

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 719) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zuletzt gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Oyten diesen Bebauungsplan Nr. 80 „Rahmacker“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Oyten, den 01. MÄR. 2005 (Siegel) (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 10.07.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 „Rahmacker“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.06.2004 ortsblich bekannt gemacht worden.

Oyten, den 01. MÄR. 2005 (Siegel) (Bürgermeister)

Planunterlage Kartengrundlage: Inselfurkarte Maßstab 1:1000 Flur 7 Gemarkung Bassen, Gemeinde Oyten

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 oder 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 Weg. 01.). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen der Verträglichkeit ist einwandfrei möglich.

Achim, den 14.02.05 (Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn)

Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 02.02.2005 Lindenallee 23 26122 Oldenburg Tel.: 0441/97201-0 Fax: 0441/97201-99 (Dipl.-Ing. Lüders)

Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 08.12.2003 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden 05.11.2004 ortsblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 15.11.2004 bis 15.12.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oyten, den 01. MÄR. 2005 (Siegel) (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Oyten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 31.01.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oyten, den 01. MÄR. 2005 (Siegel) (Bürgermeister)

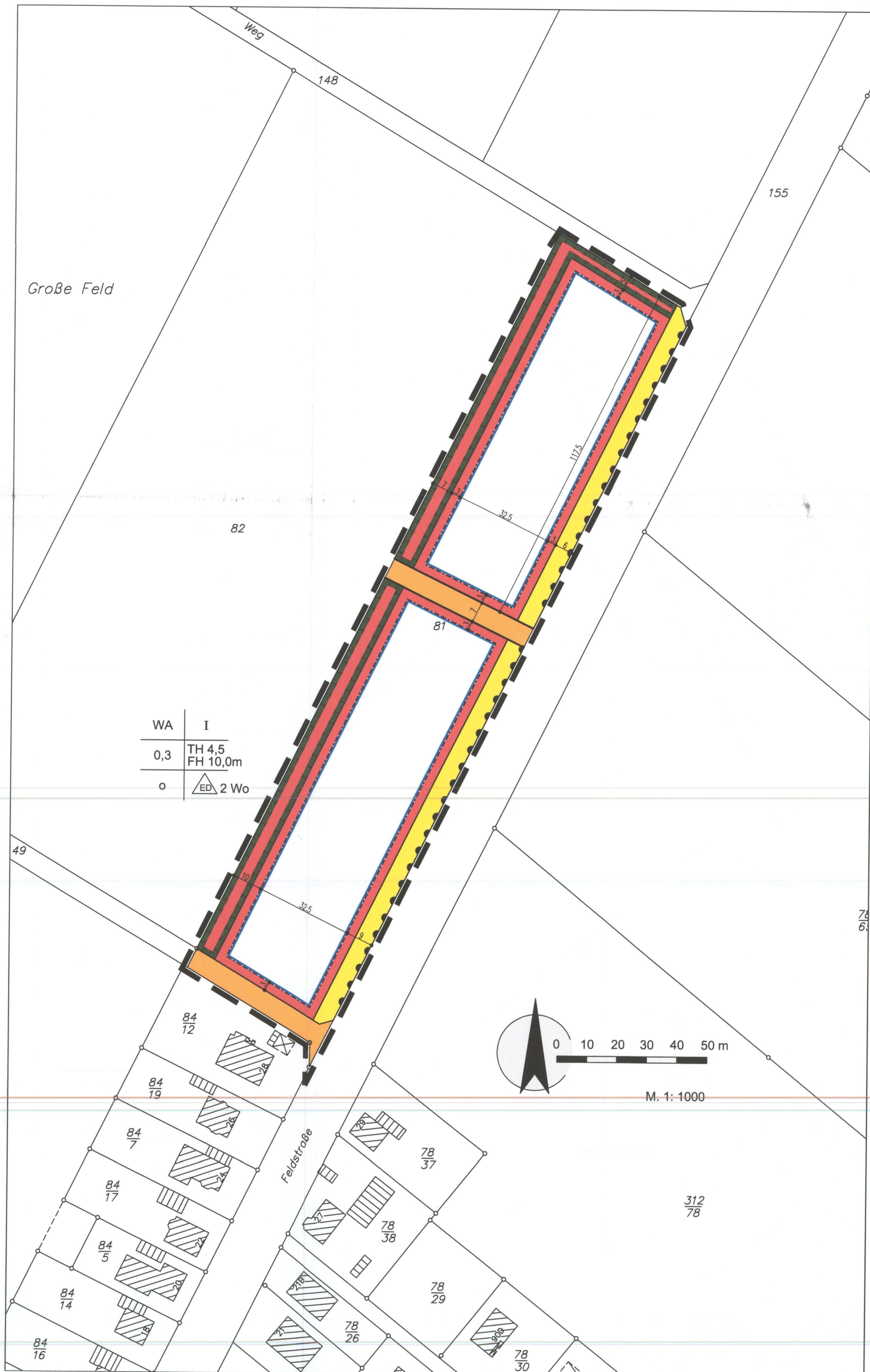
Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.06.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 6/2005 ortsblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 11.02.2005 rechtsverbindlich geworden.

Oyten, den 01. MÄR. 2005 (Siegel) (Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (Mängel der Abwägung) Innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans bzw. sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Oyten, den 12. FEB. 2007 im Auftrag (Bürgermeister)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
2Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen
TH 4,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe
FH 10,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung:

Regenwassermulde

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. (gem. § 1 Abs. 7 BauNVO)

Nr. 2 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Nr. 3 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus nur zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

Nr. 4 Maximale Trauf- und Firsthöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist jeweils die Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie der aufgehenden Wandaufenthalte mit der Oberkante der Dachhaut; Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Gauben und andere bauliche Teile, die aus der Dachhaut herausstehen, Krüppelwäme, Wintergärten und Vorbauten. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. § 9 Abs. 2 BauGB und gem. § 18 BauNVO)

Nr. 5 Garagen und Stellplätze

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

Nr. 6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Landschaft

Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch die Baumaßnahmen ausgelöst werden, durchzuführen. Auf den festgesetzten Flächen ist eine Laubgehölzhecke anzulegen. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Steileiche, Winterlinde, Esche, Hainbuche, Eberesche, Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Sandbirke, Liguster, Faulbaum, Hölunder, Schneeball, Schliehe, Weißdorn, Haselnuß. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe. Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nr. 7 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Im Geltungsbereich dürfen die festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt insgesamt höchstens viermal auf jeweils höchstens 5 m zur Herstellung von Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 56, 97 und 98 NBauO)

Gemäß § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gilt die nachfolgende örtliche Bauvorschrift im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 „Rahmacker“:

§ 1 Dachgestaltung

Es sind ausschließlich Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 30 und 55 Grad zulässig. Dies gilt jedoch nicht für untergeordnete Bauteile, Dachaufbauten, Krüppelwäme, Quergiebel, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO. Ausnahmen von der vorgesehenen Dachneigung können gewährt werden, sofern dies zur Anlage von bepflanzten Dächern erforderlich ist.

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baurutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 NDSchG meldspflichtig sind. Die Meldung muss bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden erfolgen. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVBl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde beim Landkreis Verden zu benachrichtigen.

Gemeinde Oyten

Bebauungsplan Nr. 80

„Rahmacker“

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan

pk plankontor städtebau gmbh

Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99