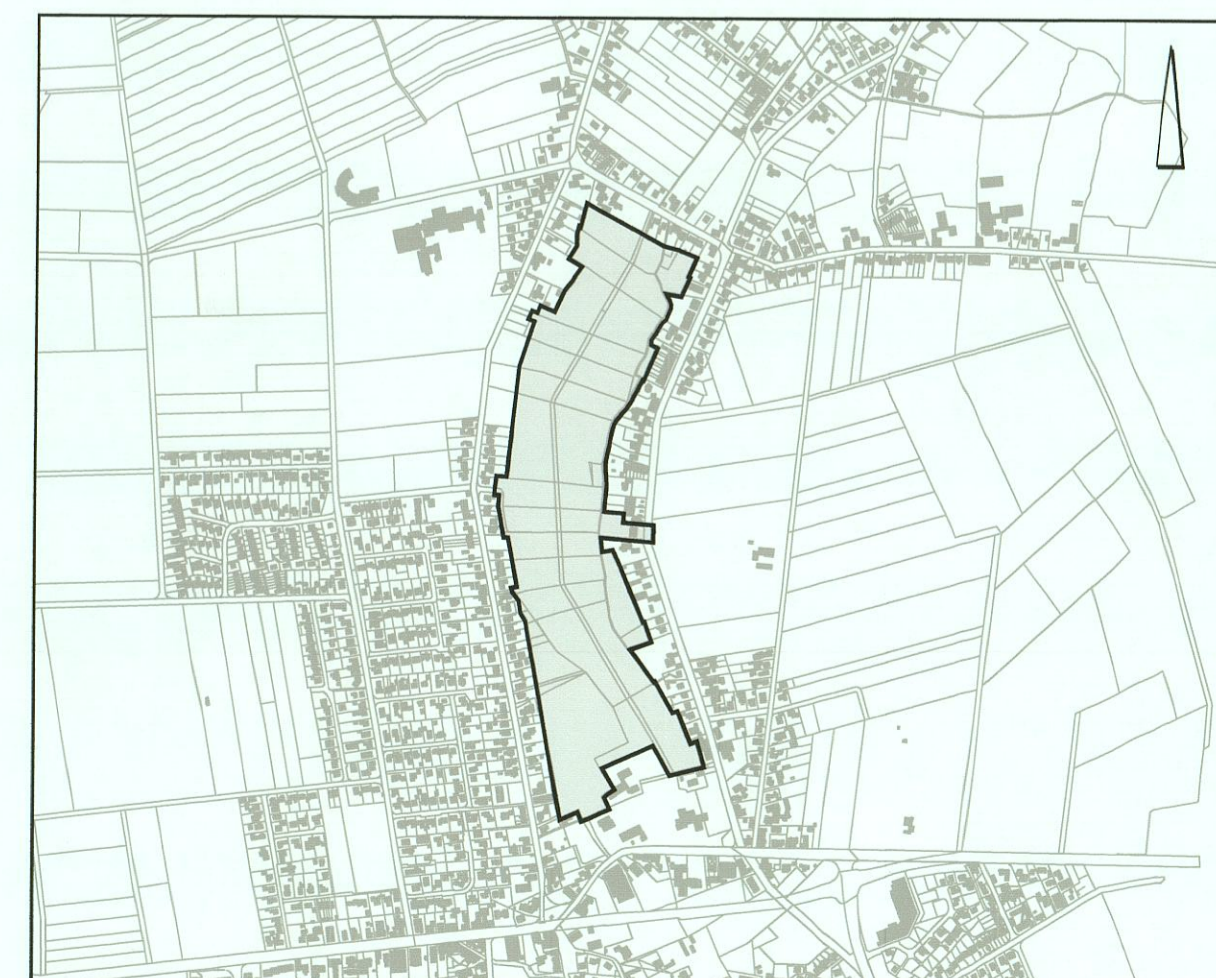
(2) Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

(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 Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

Gemeinde Oyten Landkreis Verden

Bebauungsplan Nr. 100 "Wiesenpark"



Übersichtsplan M. 1 : 15.000

Februar 2014

M. 1 : 2.000

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Planungsgesellschaft mbH NWP