

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Oyten diesen Bebauungsplan Nr. 42 „Jahnstraße“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Oyten, den 30.08.2001
 (Bürgermeister)  (Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 17.12.1990 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 „Jahnstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oyten, den 30.08.2001
 (Gemeindedirektor)

Planunterlage
 Kartengrundlage: automatisierte Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000
 Flur 8 Gemarkung Oyten Gemeinde Oyten

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.06.1999). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Baugrenzen ist einwandfrei möglich.

Achim, den 29.08.2001
 (Dipl.-Ing. Uwe Ehorn)

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
 Lindenallee 23
 26122 Oldenburg
 Tel.: 0441/97201-0
 Fax: 0441/97201-99
 Oldenburg, den 22.08.2001
 Peter Meyer (Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 26.02.2001 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 26.09.2001 bis 26.04.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oyten, den 30.08.2001
 (Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Oyten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.08.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oyten, den 30.08.2001
 (Gemeindedirektor)

Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.08.2001 im Amtsblatt für den Landkreis Verden ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 24.08.2001 rechtsverbindlich geworden.

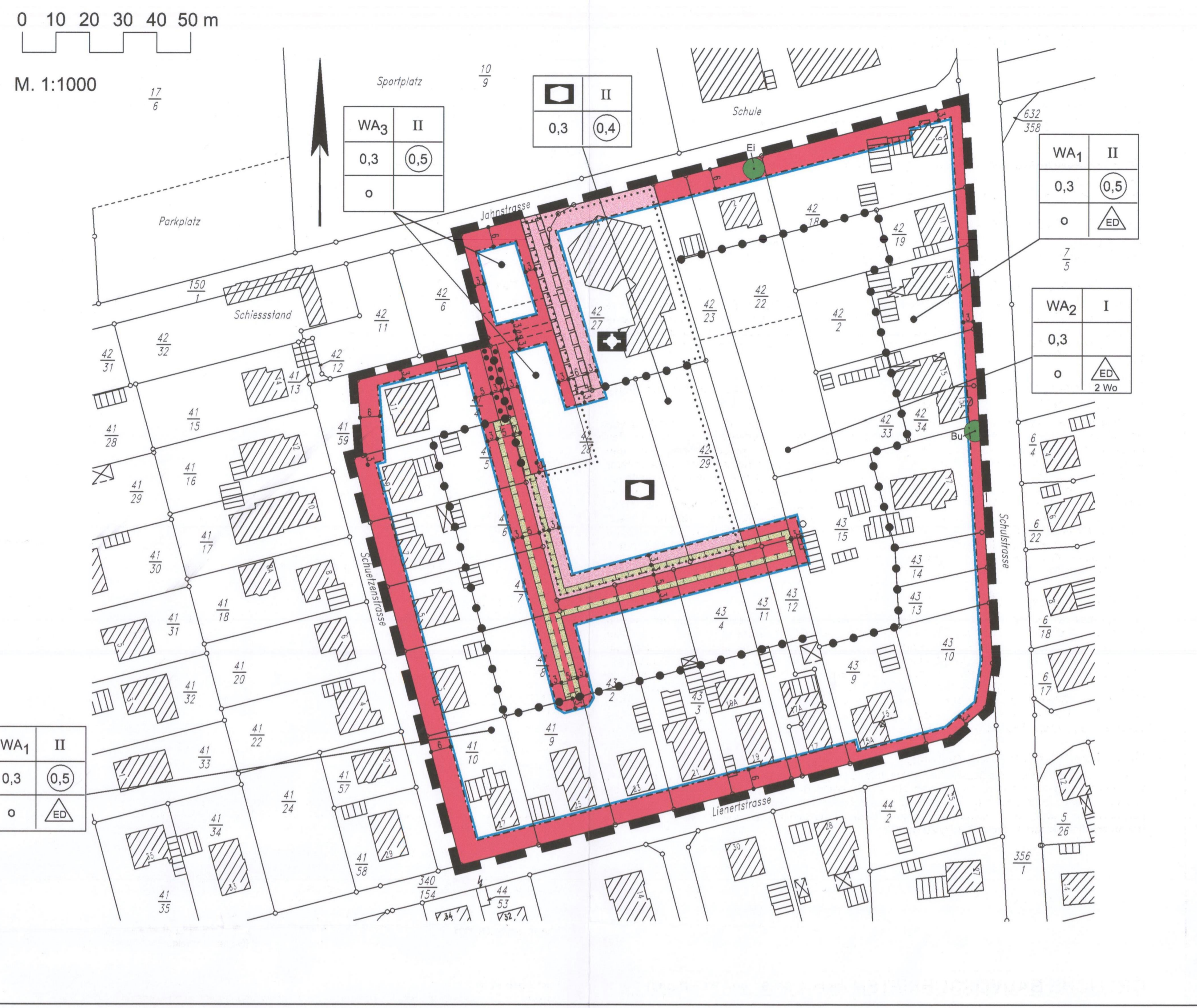
Oyten, den 30.08.2001
 (Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Oyten, den 25.01.2003
 Bürgermeister

Mängel der Abwägung
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Oyten, den 01.09.2008
 Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA₁ Allgemeine Wohngebiete
- 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

- 0,5 Geschosflächenzahl
- 0,3 Grundflächenzahl
- 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf
- ✠ Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

■ Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Erhaltung von:
- Bäume
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Bauweise
 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA1, WA2) sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Nr. 2 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden
 Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind je Einzelhaus nur zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

Nr. 3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 Als Nutzungsberechtigte für das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden die Versorgungsträger und die Grundstücksanleger festgesetzt. (gem. § 9 (1) 21 BauGB)

Nr. 4 Erhalt von Anpflanzungen
 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist auf dem Baugrundstück eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen. Die jeweilige Baumart ist aus der Planzeichnung ersichtlich. (gem. § 9 (1) 25b) BauGB)

Nr. 5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Landschaft
 Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch die Baumaßnahmen ausgelöst werden, durchzuführen. Auf den festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch Pflanzungen weiterer Laubgehölze zu ergänzen. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Hartriezel, Pfaffenhütchen, Liguster, Schneeball, Schliehe, Weißdorn, Haselnuß, Heckenrose und Obstbäume (Alte Sorten Apfel und Birne). Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, bei Obst Hochstamm, 6 - 8 cm Stammumfang, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 20 BauGB)

Nr. 6 Anpflanzungen
 Im Allgemeinen Wohngebiet 2 und 3 (WA2 und WA3) sind für erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch die Baumaßnahmen ausgelöst werden, Anpflanzungen durchzuführen. Dazu ist auf jedem privaten Baugrundstück pro 500 qm angefangener Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Folgende Arten sind zulässig: Winterlinde, Steileiche, Feldulme, Esche, Linde, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel und Birne). Die Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister 200 - 250 cm Höhe; bei Obst Hochstamm, 6 - 8 cm Stammumfang. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

Nr. 7 Oberflächenwasserableitung
 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Anlagen zur Versickerung des Regenwassers sind naturnah zu gestalten. Eine Ausnahme von der Pflicht zur Versickerung kann zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß keine geeigneten Bodenverhältnisse zur Versickerung auf dem Baugrundstück bestehen. (gem. § 9 (1) 20 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 56, 97 und 98 NBauO)

Gemäß § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gilt die nachfolgende örtliche Bauvorschrift im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 „Jahnstraße“.

§ 1 Dachgestaltung

In den Allgemeinen Wohngebieten ausschließlich Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 30 und 55 Grad zulässig. Dies gilt jedoch nicht für untergeordnete Bauten/le: Dachaufbauten, Krüppelwalm, Quergiebel, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 30 qm haben. Ausnahmen von der vorgesehenen Dachneigung können gewährt werden, sofern dies zur Anlage von beplantzten Dächern erforderlich ist. Anbauten an bestehende Gebäude, die eine abweichende Dachneigung aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

HINWEISE

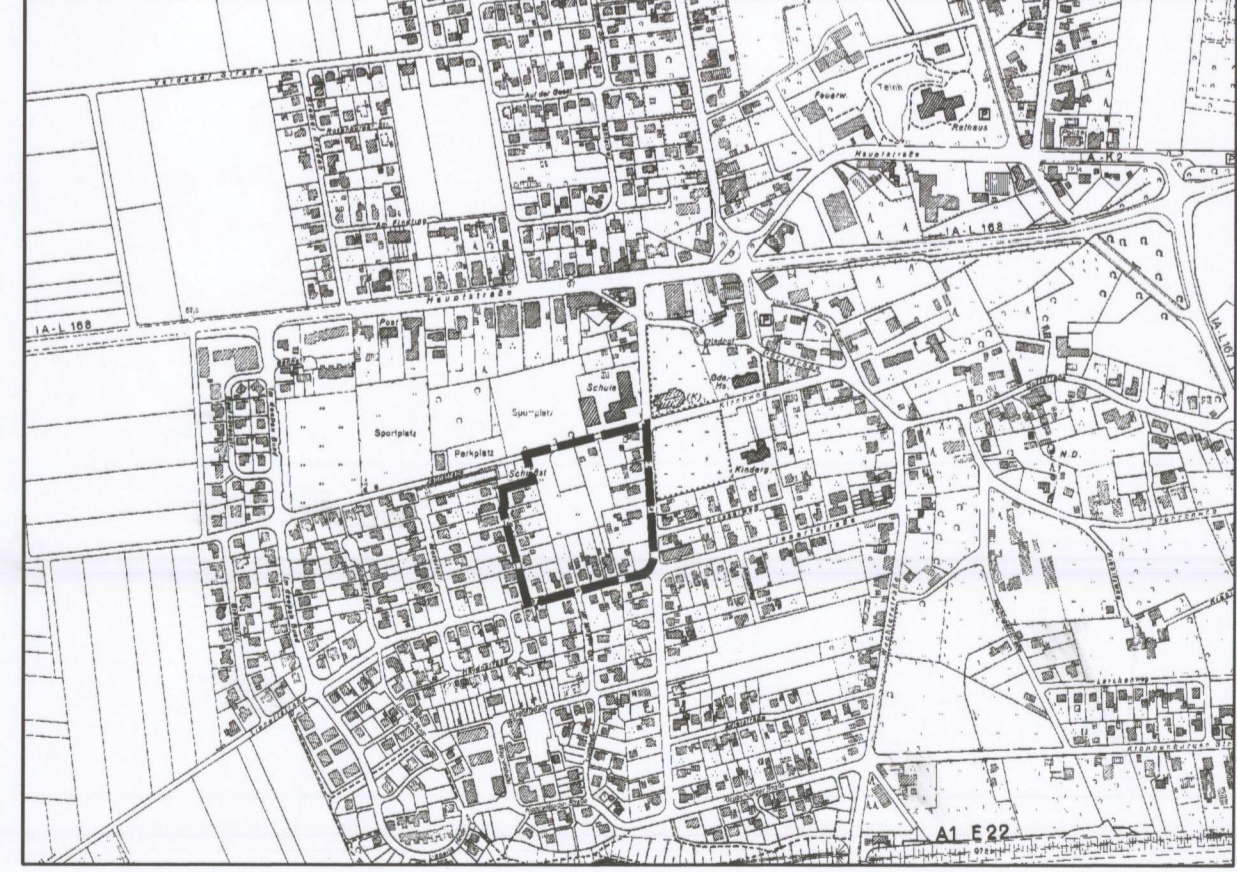
Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so wird darauf hingewiesen, daß diese Funde nach § 14 NDSchG meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden zu erfolgen. Im Geltungsbereich ist ein Bodendenkmal nach § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bekannt. Daher ist auf den Flurstücken 43/10, 43/13 und 43/14 (Schulstraße Ecke Lienenstraße) nach § 13 NDSchG die untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig vor Baubeginn (Abschieben des Mutterbodens) schriftlich zu benachrichtigen, damit das Abschieben des Mutterbodens überwacht und evtl. auftretende archaische Funde geborgen werden können.

Gemeinde Oyten
 Bebauungsplan Nr. 42
 „Jahnstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh
 Lindenallee 23 26122 Oldenburg
 Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99