

Gemeinde Oyten

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1 II "Am Berg" der Gemeinde Oyten,  
Landkreis Verden

Der Bebauungsplan Nr. 1 II "Am Berg" wird von der Gemeinde Oyten unter Beachtung der Bestimmungen des § 9 des Bundesbaugesetzes in der Neufassung vom 18.8.1976 aufgestellt.

Durch die Festsetzung der baulichen Nutzung sowie durch eine sinnvolle Planung der Erschließungsstraßen werden die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Erschließung des Baugebietes geschaffen.

Bedingt durch die Komprimierung der bisherigen Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Berg" ist eine Überarbeitung desselben auch aus Gründen der Rechtssicherheit unumgänglich geworden.

Durch die geringfügige Abweichung von den bisherigen Planbereichsgrenzen wird die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Dieser trägt die Bezeichnung Nr. 1 II "Am Berg".

Die Grundkonzeption des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Berg" wird im wesentlichen von dem Bebauungsplan Nr. 1 II "Am Berg" übernommen.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oyten identisch.

Aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen werden die Haupterschließungsstraßen "Allerstraße" und "Am Berg" im Süden des Plangebietes mit einer Planstraße verbunden. 2

Die für dieses große und dicht zu bebauende Gebiet unbedingt erforderliche Grünzone zieht sich von der im Süden gelegenen Restfläche des Waldstückes quer durch den Planbereich nach Norden, aufgelockert durch verschiedene Freiräume, in denen freizeitgestaltende Aktivitäten - wie im Plan aufgezeigt - durchgeführt werden können.

Die in dieser Grünzone festgesetzten Kinderspielplätze entsprechen in Lage und Größe den Anforderungen des Nieders. Spielplatzgesetzes.

Ein von allen Seiten gut erreichbarer Kindergarten sowie ein Sondergebiet für Läden und Gaststätten ist in unmittelbarer Benachbarung dieser Grünzone neu festgesetzt worden.

Um eine noch größere Verdichtung des Baugebietes zu vermeiden, wurde ein Teil der Waldfläche - in dem am 8.11.1963 genehmigten Bebauungsplan als Wohnbaufläche festgesetzt - in seiner jetzigen natürlichen Nutzungsart belassen und in die Grünfläche integriert.

Für den übrigen Bereich dieser Waldfläche (Bereich A 1) sind Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt.

Um einen ausreichenden Lärmschutz für die Bewohner zu gewährleisten, wird in der im Norden gelegenen, ca. 40 m breiten Grünzone - entlang der Autobahn - eine Lärmschutzanlage errichtet.

Im südöstlichen Planbereich - innerhalb der Grünzone - lagern etwa 2.000 cbm grundwassergefährdende Abfälle, die Schwefeldioxyd ( $SO_2$ ) freigegeben.

Von einer Bebauung im Nahbereich dieser Lagerstätte muß bis zur endgültigen Beseitigung derselben Abstand genommen werden.

Die Grundstücke im Planbereich sind zum Teil bebaut und zum Teil werden sie noch landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzt.

Das ca. 45 ha große Plangebiet liegt im Süden der Ortschaft Cyten (Flur 11, 12 und 16) und wird begrenzt:

Im Norden durch die Bundesautobahn Hamburg - Bremen,  
im Osten durch die Westgrenzen der Flurstücke 26/1 und 26/2 der Flur 11 sowie durch die Ostgrenzen der Flurstücke 146 (Allerstraße) und 136/8 der Flur 16,  
im Süden durch die Südgrenze des Flurstückes 136/8,  
im Westen durch die Westgrenzen der Flurstücke 132/1 und 118/11 (beide Flurstücke bilden die Straße "Am Berg").

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch vorhandene Straßen und vorgesehene Planstraßen in ausreichender Breite und mit genügend öffentlichen Parkierungsflächen gesichert.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt zentral durch Anschluß an die Anlagen des Trinkwasserverbandes Landkreis Verden.

Sämtliche häuslichen und betrieblichen Abwässer sind in die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Oyten einzuleiten.

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers wird seitens der Gemeinde Oyten mittels prüfungsfähiger Unterlagen nachgewiesen (hydraulischer Nachweis).

Anschlüsse für elektrische Energie werden durch das Leitungsnetz der Überlandwerk Nord- Hannover AG ermöglicht.

Die voraussichtlichen Kosten für die verkehrliche Erschließung (Planstraßen A, B, C, D, E, F, G, H, I, verkehrsgerechter Ausbau der "Huntestraße" und "Hammestraße" sowie der weitere Ausbau der Straßen "Am Berg" und "Allerstraße") werden ca. 1,4 Mill. DM betragen. Hiervon trägt die Gemeinde Oyten 10 %.

Darüber hinaus hat die Gemeinde noch 10 % von dem getätigten Ausbau zu übernehmen, wodurch ein Betrag von 350.000,-- DM Gemeindeanteil entsteht.

Die Lärmschutzanlage wird ca. 500.000,-- DM kosten, wovon die Gemeinde 10 %, sprich 50.000,-- DM, übernimmt.

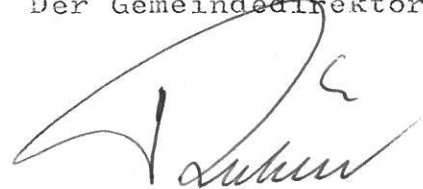
Für die Kosten des Grünzuges mit Spiel- und Bolzplatz sowie für den Naherholungswald wird die Gemeinde Oyten selbst eine Regelung treffen.

Oyten, den 28. Mai 1979/ 19. Juli 1979

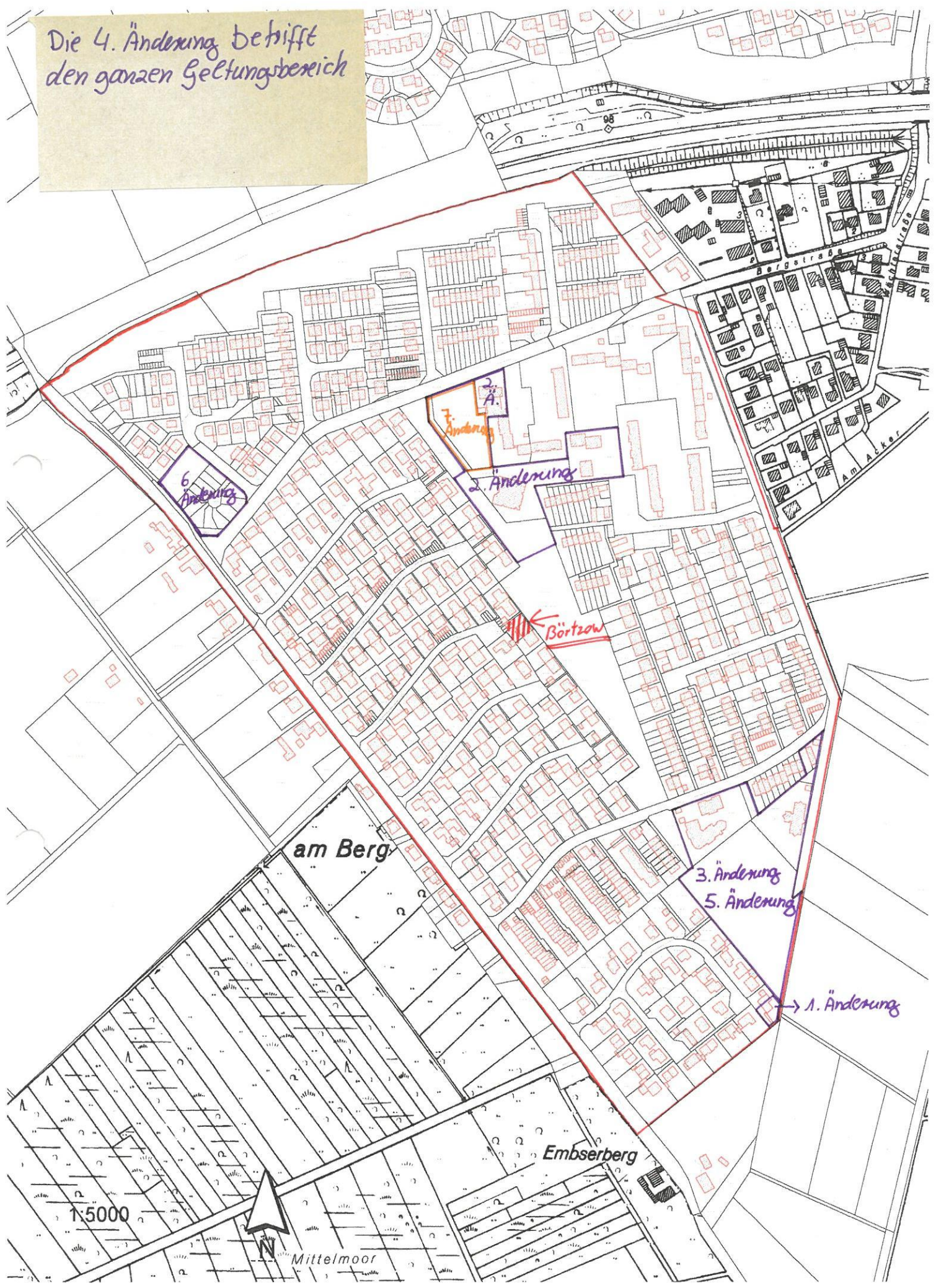
Der Bürgermeister



Der Gemeindegeldirektor



Die 4. Änderung betrifft den ganzen Geltungsbereich



6. Änderung

7. Änderung

2. Änderung

3. Änderung

5. Änderung

1. Änderung

Börzow

am Berg

Embserberg

Mittelmoor

Bergstraße

Am Acker

1:5000



**Satzung**  
**über die vierte vereinfachte Änderung**  
**der Satzung der Gemeinde Oyten**  
**über den Bebauungsplan Nr. 1/II "Am Berg"**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I Seite 3486), und des § 6 Abs. 1 sowie des § 40 Abs. 1 Nr. 4 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06.1982 (Nieders. GVBl. Seite 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.1993 (Nieders. GVBl. Seite 359), hat der Rat der Gemeinde Oyten in seiner Sitzung am 18.03.1996 den Bebauungsplan Nr. 1/II "Am Berg", vierte vereinfachte Änderung, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1

Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
§ 20 (1) BauNVO

Die für die einzelnen Grundstücke im Geltungsbereich bisher zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird aufgehoben.


§ 2

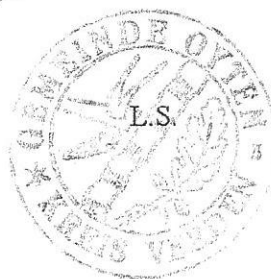
Die Zahl der zwingend festgesetzten Vollgeschosse wird in eine maximale Obergrenze umgewandelt.


§ 3

Die übrigen textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1/II "Am Berg" werden nicht verändert.

Oyten, 21. März 1996

  
Meier  
Bürgermeister



  
Hartmann  
Gemeindedirektor