

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr.45I sind Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Oyten, den .....

.....  
Gemeindedirektor

**PLANVERFASSER**

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr.45I wurde ausgearbeitet von:



ARCHITEKTUR U. STÄDTEBAU  
ORTS- U. REGIONALPLANUNG  
G. CLEMENS DIPL. ING.  
CLAUSTHALER STRASSE 29  
28205 BREMEN  
Tel. 04 21/44 18 56 FAX 44 59 08

Bremen, den 21.02.2000

.....  
*gez. Clemens*

**PRÄAMBEL**

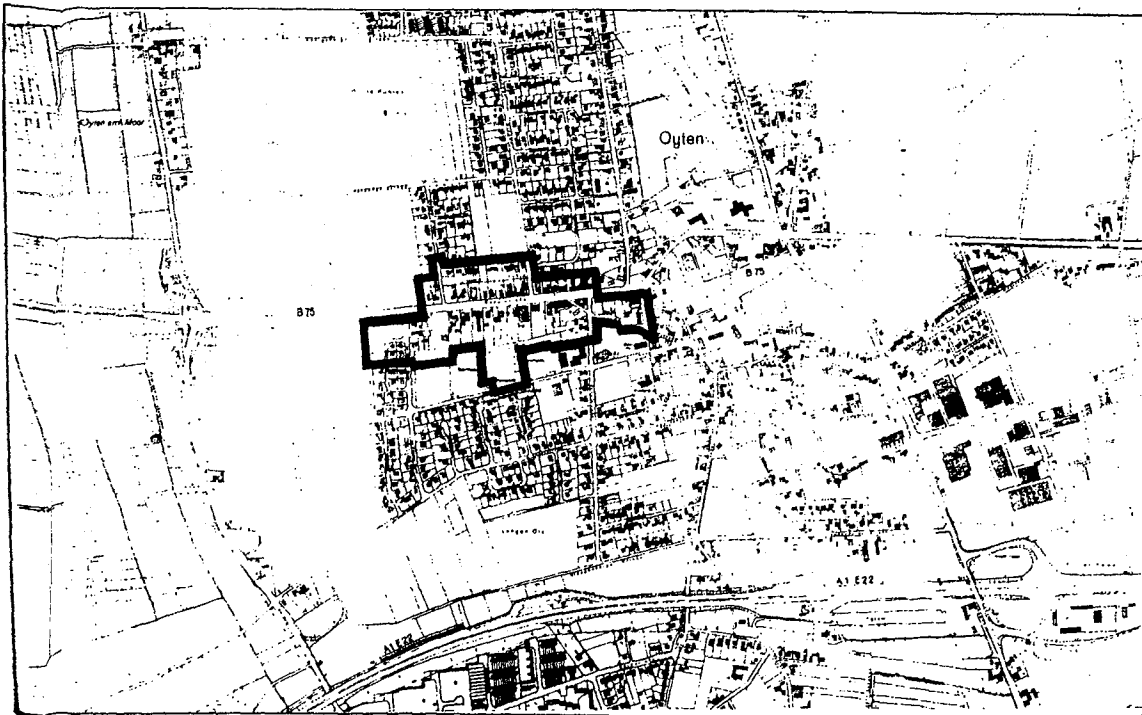
Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Oyten den **Bebauungsplan Nr.45I**, bestehend aus der **Planzeichnung** und den **nebenstehenden Textlichen Fessetzungen** als Satzung beschlossen.

Oyten, den 01.02.2000

.....  
*gez. Duhr*  
Ratvorsitzender

L.S.

.....  
*gez. Hartmann*  
Gemeindedirektor



**ÜBERSICHTSPLAN 1:20.000**

FASSUNG: SATZUNGSBESCHLUSS  
VOM 17. 01. 2000

**GEMEINDE OYTEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 45 I "ORTSMITTE-WEST"**

z.: 61 26 02 / 45 I

BLATTFORMAT: 59 x 139

# PLANZEICHENERKLÄRUNG:

## 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete  
siehe TF Nrn. 1.1, 2, 3, 4, 5

§ 4 BauNVO



Mischgebiete  
siehe TF Nrn. 1.2, 2, 3, 4, 5

§ 6 BauNVO



Kerngebiete  
siehe TF Nrn. 1.3, 2, 3, 4, 5

§ 7 BauNVO

WA\*

mit Index gekennzeichnete Baugebiete:

MI\*

Festsetzungen zum passiven Lärmschutz

MK\*

siehe TF Nr. 4

## 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

0.5 (Beisp.) Grundflächenzahl (GRZ)

§ 19 BauNVO

II (Beisp.) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

§ 20 BauNVO

## 3. Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr.2 BauGB

o offene Bauweise  
siehe TF Nr.2

§ 22 (2) BauNVO

g geschlossene Bauweise

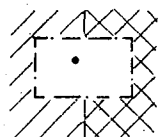
§ 22 (3) BauNVO

a abweichende Bauweise  
siehe TF Nr.2

§ 22 (4) BauNVO

--- Baugrenze

§ 23 (3) BauNVO

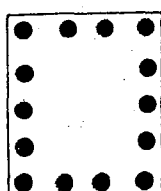


überbaubare Grundstücksflächen  
innerhalb der durch Baugrenzen  
umschlossenen Bereiche  
siehe TF Nr.3

§ 23 (1) BauNVO

## 4. Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 (1) Nr.5 BauGB



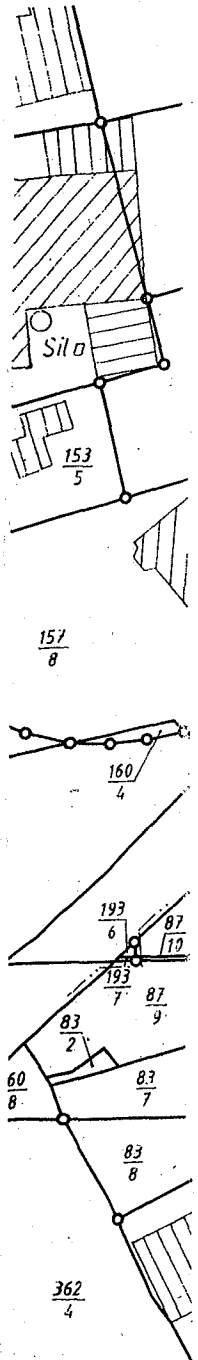
Fläche für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:



'Öffentliche Grünfläche, Volksfeste, Ausstellungen, Gemeinschaftsveranstaltungen, Bolzplatz und Spielplatz'





tritt  
im



Dorfstraße



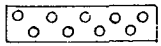
## 5. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr.11 BauGB



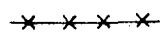
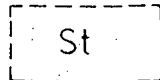
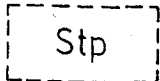
-  Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
-  Straßenverkehrsfläche  
siehe TF Nr.5
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: 'öffentliche Parkfläche'
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nrn. 20, 25 a und b BauGB

-  zu erhaltender Laubbaum  
siehe TF Nr.5
-  Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
(Windschutzgehölz); siehe TF Nr.5
-  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
siehe TF Nr.5

## 7. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
§ 9 (7) BauGB
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
§§ 1 (4) u. 16 (5) BauNVO
-  Grenze anderer Nutzung  
§ 16 (5) BauNVO
-  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen.  
§ 9 (1) Nr.4 BauGB  
siehe TF Nr. 3
-  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
§ 9 (1) Nr.4 BauGB  
siehe TF Nr. 3

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

## Textliche Festsetzung Nr. 1

### Art der Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 1 (6) BauNVO

#### 1.1 WA-Gebiete

"In den WA-Gebieten sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe (Nr.4) und Tankstellen (Nr.5) unzulässig."

#### 1.2 MI-Gebiete

"In den MI-Gebieten sind die in § 6 (2) BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe (Nr.6), Tankstellen (Nr.7) und Vergnügungsstätten (Nr.8) sowie Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO unzulässig."

#### 1.3 MK-Gebiete

"In den MK-Gebieten sind die in § 7 (2) Nr.5 und in § 7 (3) Nr.2 BauNVO aufgeführten Tankstellen unzulässig. Vergnügungsstätten nach § 7 (2) Nr.2 BauNVO sind ausschließlich in dem Kerngebiet nördlich der Hauptstraße (Hausnummern 89 bis 99 A) zulässig.

In den Obergeschossen der Bebauungen in den MK-Gebieten sind Wohnungen allgemein zulässig (§ 7 (2) Nr.6 BauNVO)."

## Textliche Festsetzung Nr.2

### Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr.2 BauGB, § 22 (4) BauNVO, § 23 (3) BauNVO

"Für die zeichnerisch festgesetzten Gebiete mit abweichender Bauweise wird abweichend von der Definition in § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise mit der höchstzulässigen Länge von max. 30 m festgesetzt.

Ausgenommen davon sind die Flurstücke 245/18 (Hauptstraße Nr.118) und 166/30, soweit dieses innerhalb des Geltungsbereichs liegt (Hauptstraße Nr.93); hier sind in der offenen Bauweise Längen entsprechend dem Baubestand zulässig.

Für die Flurstücke 266/48 (Hauptstr. Nr.101), 48/29 (Hauptstraße Nr.103), 50/21 (Hauptstraße Nr. 121), 6/6 (Schulstraße Nr.1), 10/14 (Schulstraße Nr.3), 13/2 (Dorfstraße Nr. 1 und Nr.3), 116/16 (Hauptstraße Nr.95), 245/18 (Hauptstraße Nr.118) und 166/30, soweit im Plangebiet (Hauptstraße Nr.93) sind entsprechend dem Baubestand verringerte seitliche Grenzabstände zulässig.

Die im Plangebiet festgesetzten Baugrenzen können durch Anbauten von Wintergärten und Erkern um bis zu 5 m überschritten werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen."

## Textliche Festsetzung Nr. 3

### Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) Nr.4 BauGB; § 12 (6) BauNVO;

§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

"In den Baugebieten sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig ('St').

In der mit 'Stp' gekennzeichneten Fläche für Stellplätze (Mischgebiet im Westen des Plangebiets) sind nur Stellplätze zulässig.

Soweit in den Baugebieten Flächen für Stellplätze und Garagen ausgewiesen sind ('St', 'Stp'), ist die Überschreitung der zulässigen GRZ durch die in § 19 (4) BauNVO genannten 'Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten' um mehr als 50 % zulässig.

Für die Neuanlage von Stellplätzen

Für die Neuanlage von Stellplätzen sind je angefangene 6 Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum als Hochstamm, StU 14/16 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. bei Abgang nachzupflanzen (z.B. Esche - Fraxinus excelsior, Stieleiche - Quercus robur, Winterlinde - Tilia cordata)."

**Textliche Festsetzung Nr. 4      Passiver Lärmschutz**  
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

"In den an die L 168 (Hauptstraße) angrenzenden WA\*-, MI\*- und MK\*-Gebieten sind bei Neubauvorhaben und bei wesentlichen baulichen Änderungen von Wohnungen, Büros und Geschäften passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Es sind zur notwendigen Schallminderung bauliche Maßnahmen gem. Ziffer 5 der DIN 4109 nachzuweisen.

Die Baugrundstücke an der 'Hauptstraße' liegen im Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109, Tabelle 8. Für lärmgeschützte Bereiche ist jeweils ein um eine Stufe geringerer Lärmpegelbereich anzusetzen. Schlafräume sind mit einer zusätzlichen Schalldämmlüftung mit Gebläse auszustatten."

**Textliche Festsetzung Nr. 5      Regelungen zur Bepflanzung,  
zu erhaltende Gehölze, Pflanzgebot**  
§ 9 (1) Nr. 25 a u. b BauGB, § 9 (1a) BauGB

"Die in der Planzeichnung eingetragenen zu erhaltenden Laubbäume sind dauerhaft zu sichern und zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Arten am selben Standort vorzunehmen.

Dasselbe gilt für das als 'Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern' festgesetzte Windschutzgehölz auf dem Wirtschaftsweg im Westen des Plangebiets.

Die auf den Flurstücken 10/15, 10/16, 10/17 festgesetzte Bepflanzungsfläche ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern in der Mindestdichte von 1 Gehölz je m<sup>2</sup> Pflanzstreifen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten; diese Kompensationsmaßnahmen sind vorbereiteten erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft durch Vorhaben auf den Flurstücken zugeordnet."

**Textliche Festsetzung Nr. 6      Fläche für den Gemeinbedarf**  
§ 9 (1) Nr. 5 BauGB

"Auf der Gemeinbedarfsfläche sind zweckgebundene Anlagen und Einrichtungen zulässig. Die Oberflächen sind versickerungsoffen zu halten."