

GEMEINDE
OYTEN
Landkreis Verden

Begründung zur
2. ÄNDERUNG
Bebauungsplan Nr.1 / II
'Am Berg'

≡ Planwerk 3 GmbH
Hamburg
24.01.1991
03.06.1991

Inhaltsübersicht

Seite

1. Anlaß + Zielsetzung	1
2. Zustandsbeschreibung	1
3. Plangrundlagen	2
4. Städtebauliche und gestalterische Konzeption	2
5. Verkehr	3
6. Grün	4
7. Maßnahmen zur Bodenordnung	4

Begründung
zur
2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 1/II
"Am Berg"

1. Anlaß + Zielsetzung Bedingt durch neue funktionale und städtebauliche Anforderungen ist eine Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 1/II "Am Berg" in Teilen - auch aus Gründen der Rechtssicherheit - unumgänglich geworden.

- Die Fläche A (Sondernutzung) soll zur Bergstraße arrondiert und der Stellplatzbedarf entlang der Grünzone gedeckt werden.
- Die Fläche B (reines Wohngebiet) ist unbebaut und soll in Ergänzung zu dem vorhandenen Wohnungsbau städtebaulich die Bebauung abschließen.
- Die Fläche C (Gemeinbedarf) wird erweitert und bietet neben der Anlage dringend erforderlicher sozialer Einrichtungen die Möglichkeit, die unbefriedigende Freiraumgestaltung zur Geschößbebauung zu lösen.

2. Zustandsbeschreibung: Größe der Fläche für die 2. Änderung beträgt ca. 1,71 ha.

Lage des Gebietes innerhalb des rechtskräftigen B-Plans Nr. 1/II "Am Berg" im nördlichen Teil. Es umfaßt Teile der öffentlichen Grünfläche, der unbebauten Flächen des Geschößwohnungsbaus an der "Bergstraße" und "Leinestraße" und der Fläche mit der Sondergebietsausweisung an der "Bergstraße".

Grenzen:

-
- N Bergstraße (ausgebaut)
 neue Grundstücksgrenzen
 Flurstücke 145/7, 145/12 und
 vorhandene Grenze Flurstück 145/6
 - O Grundstücksgrenzen Flurstück
 145/7, 142/19 (bereits bebaut)

S Leinestraße (ausgebaut)
Grundstücke Leinestraße 52 - 70,
öffentliche Grünfläche

W öffentliche Grünfläche und Grundstücke
Werrastraße 41 - 44 und Fuldastraße 35
(bereits bebaut)

Topographie

Das Gelände fällt leicht nach Süden ab. Abgesehen vom öffentlichen Grünzug kein bemerkenswerter Baumbestand.

3. Plangrundlagen: Im gültigen F-Plan ist das Gebiet als Wohngebiets-, Sondergebiets- und Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Dies wurde im gültigen B-Plan Nr. 1/II aufgenommen. Es besteht ebenfalls Übereinstimmung mit den Zielen des Rahmenplans Oyten.
4. Städtebauliche und gestalterische Konzeption: Das Baugebiet teilt sich in 3 Teilflächen, die entsprechend den unterschiedlichen Anforderungen und Lagen in der vorhandenen Bebauung im einzelnen betrachtet werden müssen.

Fläche A Die Bebauung soll das vorhandene Gebäude Bergstraße 58 als Straßenrandbebauung (2-geschossig) ergänzen. In der Tiefe des Grundstücks kann die Bebauung eingeschossig fortgesetzt werden, möglichst ohne Flachdach.

*Gemäß 3 Beitritts-
beschluss vom 12.10.92
des Gemeinderates.
gestrichen.*

~~Die Sondergebietsausweisung wurde gewählt, um neben Einzelhandel und Dienstleistung auch gastronomische (bis zu 300 m² Nutzfläche/Einheit) und begrenzt Wohnnutzung (bis zu 30 %) zu realisieren.~~

Gemeinde Oyten
Der Gemeindedirektor
Im Auftrage:



Die Zufahrt (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Begünstigte: Anlieger, Allgemeinheit und Ver- und Entsorgungsträger) zu den Stellplätzen (GSt) und der Fläche C erfolgt über eine Stichstraße (s. Schnitt AA) entlang des öffentlichen Grünzuges.

Sie ist - wie auch die Stellplätze (GSt) - gering zu versiegeln und entsprechend der Lage am Grünzug mit einer guten Begrünung zu versehen.

Fläche B Die neue Bebauung soll im nördlichen Teil den grünen Innenbereich des Geschößwohnungsbaus räumlich erfassen, während die geringere Bebauung im südlichen Teil den räumlichen Übergang über die Freifläche der Gemeindebedarfsfläche bis hin zum öffentlichen Grünzug (Nord-Süd) ermöglichen soll. Es wird deshalb eine offene Bauweise mit bis zu 2 Vollgeschossen angestrebt.

Die Erschließung dient gleichzeitig mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dem Zugang und Querung der sich nördlich anschließenden Grünfläche des Geschößwohnungsbaus für Fußgänger und Radfahrer (Begünstigte: Anlieger, Allgemeinheit und Ver- und Entsorgungsträger).

Fläche C Hier soll der Bedarf an sozialen Einrichtungen, die für das Baugebiet "Am Berg" dringend benötigt werden, gem. des gültigen B-Plans gedeckt werden. ~~Die überbaubare Grundstücksfläche~~¹ wird erweitert, um die bauliche Anlage durch eine entsprechende Freiraumgestaltung, die die heutigen Mängel in den gärtnerischen Anlagen behebt und den öffentlichen Grünzug wirksam bis an die vorhandene Bebauung führt. Das Grundstück wird über eine private Stichstraße erschlossen (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Begünstigte: s. o.).

*x¹ Die Fläche für
Gemeindebedarf*

*Gemäß 3 Beitrittsbeschl³
vom 12.10.1992 des Ge-
meinderates geändert.*

Gemeinde Oyten
Der Gemeindedirektor
Im Auftrage:



5. Verkehr: Das Bebauungsplangebiet Nr. 1/II "Am Berg" verfügt in der Bergstraße und Leinestraße über ausreichend dimensionierte Wohnsammler- bzw. Wohnerschließungsstraßen.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über private Stichstraße mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (s. Schnitte AA und BB) und/oder als "Pfeifenstiel".

Stichstraßen mit
4,5 m Fahrbahn, gepflastert (gering versiegelt)
davon 0,5 m als Pflaster-Rinne und 0,5 m Grantstreifen (Mischfläche ohne gesonderten Gehweg). (S. Anlage: Oberflächengestaltung)

Die erforderlichen Gemeinschaftsstellplätze oder privaten Einstellplätze bzw. Garagen sind auf den Grundstücken nachzuweisen, gering zu versiegeln und zu begrünen. (S. Anlage: Pflanzenkatalog + Oberflächengestaltung)

Carports sind zu begrünen.

6. Grün:

1. Bepflanzung der Stichstraßen
 - gleiche Baumart
(standortgerechte Gehölz: wie Eiche, Winterlinde, Eberesche, Feldahorn, Salweide oder Weißdorn)
 - Unterpflanzung zu den benachbarten Grundstücken mit Büschen und/oder Hecken.
 2. Grundstücksgrenze Fläche C
 - Ergänzung der Bepflanzung zum Grünzug teilweise wechselseitige Einbeziehung der gärtnerischen Gestaltung des Grünzuges und der Außenanlage der Gemeinbedarfseinrichtung. Die öffentliche Grünanlage ist vorhanden und wird in Ihrem Bestand erhalten.
 - dichte, knickartige Abpflanzung der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze.
 3. Private Grüngestaltung (Fläche A + B)
 - Carports und Stellplätze begrünen (geringe Versiegelung durch: wie
 - wassergebundene Decke
 - Rasengitterstein mit Raseneinsaat
 - Pflasterfugen ≥ 2 cm o.glw.)
 - Zäune mit senkrechter Teilung
 $h \leq 1,00$ m
 - bevorzugt Heckenbepflanzung
 - 1 blühender Baum je Grundstück bzw. je 4 Stellplätze (A)
(wie: Weißdorn, Zierkirsche o. Obstbäume)
 - Fassadenbegrünung empfehlen
 - Müllboxen in Gebäude integrieren oder eingrünen.
 4. Spielplätze
für Kleinkinder bis 6 Jahre auf dem Privatgrundstück.
7. Maßnahmen zur Bodenordnung:
- Fläche A + B jetzt und künftig in privatem Besitz.
 - Fläche C und Grünzug jetzt und künftig in Gemeinbesitz.

Oyten, 24. Juni 1991

Bürgermeister



i.V. Gemeindedirektor

