

# Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Oyten diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Mühlenberg IV“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Oyten, den 1.8. AUG. 2004



Der Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 15.09.2003 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 26.03.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oyten, den 1.8. AUG. 2004



Der Bürgermeister

## Planunterlage / Vervielfältigungen

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte:  
Maßstab: 1:1000

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom: 01.01.2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

.....Achim....., den 17.08.2004.....



Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Oldenburg, den 19.07.2004



Dipl.-Ing.

## Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 15.03.2004 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.03.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 und der Begründung haben vom 05.04.2004 bis 05.05.2004 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Oyten, den 1.8. AUG. 2004



Der Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oyten hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 19.07.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oyten, den 1.8. AUG. 2004



Der Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 0.6. AUG. 2004 im Amtsblatt für den Landkreis Verden bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist damit am 0.6. AUG. 2004 in Kraft getreten.

Oyten, den 1.8. AUG. 2004



Der Bürgermeister

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 nicht geltend gemacht worden.

Oyten, den 2.2. AUG. 2005



Der Bürgermeister

## Mängel in der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Oyten, den .....

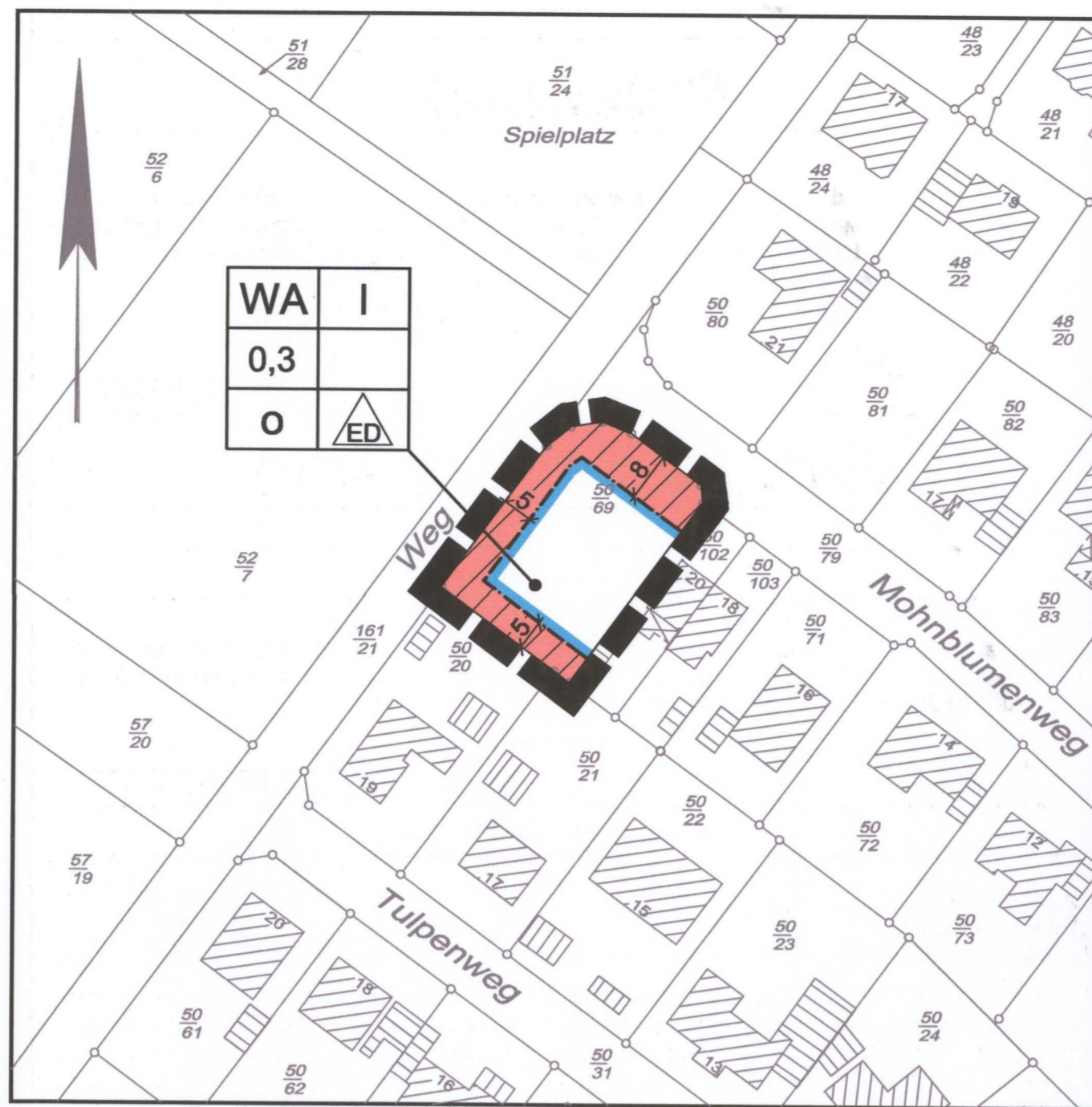
Der Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Oyten, den .....

Gemeinde Oyten  
Der Bürgermeister



# Textliche Festsetzungen

(1)  
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 (3) BauNVO) folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:  
- Gartenbaubetriebe,  
- Tankstellen.

(2)  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 3 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen (i.S.v. § 1 (3) GaVo (Carports)) gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.

(3)  
Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) Nr.2 BauNVO wird im Allgemeinen Wohngebiet die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut und aufgehendem Mauerwerk) auf maximal 4,2 m und die Firsthöhe auf maximal 10,0 m festgesetzt, jeweils gemessen zwischen der Bezugsebene und der Trauf- bzw. Firsthöhe der Gebäude. Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die maximal zulässige Traufhöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des § 7b NBauO, Quergiebel und Krüppelwalme.

(4)  
Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist in den Allgemeinen Wohngebieten vom Grundstückseigentümer je Baugrundstück mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu verwenden sind Bäume in der Pflanzqualität StU 14-16 cm der nachstehend genannten Arten:

- |                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| Stieleiche      | <i>Quercus robur</i>     |
| Winterlinde     | <i>Tilia cordata</i>     |
| Feldahorn       | <i>Acer campestre</i>    |
| Hainbuche       | <i>Carpinus betulus</i>  |
| Faulbaum        | <i>Frangula alnus</i>    |
| Holzapfel       | <i>Malus sylvestris</i>  |
| Vogelkirsche    | <i>Prunus avium</i>      |
| Kirschpflaume   | <i>Prunus cerasifera</i> |
| Weichselkirsche | <i>Prunus mahaleb</i>    |
| Mehlbeere       | <i>Sorbus intermedia</i> |

Anstatt der vorstehend genannten Laubbäume können gleichfalls Obstbäume in der gleichen Pflanzqualität verwendet werden.

# Hinweise

(1)  
Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 NDSchG meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden (Tel.: 04231/15-432) zu erfolgen.

(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, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche

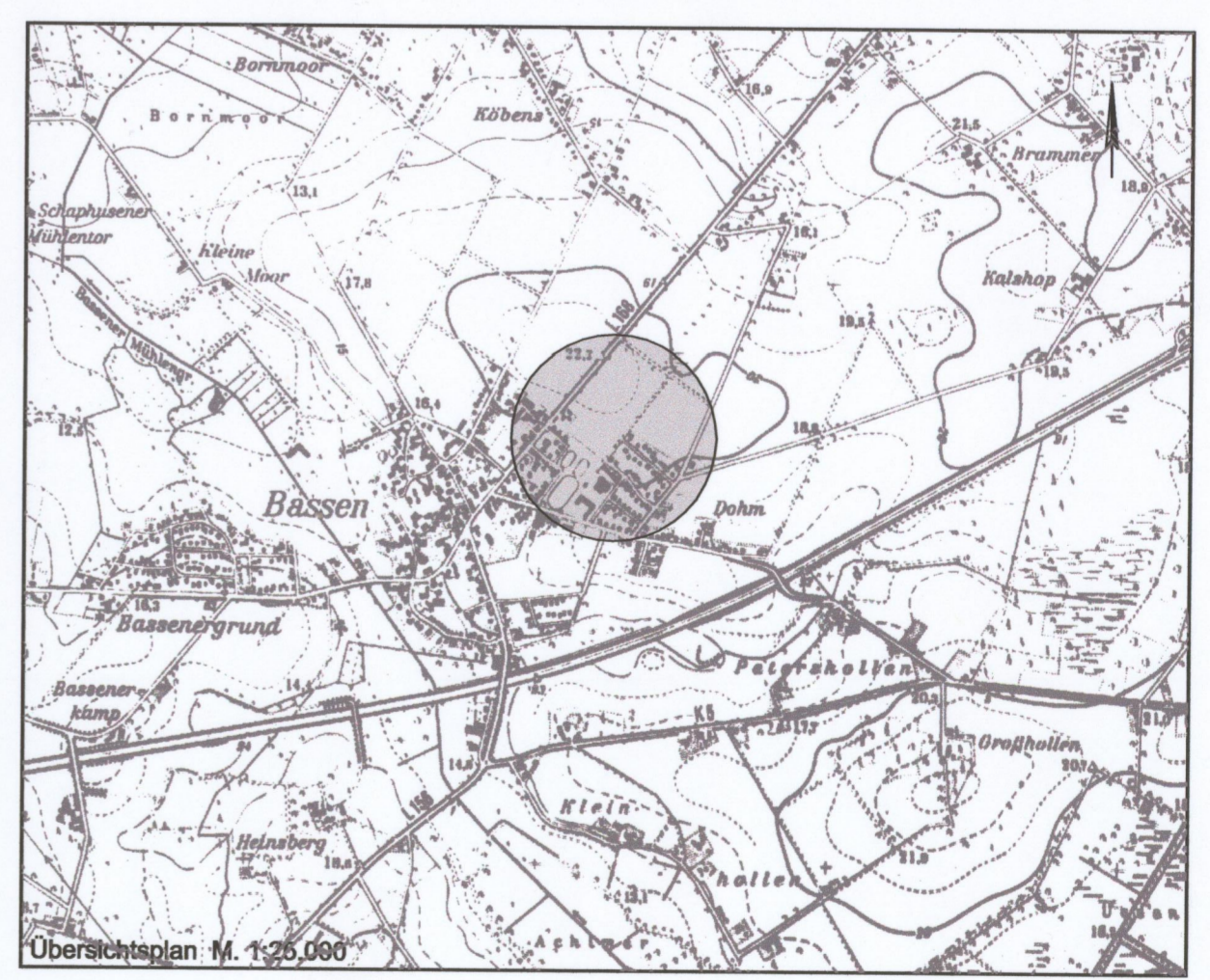
15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gezeichnet:	K. Heise	K. Heise	U. St.	K. Heise	
geprüft:	T. Aufleger	T. Aufleger	T. Aufleger	T. Aufleger	
Datum:	21.10.2003	29.10.2003	23.01.2004	12.08.2004	

# GEMEINDE OYTEN Landkreis Verden

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Mühlenberg IV"



19.07.2004

M 1 : 1.000

NWP · Planungsgesellschaft mbH · Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Escherweg 1 · 26121 Oldenburg  
Postfach 3867 · 26028 Oldenburg  
Telefon 0441/ 97174-0 · Telefax 0441/9717473