



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Mischgebiet (MI):
 - 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.
 - Im Mischgebiet (MI) werden die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Allgemeines Wohngebiet (WA):
 - Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Höhe der Gebäudeoberkante (oberster Punkt des Gebäudes) ist die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.
 - Ausgen. von der Höhenbegrenzung sind Schornsteine und untergeordnete Bauteile i.S.d. § 5 Abs. 4 Nr. 1 NBauO.
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 darf die zulässige Grundfläche durch unterhalb der Erdoberfläche angelegte Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
 - Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind von einer zwingend vorgeschriebenen Zahl der Vollgeschosse ausgenommen.
- ZAHL DER WOHNHEITEN**
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind pro Einzelhaus und pro Doppelhaus maximal 5 Wohnungen zulässig. Wenn die Einzel- oder Doppelhäuser ausnahmsweise durch Treppenhäuser, Flure und / oder Aufzugsanlagen zur gemeinsamen Erschließung zweier nebeneinander stehender Gebäude verbunden werden, sind maximal 10 Wohnungen zulässig.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
 - Baulinien
 - Von den festgesetzten Baulinien ist gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ein Zurücktreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,0 m zulässig.
 - 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. Außerdem ist in den Gebieten WA 2 und WA 5 eine Überschreitung der Baulinien durch Gebäudeteile um bis zu 0,50 m zulässig, wenn diese Gebäudeteile eine Länge von 4,50 m nicht überschreiten.
 - Baugrenzen
 - Die festgesetzten Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO durch Balkone und Dachüberstände um bis zu 1,00 m überschritten werden.
 - 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.
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen durch unterhalb der Erdoberfläche angelegte Tiefgaragen überschritten werden.
- STELLPLÄTZE UND GARAGEN BZW. CARPORTS, NEBENANLAGEN**
 - 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.
 - 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.
 - 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/ED | Grundflächenzahl (GRZ): Baubweise: E = Einzelhäuser zulässig / Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche ED = Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 3) |
| OK=11,00m | Zahl der Vollgeschosse zwingend / als Höchstmaß offene Bauweise |
| | Höhe der Gebäudeoberkante als Höchstmaß (siehe auch textl. Fests. Nr. 2.1) |
- 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

- DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE OYTEN HAT IN SEINER SITZUNG AM 20.04.2015 DIE AUFSTELLUNG DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 98 "ALTER SPORTPLATZ" BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 27.11.2015 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

OYTEN, DEN 15. FEB. 2016

GEZ. CORDES (BÜRGERMEISTER) L.S.
- KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE MASSSTAB: 1:1000

QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

© 2015 LGLN LANDESMIT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN REGIONALDIREKTION BILBINGEN/VERDEN

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTTEBAULICH BEDUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 20.11.2015). 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 09.03.2016

GEZ. EHRHORN ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR L.S.
- DER ENTWURF DER 2. ÄNDERUNG 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 07.03.2016

M. DIERCKS PLANVERFASSER
- DAS PLANÄNDERUNGSVERFAHREN WURDE GEMÄSS § 13 A BAUGB DURCHFÜHRT. DIE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT ERFOLGTE DURCH ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANÄNDERUNGSENTWURFS GEMÄSS § 13 A BAUGB I.V.M. § 3 ABS. 2 BAUGB, DEN BETROFFENEN BEHÖRDEN UND TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE MIT ANSCHREIBEN VOM 03.12.2015 GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME GEGEBEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 27.11.2015 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 98 "ALTER SPORTPLATZ" UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 07.12.2015 BIS 08.01.2016 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

OYTEN, DEN 15. FEB. 2016

GEZ. CORDES (BÜRGERMEISTER) L.S.
- DER RAT DER GEMEINDE OYTEN HAT DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 98 "ALTER SPORTPLATZ" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 08.02.2016 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

OYTEN, DEN 15. FEB. 2016

GEZ. CORDES (BÜRGERMEISTER) L.S.
- DER BESCHLUSS DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS VERDEN BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 98 "ALTER SPORTPLATZ" IST DAMIT AM RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

OYTEN, DEN 15. FEB. 2016

GEZ. CORDES (BÜRGERMEISTER) L.S.
- INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 98 "ALTER SPORTPLATZ" SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

OYTEN, DEN

(BÜRGERMEISTER)

HINWEISE

- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.
- ARCHÄOLOGISCHE FUNDE**

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen 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.

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 DIESE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 98 "ALTER SPORTPLATZ", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

OYTEN, DEN 15. FEB. 2016

GEZ. CORDES (BÜRGERMEISTER) L.S.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 NBAUO)

- DÄCHER IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGBIETEN**
 - Dachform und Dachneigung
 - In den Gebieten WA 1 und WA 5 sind nur Zeltdächer mit einer Neigung von 15°, im Gebiet WA 3 nur einseitig geneigte Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 15° zulässig. Im Gebiet WA 2 sind nur Zeltdächer mit einer Neigung von 15° und begrünzte flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 3° zulässig.
 - Im Gebiet WA 4 sind nur flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 3° zulässig, wobei bei einer Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss das Dach des darunter liegenden Geschosses als flach geneigtes Dach mit einer Neigung von maximal 3° bzw. begehbbare Dachterrasse gestaltet werden darf.
 - Dachaufbauten - mit Ausnahme von Schornsteinen, Abgas- und Abluftleitungen und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie - 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.
 - Materialien für die Dacheindeckung
 - In den Gebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 sind die Dächer
 - durchgehend mit Pflanzen zu begrünen oder
 - mit rötlichen Dachplanken, unglasiert und unglasiert, oder
 - mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie einzudecken.
 - Im Gebiet WA 4 sind die flach geneigten Dächer durchgehend mit Pflanzen zu begrünen, wobei die gemäß Nr. 1.1 bei Staffelgeschossen zulässigen flach geneigten Dächer des unter dem Staffelgeschoss liegenden Geschosses bzw. begehbbaren Dachterrassen ausgenommen sind.
 - Auf begrünzten oder mit Dachplanken eingedeckten Dächern mit einer Neigung von mindestens 10° sind nur in die Dachfläche integrierte und auf der Dachfläche aufliegende Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Bei begrünzten und sonstigen flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von max. 3° (WA 2 und WA 4) sind auch aufgeständerte 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.
- FASSADEN IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGBIETEN**

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 4% der jeweiligen Fassadenfläche beträgt.
- FUSSBODENHÖHE IM MISCHGEBIET UND IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGBIETEN**

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf 0,50 m oberhalb der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.
- LÄNGE VON OFFENEN GARAGEN (CARPORTS) UND NEBENANLAGEN IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGBIETEN**

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.
- ANZAHL DER NOTWENDIGEN EINSTELLPLÄTZE**
 - Im Plangebiet sind, mit Ausnahme des Gebietes WA 4 (siehe Bauvorschrift Nr. 5.2), pro Wohneinheit mindestens 1,5 Einstellplätze anzulegen.
 - 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 barrierefreie Einstellplätze.

Bei den gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 Absatz 2 verbundenen Einzel- und Doppelhäusern mit bis zu 10 Wohneinheiten sind diese Regelungen für jedes der beiden Einzel- oder Doppelhäuser entsprechend anzuwenden
- Ausnahmsweise kann bei Gebäuden mit ausschließlich Altenwohnungen von den Bauvorschriften Nr. 5.1 und Nr. 5.2 abgewichen werden.

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



GEMEINDE OYTEN

Bebauungsplan Nr. 98 "Alter Sportplatz"

(mit örtlichen Bauvorschriften)

- 2. Änderung -

Abschrift

Maßstab: 1:1.000
Stand: 13.01.2016

