

G E M E I N D E O Y T E N

- A Z . : 60/622-21/17 -

B E B A U U N G S P L A N N R . 17 I

" A N D E R L I N D E N S T R A S S E "

INHALTSVERZEICHNIS

- I. Vorbemerkungen
 - 1. Notwendigkeit und Zweck des Bebauungsplanes
 - 2. Geltungsbereich
 - 3. Planungsgrundlagen

- II. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes
 - 1. Städtebaulicher Entwurf
 - 2. Öffentliche Verkehrsflächen
 - 3. Spielplätze
 - 4. Pflanzgebot
 - 5. Ver- und Entsorgung

- III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

- IV. Kosten

I. VORBEMERKUNGEN

1. Notwendigkeit und Zweck des Bebauungsplanes

Im Mai 1968 wurde der Bebauungsplan Nr. 17 "An der Lindenstraße" in der Ortschaft Oyten rechtswirksam. Dieser Bebauungsplan liegt zur Überarbeitung vor. Die Erschließung von zwei bebauten Grundstücken und der hinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen über öffentliche Verkehrsflächen ist abschließend ungenügend geregelt. Darüber hinaus stellen sich bei der Überarbeitung nach heutigen Gesichtspunkten weitere städtebauliche Erfordernisse dar.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf überdeckt vollständig den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und ist geringfügig erweitert. Insofern liegt eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes vor. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 I "An der Lindenstraße" wird zugleich der Bebauungsplan Nr. 17 "An der Lindenstraße" aufgehoben.

2. Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 I "An der Lindenstraße" befindet sich in der Ortschaft Oyten nördlich der Bundesstraße 75, östlich der Lindenstraße in Höhe der Breslauer Straße. Zum Geltungsbereich gehören folgende Flurstücke ganz oder teilweise:

Flur 3, Gemeinde Oyten, Gemarkung Oyten,
Flurstücke 77/19, 77/8, 77/14, 77/12, 77/10, 77/3, 81/4,
81/3, 81/2, 81/5, 83/10, 83/11, 83/6, 83/12, 83/8, 88/7,
88/2, 89/4, 89/3, 89/2, 409/196, 182/56, 182/57, 182/58,
424/183, 197 und 184/9.

3. Planungsgrundlagen

Dem Planungsentwurf liegt im wesentlichen der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 17 zugrunde. Darüber hinaus wurden die Festsetzungen entwickelt, wie sich dieser Planbereich mit seiner derzeitigen Bebauung und Nutzung darstellt.

Der durch den Flächennutzungsplan (2. Änderung) gesetzte Rahmen für die verbindliche Bauleitplanung ist mit diesem vorliegenden Bebauungsplan weiterentwickelt und konkretisiert worden.

II. WESENTLICHER INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

1. Städtebaulicher Entwurf

Der vorhandene Planentwurf übernimmt die Maße der baulichen Nutzung. Die Baugrenzen werden nach der vorhandenen Bebauung versetzt angeordnet, um einer baufluchtartigen Aufreihung der Häuser entgegenzuwirken. Einschränkungen der baulichen Nutzung dieses Entwurfes gegenüber dem rechtsverbindlichen Plan entstehen nicht.

Im nördlichen Plangebiet wird der Geltungsbereich erweitert entsprechend der tatsächlich entstandenen Grundstücksgrößen.

Da die vorhandene nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan entstandene Bebauung sich heute als reines Wohngebiet darstellt, ist dieses abweichend festgesetzt worden. Eine teilweise Einzel- und Doppelhausbebauung entspricht dem Planbereich ebenso wie der benachbarten Bebauung.

2. Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend dem vorhandenen Plan übernommen.

Der Kreuzungsbereich Lindenstraße/Breslauer Straße wurde nach heutigen Gesichtspunkten überarbeitet.

Entsprechend der RAS-E, Entwurf 1981, sind bei Zugrundelegung von Querschnittsbreiten von 5,50 m für die Fahrbahnen die Straßenbegrenzungslinien nach Eckausrundungen gemäß Tabelle 4 (20-10-30 m) konstruiert.

Da Sichtfelder für die Anfahrtsicht nach Tabelle 7 für $v = 50 \text{ km/h}$ ausschließlich innerhalb der Straßenbegrenzungslinien freizuhalten sind, wird auf entsprechende textliche Festsetzung verzichtet. Eine Freihaltung der Annäherungssicht ist im Sinne der obengenannten Richtlinie (5.4.5, Abs. 7 f) nicht erforderlich.

Die östlich des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Flächen bleiben über einen öffentlichen Weg erreichbar.

3. Spielplätze

Spielplätze für Kinder und Kleinkinder sind nicht vorgesehen, da dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder durch die ständig geöffneten Spiel- und Bolzplatzanlagen der Schule Pestalozzistraße (Entfernung etwa 300 m) ausreichend Rechnung getragen werden kann.

Ein entsprechender Ausnahmeantrag gemäß § 5, Abs. 2, des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes wird mit dem Genehmigungsantrag gestellt.

4. Pflanzgebot

Der Abschluß des Geltungsbereiches zur landwirtschaftlichen Nutzung erfolgt durch Pflanzgebot von Bäumen und/oder Sträuchern in einem schmalen Gürtel im nördlichen Planbereich als rand- und raumbildende Maßnahme.

Im Straßenbereich befinden sich fünf erhaltenswerte Eichen. Diese Bäume sind nach der Planzeichenverordnung entsprechend festgesetzt.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsträger haben die Unterbringung der Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen nach der geltenden DIN 1998 vorzunehmen.

Ausreichende Versorgungsleitungen können bereits durch die entsprechenden Träger bereitgestellt werden.

Schmutz- und Regenwasserkanalisation ist in der Lindenstraße schon vorhanden. Alle Grundstücke sind an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist - soweit möglich - an Ort und Stelle zu verrieseln.

III. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN

Eigentümerin der festgesetzten Verkehrsfläche der Lindenstraße ist die Gemeinde Oyten. Nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes sind im Kreuzungsbereich Breslauer Straße/ Lindenstraße zur Herstellung der Fahrbahneckausrundungen geringfügig Grundstücksflächen zu erwerben.

Die öffentliche Verkehrsfläche für die Erschließung der Flurstücke 81/4 und 81/2 der Flur 3, Gemarkung Oyten, sowie zur Erreichung der hinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen muß noch von der Gemeinde Oyten erworben werden. Sollte ein Erwerb der Fläche zu angemessenen Bedingungen nicht möglich sein, kommt eine Enteignung in Betracht.

Der Bebauungsplanbereich wird durch Lärmimmissionen, hervorgerufen durch die Emissionen des Straßenverkehrs auf der Lindenstraße, belastet. Weil bis auf eine Baulücke das Plangebiet bereits bebaut ist, kann auf zusätzliche Festsetzungen verzichtet werden, jedoch werden laut Hinweis der Baugenehmigungsbehörde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2, Abs. 5, BBauG zum Schutz gegen diese Lärmimmissionen bei Neubauten bzw. wesentlichen baulichen Änderungen Lärmschutzmaßnahmen entsprechend den "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm in jeweils gültiger Fassung" gefordert.

IV. KOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für den Erwerb der restlichen öffentlichen Verkehrsflächen und deren Herrichtung (im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen mit einer wassergebundenen Decke) betragen nach überschläglicher Ermittlung 30.000,-- DM, die von der Gemeinde aus allgemeinen Deckungsmitteln zu bestreiten sind.

2806 Oyten, 11.06.85

GEMEINDE O Y T E N
Der Gemeindedirektor

H. V. ...