

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Oyten diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 Teilbereich II, "Lienertstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Oyten, den 17. JUL. 2013

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



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 24.08.2012). 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 25.06.2013



(öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

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

Oldenburg, den 24.06.2013

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 10.09.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.09.2012 im Amtsblatt Nr. 38/2012 bekannt gemacht.

Oyten, den 17. JUL. 2013

Bürgermeister

Beteiligung der Betroffenen

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB vombis.....

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB vombis.....

Oyten, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 10.09.2012 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 21.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 01.10.2012 bis 02.11.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Oyten, den 17. JUL. 2013

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oyten hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.05.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oyten, den 17. JUL. 2013

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 28.06.2013 im Amtsblatt Nr. 26/2013 bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 ist damit am 28.06.2013 in Kraft getreten.

Oyten, den 17. JUL. 2013

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Oyten, den 31. JUL. 2014

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

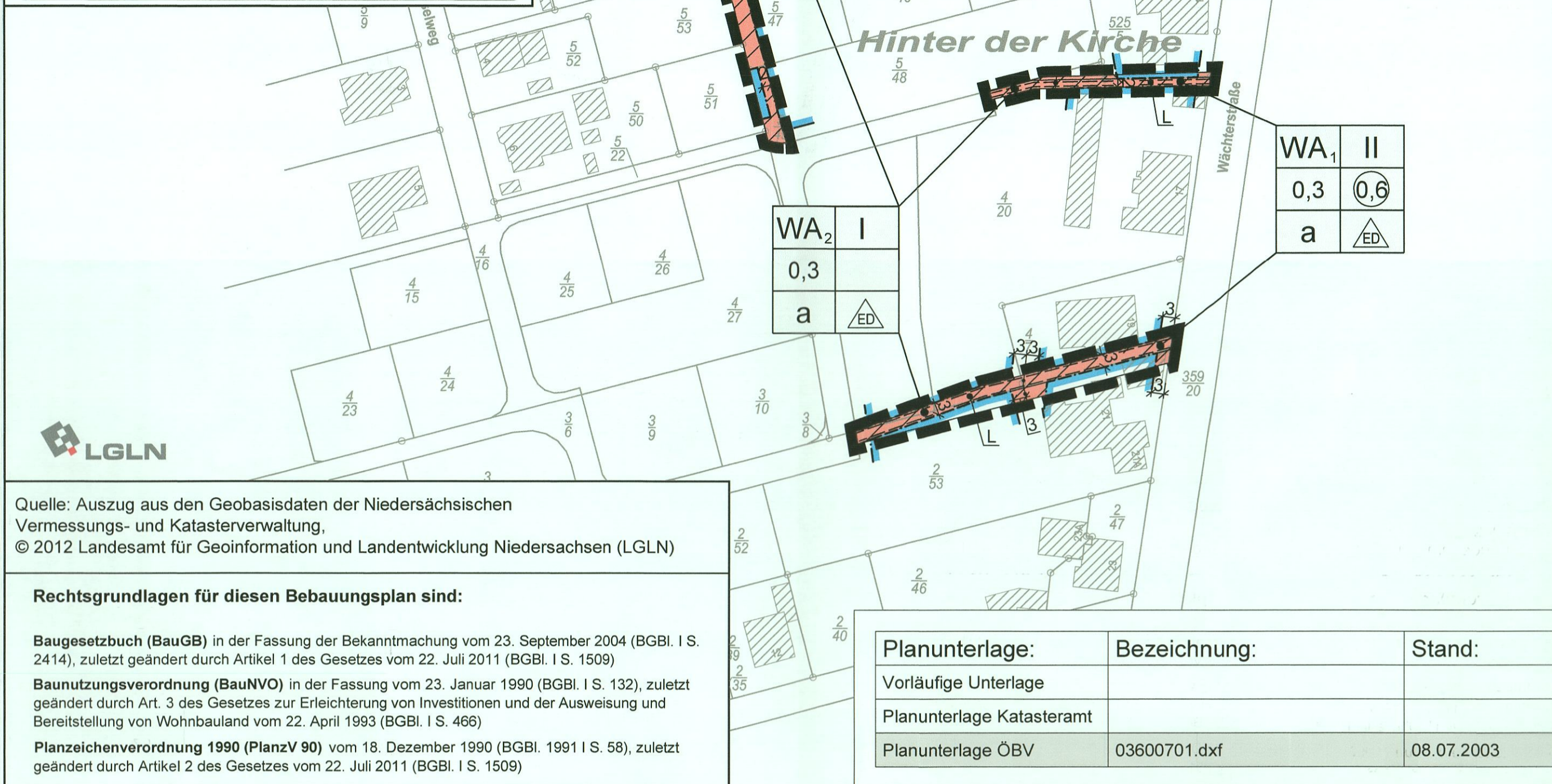
Oyten, den

GEMEINDE OYTEN
Der Bürgermeister

Gemeinde Oyten

1. Änderung B-Plan Nr. 79 II Lienertstraße II

Gemeinde: Oyten	gem.: Datum	-
Gemarkung: Oyten	grz.: Datum	H. Plogsties 29.08.2012
Flur: 7	gepr.: Datum	J. Schmidt 30.08.2012
Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn	Massstab:	1:1000
ÖFFENTL. BEST. VERMESSUNGSINGENIEUR	Blatt Nr.:	BU-01
VERMESSUNGSINGENIEUR	Altzeichens:	12/6017
Georgstraße 15	EDV-Verw.:	126017.BU01.pdf
28652 Achim		
Tel. 04522 / 9591-0		
Fax 04522 / 9591-33		
eMail: info@ehrhorn.de		



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

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 (§ 4 (3) BauNVO) folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 3 m entlang der Verkehrsflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen (i.S.v. § 1 (3) GaVo (Carports) gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Abweichend sind jedoch nur Gebäudelängen bis 20 m zulässig. Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Abweichend sind jedoch nur Gebäudelängen bis 25 m zulässig.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 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 Grundstückes notwendigen, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die maximal zulässige Traufhöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des § 7b NBauO, Quergiebel und Krüppelwalme.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 ist höchstens 1 Wohnung je angefangene 350 qm Grundstücksfläche zulässig.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 vom Grundstückseigentümer je Grundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm zu pflanzen.

Auswahl an Obstgehölzen

Apfel	Standortansprüche	Birnen	Standortansprüche
Prinz Albrecht von Preußen	breit anbaufähig	Bosc's Flaschenbirne	anspruchlos
Bohnapfel "Großer Rheinischer Bohnapfel"	anspruchlos	Bunte Julibirne	geschützt
Danziger Kantapfel	anspruchlos	Frühe von Trévoux	nahrhaft, geschützt
James Grieve	breit anbaufähig	Gallerts Butterbirne	geschützt, nahrhaft, frisch
Geheimrat Dr. Oldenburg	geschützt	Südkirschen	Standortansprüche
Gefamter Kardinal	anspruchlos, windgeschützt	Große Schwarze Knorpel	Leichtere Böden, geschützt
Harbarts Renette	nicht nass	Kassins Frühe Herzkirsche	Relativ anspruchslos
Purpurroter Cosinot	anspruchlos	Schneiders Späte Knorpelkirsche	nährstoffreich
Kaiser Wilhelm	anspruchlos, windgeschützt	Werdersche Braune	nahrhaft
Krügers Dickstiel	anspruchlos	Sauerkirschen	Standortansprüche
Litauer Pepping	anspruchlos	Koröser Weichsel	anspruchlos
Maunzenapfel	keine besonderen Ansprüche	Ludwigs Frühe	anspruchlos
Ontario	anspruchlos	Schattenmorelle	nahrhaft, gut durchlüftet, eher trocken
Ostfriesischer Striebling	anspruchlos	Pflaumen/Zwetschgen	Standortansprüche
Roter Eiseraffel	breit anbaufähig	Graf Althaus Reneklode	anspruchlos
Roter Hauptmann	auf allen Böden	Große Grüne Reneklode	anspruchlos
Wildeshäuser Renette	auch leichte Böden	Hauszwetschge	feucht, nicht zu kühl, durchlässig

Örtliche Bauvorschriften

- Die örtlichen Bauvorschriften werden für die Allgemeinen Wohngebiete WA2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 erlassen.
- Es sind nur Gebäude mit geeigneten Dächern zulässig. Die Neigung der Dächer auf den Gebäuden muß mindestens 30° und darf höchstens 50° betragen, dies gilt nicht für Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden, untergeordnete Bauteile im Sinne des § 7b NBauO, Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Vorderflucht der geplanten Gebäude mit Ausnahme der Grundstückszufahrten sind Gartenflächen anzulegen, auf denen überwiegend heimische, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen sind. Nicht überdachte begrünte Einstellplätze z.B. aus Rasengittersteinen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken 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 der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Tel. 0423/115-432) 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.
- Nach § 13 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) sind baubegleitende archäologische Beobachtungen notwendig. Der Baubeginn (das ist der Beginn aller Erdarbeiten, insbesondere das Abschieben des Mutterbodens) ist der Kreisarchäologie rechtzeitig vorher mitzuteilen. Sollten Fundbergungen nötig werden, ist der Kreisarchäologie dafür ausreichend Zeit einzuräumen. Das gilt sowohl für den Bau von Zuwegungen, Kanal, Leitungen usw., als auch für den Bau von Wohnhäusern.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu informieren, wenn sich bei der weiteren Planung, Erschließung oder der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.
- Die maßgeblichen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz) sind zu beachten.
- Für Schlaf- und Kinderzimmer sollten schallgedämmte Lüftungen vorgesehen werden, wenn der Beurteilungspegel nachts 45 dB(A) überschreitet und der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Gegebenenfalls kann die Unterschreitung von 45 dB(A) durch einen Einzelnachweis mit Berücksichtigung der Baukörper erfolgen.
- Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 79 in den Änderungsbereichen außer Kraft.

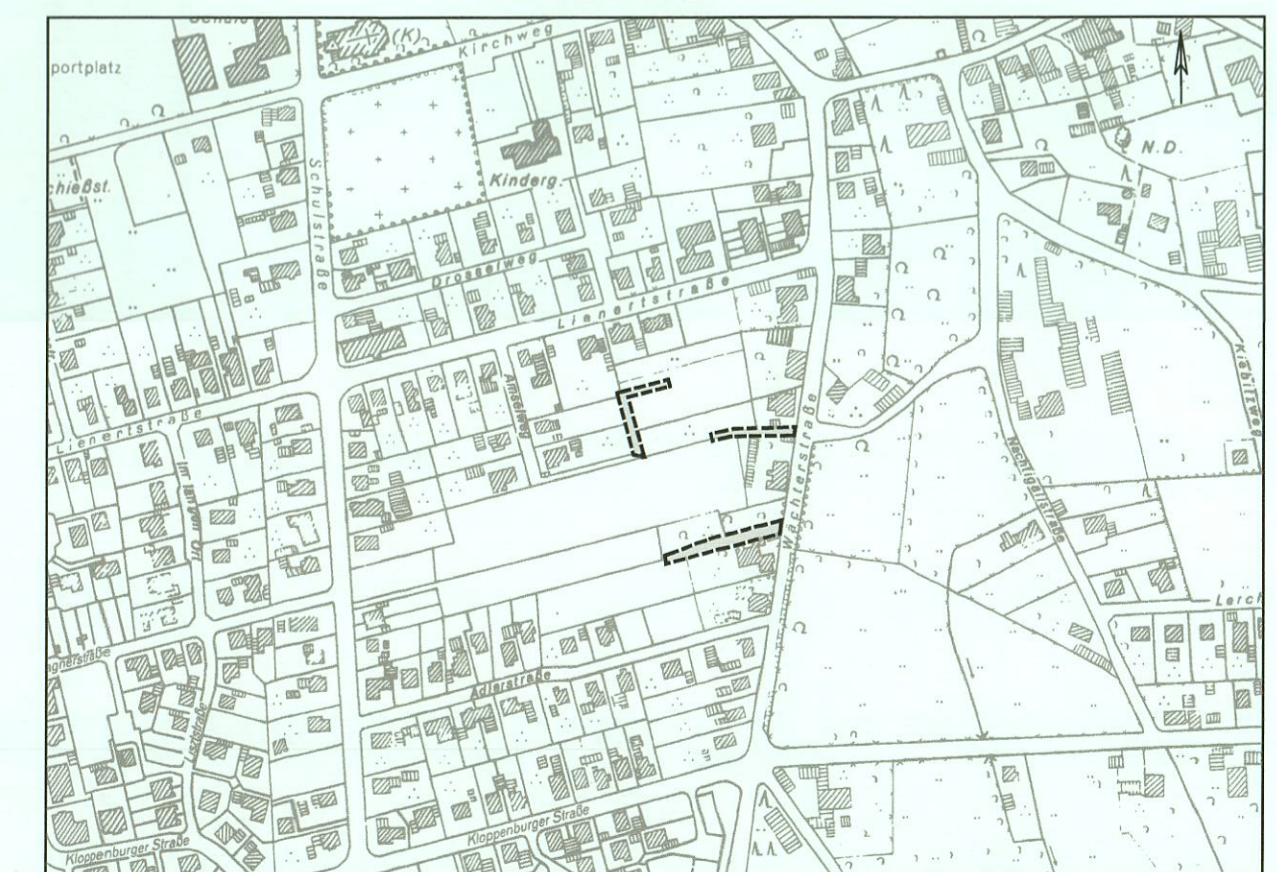
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,6 Geschößflächenzahl
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a Abweichende Bauweise (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Sonstige Planzeichen**
 - Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Oyten Landkreis Verden

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79, Teilbereich II, "Lienertstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO
Verfahren gemäß § 13 a BauGB



27. Mai 2013

M 1 : 1.000