

GEMEINDE OYTEN

Landkreis Verden

Innenbereichssatzung Nr. 15

„Zur Tiefen Wiese“

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 & 3 BauGB



Dezember 2001

Maßstab 1 : 5.000



GEMEINDE OYTEN
-Bauamt-
Hauptstraße 55
28876 Oyten

Tel. 04207/9140-0
Fax. 04207/914036

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 6 Abs. 1 und 40 Abs. 1 Ziffer 4 NGO hat der Rat der Gemeinde Oyten am 05.02.2002 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Festlegung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Ausschnitt aus den Flurkarten der Fluren 3 und 6 der Gemarkung Oyten im Maßstab 1 : 1.000 gekennzeichnet (Anlage 1) und wird hiermit festgelegt.

Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung und mit der Aufschrift **Anlage 1 zur Innenbereichssatzung Nr. 15 „Zur Tiefen Wiese“** zu versehen.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Bei den nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen, welche durch die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung in der Anlage 1 gekennzeichnet sind, handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Auf den in § 2 genannten Flächen, welche durch den Erlass dieser Satzung erstmals Baurechte erhalten, sind Wohngebäude nur als Einzel- oder Doppelhäuser und nur mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Die maximale Zahl der Wohneinheiten wird bei Einzelhäusern auf zwei und bei Doppelhaushälften auf eine begrenzt.

§ 4 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen

Reduzierung des Versiegelungsgrades

Zur Einschränkung des versiegelungsbedingten Eingriffs und zur Förderung ortstypischer Siedlungsstruktur wird die zulässige Versiegelung pro Grundstück auf 40% reduziert. Dieses bezieht sich sowohl auf die Hauptnutzung als auch auf die Nebenanlagen i. S. v. § 19 Abs. 4 BauNVO.

Erhalt vorhandener Gehölze

Die vorhandenen Gehölze werden aufgrund ihres ortsbildprägenden Charakters, ihrer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften und der allgemein positiven Wirkungen auf die anderen Schutzgüter von Natur und Landschaft (Boden, Wasser, Klima/Luft) erhalten:

Auf den in § 2 genannten Flächen wird festgesetzt, dass Eichen, Rotbuchen, Linden und Eschen mit einem Stammdurchmesser von > 30 cm in 1 m Höhe, Schwarzerlen,

Birken, Weiden und Rosskastanien mit einem Stammdurchmesser > 40 cm in 1 m Höhe zu erhalten sind. Bei Abgang ist eine entsprechende Neupflanzung vorzunehmen. Ausnahmen vom Bestandsschutz sind für maximal zwei Zufahrten bis zu 3 m Breite je Baugrundstück zulässig.

§ 5 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in den eingriffsrelevanten Flächen sind bei der Verwirklichung der Planung, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode, in den eingriffsrelevanten Flächen standortheimische Gehölzarten der beigefügten Gehölzartenliste in einer Größenordnung von 33 % der versiegelten Fläche zu pflanzen. Zur landschaftlichen Einbindung der neuen Bauflächen sind die Pflanzungen randlich zur freien Landschaft als durchgängige Gehölzreihe oder als flächiges Gehölz anzulegen.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Verden in Kraft.

Oyten, den 22.02.2002

(Siegel)

gez. Cordes
Cordes
Bürgermeister

Hinweise:

- Dieser Innenbereichssatzung liegt die BauNVO i. d. F. vom 23.01.1990 zugrunde.
- Bodenfunde
Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach dem Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Meldung hat unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Verden) zu erfolgen.
- Altablagerungen
Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Verden) zu benachrichtigen.

GEMEINDE OYTEN

Landkreis Verden

I. Begründung zur Innenbereichssatzung Nr. 15 „Zur Tiefen Wiese“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 & 3 BauGB

1. Vorbemerkung – Geltungsbereich

Zur Deckung des örtlichen Wohnungsbedarfes und zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl in der Ortschaft Oyten-Bockhorst soll die Innenbereichssatzung Nr. 15 „Zur Tiefen Wiese“ erlassen werden. Da insgesamt nur noch begrenzte Baulandpotentiale innerhalb der Ortschaft bestehen, sollen mit der Innenbereichssatzung etwa 12 Familienheime realisiert werden.

Das Plangebiet ist etwa 4,0 ha groß und liegt in der Ortschaft Oyten-Bockhorst entlang der Gemeindestraßen Zur Tiefen Wiese und grenzt an den Bischofsweg und die Blankenstraße. Die Wohnbauflächen sind im Sinne einer Arrondierung der vorhandenen Bebauung in die Satzung zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit einbezogen worden. Die Voraussetzung einer Prägung des angrenzenden Bereiches durch eine Wohnbaunutzung ist auf den Flurstücken 42/2 und 35/6 der Flur 3 sowie an den angrenzenden Flurstücken vorhanden. Weiterhin wird der gesamte Geltungsbereich im Rahmen der Klarstellung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB festgelegt.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Ausschnitt aus den Flurkarten der Fluren 3 und 6, der Gemarkung Oyten im Maßstab 1 : 1.000 gekennzeichnet (Anlage 1) und wird damit festgelegt.

Mit der Bearbeitung des Satzungsentwurfes wurde das Bauamt der Gemeinde Oyten beauftragt. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde durch einen externen Landschaftsplaner erarbeitet.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm 1997 für den Landkreis Verden

Gemäß dem RROP gehört das Gebiet der Gemeinde Oyten zu einem Siedlungsschwerpunkt mit zentralörtlicher Funktion entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe. Zur Sicherung des benötigten Wohnbedarfes ist eine Siedlungsentwicklung vorgesehen und wünschenswert. Insgesamt steht die Innenbereichssatzung Nr. 15 „Zur Tiefen Wiese“ im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Flurstücke östlich der Straße Zur Tiefen Wiese, die derzeit nur teilweise bebaut sind, sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der nordwestlich angrenzende Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Dieser Entwicklungsvorgabe trägt die Satzung durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für den Satzungsbereich gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Rechnung.

3. Beschreibung der Bestandssituation

Die ausführliche Beschreibung der Bestandssituation ist im landschaftspflegerischen Fachbeitrag abgearbeitet, welcher dieser Begründung beigefügt ist.

4. Ziele der Innenbereichssatzung

Ziel der Satzung ist die Steuerung und Sicherung der Eigenentwicklung in der Ortschaft Oyten-Bockhorst durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den angrenzenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteil, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Entwicklung im Bereich der Straße Zur Tiefen Wiese zu schaffen.

Andererseits sollen die vorhandenen unbebauten Flächen einer zusammenhängenden Bebauung zugeführt werden. Die Flächen sind zu der vorhandenen Erschließungsstraße ausgerichtet. Eine weitere Ausdehnung von Bauflächen in die außerhalb der Bereichs-abgrenzung liegenden Grünflächen in östlicher Richtung ist nicht vorgesehen.

Die Innenbereichssatzung trägt dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung. Die hinzutretende Bebauung wird sich aufgrund der Festsetzungen städtebaulich in die bereits vorhandene Nutzung einfügen.

5. Festsetzungen im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung

In dem Bereich, in dem durch den Erlass dieser Innenbereichssatzung erstmals Baurechte vermittelt werden, sollen die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt werden.

Bei den vom Geltungsbereich erfassten Flurstücken handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet. Dabei soll jedoch nicht der gesamte Nutzungskatalog des § 4 BauNVO in dem Bereich verwirklicht werden können, sondern lediglich die Nutzungen der Nr. 1 bis 3 des § 4 Abs. 2 BauNVO. Auf den vom Geltungsbereich erfassten Flurstücken, welche durch den Erlass dieser Satzung erstmals Baurechte erhalten, sind Wohngebäude nur als Einzel- oder Doppelhäuser und nur mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Die maximale Zahl der Wohneinheiten wird bei Einzelhäusern auf zwei und bei Doppelhaushälften auf eine begrenzt. Zur Einschränkung des versiegelungsbedingten Eingriffs und zur Förderung ortstypischer Siedlungsstruktur wird die zulässige Versiegelung pro Grundstück auf 40 % reduziert. Dieses ist ausdrückliche Planungsvorgabe der politischen Gremien der Gemeinde Oyten und fügt sich in die bereits vorhandene Randbebauung innerhalb des Geltungsbereiches ein.

6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die ausführliche Beschreibung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist in dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag abgearbeitet, welcher dieser Begründung beigelegt ist.

7. Ver- und Entsorgung

Für das Satzungsgebiet wird eine ausreichende Versorgung mit Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation, TV und Radio durch die Anschlußmöglichkeiten an die vorhandenen Netze prinzipiell sichergestellt. Die Einzelheiten der technischen und rechtlichen Rahmenbedingungen der Ver- und Entsorgung sind nicht Gegenstand des rahmensetzenden Satzungsverfahrens.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Kanalsystem der Gemeinde Oyten bzw. über Hausfangsammelleitungen mit Anschluß an die Gemeinschaftskläranlage Oyten/Ottersberg. Zuständig ist der Abwasserzweckverband Oyten/Ottersberg.

Die Löschwasserversorgung wird in der erforderlichen Menge sichergestellt. Das Niederschlagswasser ist innerhalb der eigenen Grundstücksgrenzen zu versickern bzw. zu verrieseln. Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Verden.

Die verkehrliche Erschließung der hinteren Grundstücke wird durch Baulasten bzw. Grunddienstbarkeiten von den jeweiligen Grundstückseigentümern sichergestellt, welche im Einzelgenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

Oyten, den 22.02.2002

gez. Cordes
Cordes
Bürgermeister

(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 18.12.2000 die Aufstellung der Innenbereichssatzung Nr. 15 „Zur Tiefen Wiese“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.12.2001 im Amtsblatt Nr. 52/2001 für den Landkreis Verden ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oyten, den 22.02.2002

(Siegel)

gez. Cordes
Cordes
Bürgermeister

Den betroffenen Bürgern wurde in einer Bürgerbeteiligung am 02.08.2001 die Ziele und Zwecke sowie die evtl. Auswirkungen der Innenbereichssatzung erläutert. Weiterhin wurde den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt. Die anwesenden Bürgerinnen und Bürger hatten die Möglichkeit Anregungen und Hinweise vorzutragen. Zu dieser Bürgerbeteiligung wurde im Amtsblatt Nr. 29/2001 für den Landkreis Verden, erschienen am 20.07.2001, gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Oyten eingeladen.

Oyten, den 22.02.2002

(Siegel)

gez. Cordes
Cordes
Bürgermeister

Den berührten Trägern öffentlicher Belange ist in der Zeit vom 01.08.2001 bis 03.09.2001 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Oyten, den 22.02.2002

(Siegel)

gez. Cordes
Cordes
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Oyten hat die Innenbereichssatzung Nr. 15 „Zur Tiefen Wiese“ sowie die Begründung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.02.2002 beschlossen.

Oyten, den 22.02.2002

(Siegel)

gez. Cordes
Cordes
Bürgermeister

Die Innenbereichssatzung Nr. 15 „Zur Tiefen Wiese“ ist mit Verfügung vom heutigen Tag, Az.: 204.12-21122-Ve59/§34-15 mit Maßgabe gemäß § 10 BauGB genehmigt.

Lüneburg, den 10.05.2002

(Siegel)

gez. I. A. Müller

Der Rat der Gemeinde Oyten ist den in der Genehmigungsverfügung vom 10.05.2002, Az.: 204.12-21122-Ve59/§34-15, aufgeführten ~~Auflagen / Maßgaben~~ in seiner Sitzung am 16.06.2002 beigetreten. ~~Die Innenbereichssatzung Nr. 15 „Zur Tiefen Wiese“ hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt.~~

Ort und Dauer der ~~öffentlichen Auslegung~~ ^{Bürgerbeteiligung} wurden am 17.05.2002 ortsüblich im Amtsblatt für den Landkreis Verden bekannt gemacht.

Oyten, den 27.11.2002

(Siegel)

gez. Cordes
Cordes
Bürgermeister

* Die Bürgerbeteiligung gemäß § 34 Abs. 5 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wurde zuvor wegen der Maßgabe in der Zeit vom 27.05.2002 bis zum 27.06.2002 durchgeführt.

Die Genehmigung der Innenbereichssatzung Nr. 15 „Zur Tiefen Wiese“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.10.2002 im Amtsblatt für den Landkreis Verden bekannt gemacht worden.

Die Innenbereichssatzung Nr. 15 „Zur Tiefen Wiese“ ist damit am 25.10.2002 wirksam geworden.

Oyten, den 27.11.2002

(Siegel)

gez. Cordes
Cordes
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der Innenbereichssatzung Nr. 15 „Zur Tiefen Wiese“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Innenbereichssatzung nicht geltend gemacht worden.

Oyten, den

(Siegel)

.....
Cordes
Bürgermeister
