



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 1.1 Mischgebiet (MI):
 1.1.1 Im Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 6, Tankstellen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig.
 1.1.2 Im Mischgebiet (MI) werden die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA):
 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 2.1 Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Höhe der Gebäudeoberkante (oberster Punkt des Gebäudes) ist die Fahrhoboberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.
 Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Schornsteine und untergeordnete Bauteile i.S.d. § 7 b NBauO.
 2.2 Bei Mittelhäusern von Hausgruppen (Reihenmittelhäusern) darf die zulässige Grundfläche durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
 2.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 darf die zulässige Grundfläche durch unterhalb der Erdoberfläche angelegte Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
 2.4 Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind von einer zwingend vorgeschriebenen Zahl der Vollgeschosse ausgenommen.
3. ZAHL DER WOHNHEITEN
 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte und je Reihenhaushaus maximal 1 Wohnung zulässig.
 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind pro Einzelhaus und pro Doppelhaus maximal 5 Wohnungen zulässig.
4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
 4.1 Baulinien
 4.1.1 Von den festgesetzten Baulinien ist gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ein Zurücktreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,0 m zulässig.
 4.1.2 Die festgesetzten Baulinien dürfen gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO durch Dachüberstände, im Gebiet WA 4 auch durch Balkone um bis zu 1,00 m überschritten werden.
 4.2 Baugrenzen
 4.2.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO durch Balkone und Dachüberstände um bis zu 1,00 m überschritten werden.
 4.2.2 Im Gebiet WA 4 dürfen die festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise durch Treppenhäuser, Flure und / oder Aufzugsanlagen überschritten werden, wenn diese der gemeinsamen Erschließung zweier nebeneinander stehender Gebäude dienen.
 4.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen durch unterhalb der Erdoberfläche angelegte Tiefgaragen überschritten werden.
5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN BZW. CARPORTS, NEBENANLAGEN
 5.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen bzw. Carports (offene Garagen) i.S.d. § 12 BauNVO außer in den durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nur in den dafür festgesetzten und mit St/Cp gekennzeichneten Flächen zulässig.
 5.2 In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen sind Garagen i.S.d. § 12 BauNVO nur als offene Garagen (Carports) zulässig.
 Neben Stellplätzen und offenen Garagen (Carports) können in diesen Flächen auch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden.
6. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
 In den öffentlichen Grünflächen sind die Anlegung von Wasserflächen und das Aufstellen von Spielgeräten zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA** allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet

Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- Baulinie

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung	
0,4 E/D/H	Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise: E = Einzelhäuser zulässig / D = Doppelhäuser zulässig / H = Hausgruppen zulässig
0,1	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Zahl der Vollgeschosse zwingend / als Höchstmaß
OK=11,00m		offene Bauweise
		Höhe der Gebäudeoberkante als Höchstmaß

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerweg, Rad- und Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

- öffentliche Grünfläche, hier: Parkanlage
- Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Flächen für Stellplätze und Garagen hier: St = Stellplätze, Cp = offene Garagen (Carports)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Müllbehälterstandplatz am Abholtag

Nachrichtliche Übernahme

- Grenze des Sanierungsgebietes

VERFAHRENSVERMERKE

1. DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE OYTEN HAT IN SEINER SITZUNG AM 08.11.2010 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 98 "ALTER SPORTPLATZ" BESCHLOSSEN.
 DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 07.10.2011 ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT WORDEN.
 OYTEN, DEN 11. SEP. 2013

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE MASSSTAB: 1:1000
 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG.
 2011
 DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM JULI 2011). SIE IST HINSEITLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWAND-FREI.
 DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.
 ACHIM, DEN 16. SEP. 2013

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 98 "ALTER SPORTPLATZ" WURDE AUSGEARBEITET VON DER PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH GROSSE STRASSE 49 27356 ROTENBURG (WÜMME) TELEFON 04261 / 92930 FAX 04261 / 929390 E-MAIL info@pgn-architekten.de
 ROTENBURG (WÜMME), DEN 11.09.2013

4. DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE OYTEN HAT IN SEINER SITZUNG AM 19.03.2012 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 98 "ALTER SPORTPLATZ" UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 13 A BAUGB I.V.M. § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.
 ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 30.03.2012 ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT.
 DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 98 "ALTER SPORTPLATZ" UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 10.04.2012 BIS 11.05.2012 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
 OYTEN, DEN 1. SEP. 2013

5. DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE OYTEN HAT IN SEINER SITZUNG AM 09.07.2012 DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 98 "ALTER SPORTPLATZ" UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG GEMÄSS § 13 A BAUGB I.V.M. § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.
 ORT UND DAUER DER ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 20.07.2012 ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT.
 DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 98 "ALTER SPORTPLATZ" UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 30.07.2012 BIS 13.08.2012 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
 OYTEN, DEN 1. SEP. 2013

5. DER AUSSCHUSS FÜR UMWELT UND GEMEINDEENTWICKLUNG DER GEMEINDE OYTEN HAT IN SEINER SITZUNG AM 30.01.2013 DEM ERNEUT GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 98 "ALTER SPORTPLATZ" UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG GEMÄSS § 13 A BAUGB I.V.M. § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.
 ORT UND DAUER DER ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 15.02.2013 ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT.
 DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 98 "ALTER SPORTPLATZ" UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 25.02.2013 BIS 11.03.2013 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
 OYTEN, DEN 11. SEP. 2013

6. DER RAT DER GEMEINDE OYTEN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 98 "ALTER SPORTPLATZ" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGSANNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 27.05.2013 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.
 OYTEN, DEN 1. SEP. 2013

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM 28.06.2013 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS VERDEN BEKANT GEMACHT WORDEN.
 DER BEBAUUNGSPLAN NR. 98 "ALTER SPORTPLATZ" IST DAMIT AM 28.06.2013 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
 OYTEN, DEN 1. SEP. 2013

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 98 "ALTER SPORTPLATZ" SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANS ODER MANGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
 OYTEN, DEN 31. JUL. 2014

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 NBAUO)

1. DÄCHER IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN
 1.1 Dachform und Dachneigung
 Im Gebiet WA 1 sind nur Zeltmächer mit einer Neigung von 15°, in den Gebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 nur einseitig geneigte Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 15° zulässig.
 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
 Offene Garagen (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen auch andere Dachformen und geringere Dachneigungen aufweisen.
 1.2 Materialien für die Dacheindeckung
 Die Dächer sind
 - durchgehend mit Pflanzen zu begrünen oder
 - mit rötlichen Dachpfannen, unlasiert und unglasiert, oder
 - mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie einzudecken.
 Auf begrünter oder mit Dachpfannen eingedeckten Dächern sind nur in die Dachfläche integrierte und auf der Dachfläche aufliegende Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.
 Offene Garagen (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen, wenn sie Dachneigungen unter 10° aufweisen, auch mit anderen Materialien eingedeckt werden.
2. FASSADEN IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN
 Für die Fassaden der Außenwände von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zu verwenden:
 - Ziegel oder
 - Putz.
 Daneben ist die Verwendung von Holz oder Metall zulässig, wenn deren Ansichtsfläche maximal 49 % der jeweiligen Fassadenfläche beträgt.
3. FUSSBODENHÖHE IM MISCHGEBIET UND IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN
 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf 0,50 m oberhalb der Fahrhoboberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.
4. LÄNGE VON OFFENEN GARAGEN (CARPORTS) UND NEBENANLAGEN IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN
 Offene Garagen (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO dürfen, auch kombiniert, eine Länge von 12 m nicht überschreiten.
5. ANZAHL DER NOTWENDIGEN EINSTELLPLÄTZE
 5.1 Im Plangebiet sind, mit Ausnahme des Gebietes WA 4 (siehe Bauvorschrift Nr. 5.2), pro Wohneinheit mindestens 1,5 Einstellplätze anzulegen.
 5.2 Im Gebiet WA 4 sind
 - bei Gebäuden mit bis zu 4 Wohneinheiten mindestens 1,5 Einstellplätze pro Wohneinheit,
 - bei Gebäuden mit 5 Wohneinheiten mindestens 1,2 Einstellplätze pro Wohneinheit anzulegen, davon 2 behindertengerechte Einstellplätze.
 5.3 Ausnahmsweise kann bei Gebäuden mit ausschließlich Altenwohnungen von den Bauvorschriften Nr. 5.1 und Nr. 5.2 abgewichen werden.

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) UND DES § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE OYTEN DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 98 "ALTER SPORTPLATZ", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
 OYTEN, DEN 1. SEP. 2013

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.
2. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE
 Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohlenansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenerfahrungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 13 NDSchG meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden zu erfolgen.

GEMEINDE OYTEN

Bebauungsplan Nr. 98 "Alter Sportplatz"

(mit örtlichen Bauvorschriften)

Urschrift

Maßstab: 1:1.000
 Stand: 20.12.2012