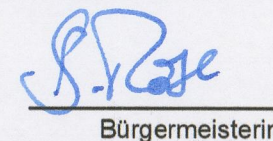


Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Oyten diesen Bebauungsplan Nr. 111 „Alten- und Pflegeheim Am Triften“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Oyten, den 03.05.2023


Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach

(Stand vom 02.04.2019). 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.

Erlaubnisvermerk:

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5 – VORIS 21160 01 -)

Achim, den 09. Mai 2022

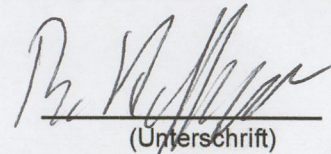



(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

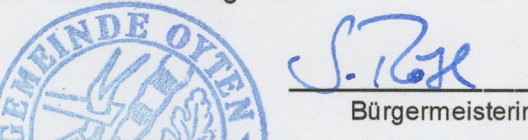
Oldenburg, den 05.05.2022


(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 15.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Oyten, den 14.10.2022


Bürgermeisterin

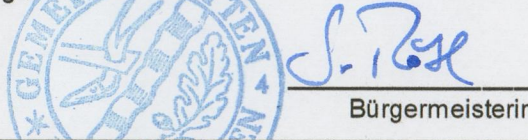
Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 15.06.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 111 mit der Begründung haben vom 26.04.2021 bis 01.06.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

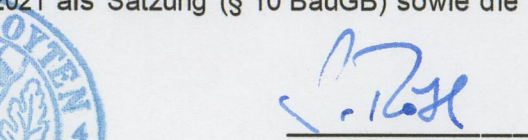
Oyten, den 14.10.2022


Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oyten hat den Bebauungsplan Nr. 111 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.07.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

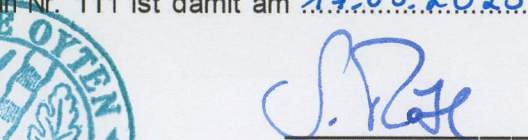
Oyten, den 14.10.2022


Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Oyten ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.03.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 111 ist damit am 19.03.2023 in Kraft getreten.

Oyten, den 23.03.2023


Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 111 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 111 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Oyten, den

Bürgermeisterin

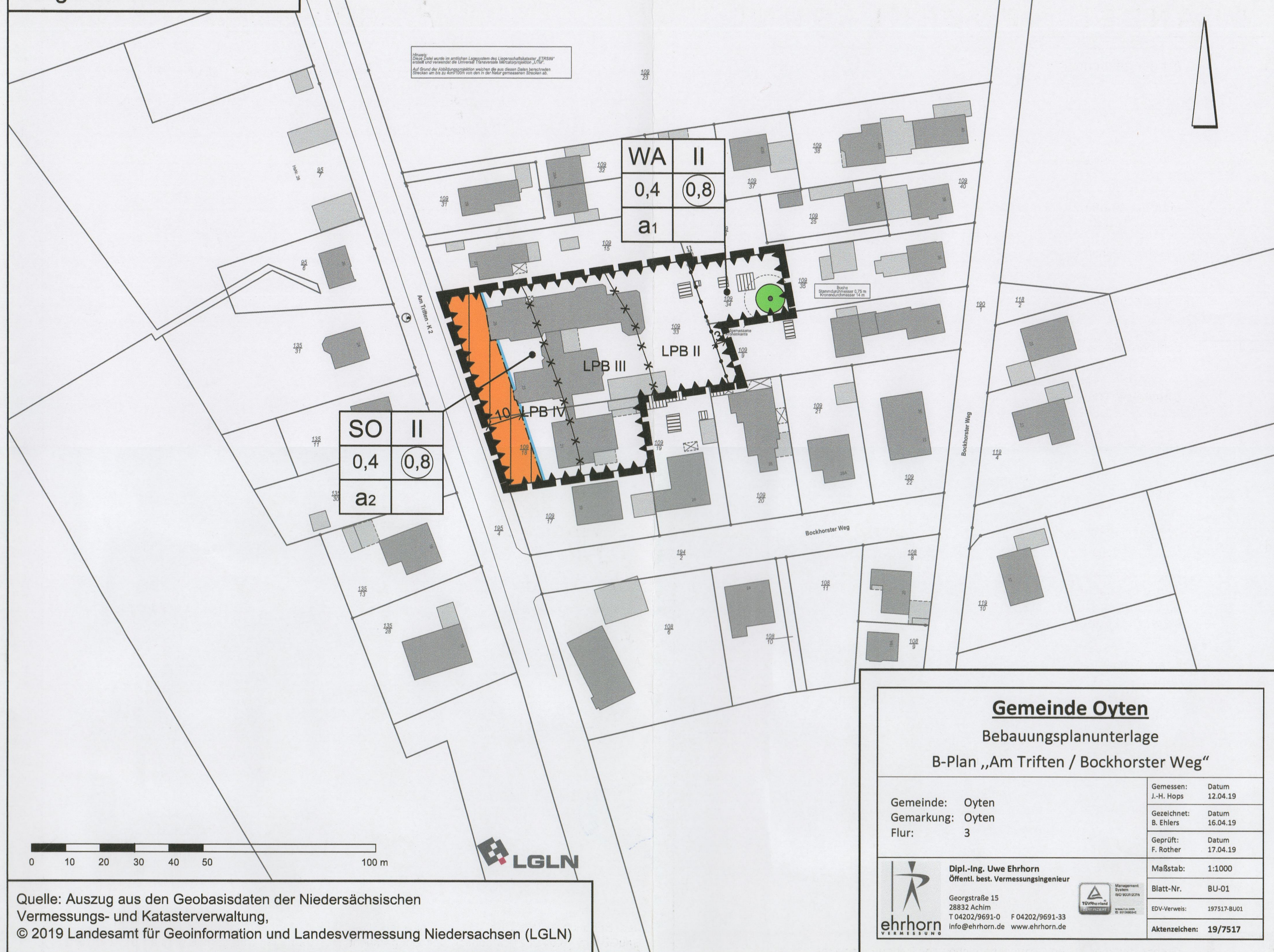
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Oyten, den

GEMEINDE OYTEN
Die Bürgermeisterin

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde Oyten

Bebauungsplanunterlagen

B-Plan „Am Triften / Bockhorster Weg“

Gemeinde: Oyten
Gemarkung: Oyten
Flur: 3

Gemessen: Datum 12.04.19

Gerechnet: Datum 16.04.19

Gepfl. Datum 17.04.19

Maßstab: 1:1000

Blatt-Nr. BU-01

EVV-Nr.: 38717/001

Altzeichen: 19/7517



Textliche Festsetzungen

(1)

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) gemäß § 1 (6) BauNVO folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Senioren- und Pflegeheim“ dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines Senioren- und Pflegeheims. Zulässig sind alle der Nutzung eines Senioren- und Pflegeheims dienenden Anlagen und Einrichtungen

- Anlagen, Räume und Einrichtungen für vollstationäre Pflege, Tagespflege und Kurzzeitpflege einschließlich von Aufenthalts- und Gemeinschaftsräumen
- Anlagen, Räume und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke (z.B. Praxisräume für Ärzte, Physiotherapieeinrichtungen, etc.)
- Räume zur Unterbringung von Angehörigen und Besuchern
- Räume für die Verwaltung und zum technisch-logistischen Betrieb der Einrichtung
- Räume zur Versorgung auch für einen gegenüber der gesamten Einrichtung außenstehenden Personenkreis (z.B. Besucher- und Bewohnergarten)
- Wohnungen für das betriebsbezogene Wohnen

Zulässig sind dem Alten- und Pflegeheim zugeordnete alten- und behindertengerechte Seniorenwohnungen.

(2)

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist maximal 1 Wohneinheit je 350 qm Grundstücksfläche zulässig.

(3)

In dem allgemeinen Wohngebiet gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die abweichende Bauweise a1. Es sind Gebäudelängen bis maximal 40 m zulässig. Die Abstände der baulichen Anlagen untereinander regeln sich entsprechend der offenen Bauweise.

In dem Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die abweichende Bauweise a2. Es sind Gebäudelängen auch über 50 m Länge zulässig. Die Abstände der baulichen Anlagen untereinander regeln sich entsprechend der offenen Bauweise.

(4)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmsituation gegenüber der gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die entsprechend der Gebietsausweisung nach BauNVO definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor einwirkendem Lärm werden daher bauliche Schallschutzmaßnahmen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt (passiver Schallschutz):

Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder wesentlichen baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach der baurechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ unter Berücksichtigung der nachfolgend angegebenen Lärmpegelbereiche vorzusehen:

Lärmpegelbereich (LBP)	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70

Für die von der K 2 abgewandten Gebäudesseiten darf der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) (dies entspricht einem Lärmpegelbereich) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) (zwei Lärmpegelbereiche) gemindert werden.

Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. Festsetzungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauungsstruktur (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser) in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen werden.

Außenbauteile (insbesondere Fenster) von Schlafräumen sollten von der K 2 abgewandt angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, ist unter Beachtung der jeweils maßgeblichen Außenlärmbelastung ein ausreichender Schallschutz gegen Außenlärm zu gewährleisten.

In allen Schlafräumen, die von einer Überschreitung des Bezugspegels von 45 dB(A) nachts betroffen sind, ist eine fensterunabhängige Lüftungslösung vorzusehen. Soweit die fensterunabhängige Lüftung über Lüftungsöffnungen bzw. Lüfter (z.B. Außenwandlüftdurchlässe, fensterintegrierte Lüfter) in der Außenfassade der schutzwürdigen Aufenthaltsräume erfolgt, sind die Lüftungseinrichtungen bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes grundsätzlich entsprechend den Berechnungsvorschriften der DIN 4109 zu berücksichtigen.

Schutzbedürftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) sind östlich der baulichen Anlagen anzuordnen oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. geschlossene Brüstungen, Wintergärten, verglaste Loggien) vom Straßenverkehrslärm der K 2 abzuschirmen.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl. S. 368)


Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 394)


Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

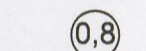
PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet

 Sonstige Sondergebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

 Geschossflächenzahl

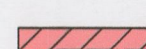
0,4 Grundflächenzahl


II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen


a Abweichende Bauweise

 Baugrenze


 überbaubare Fläche

 nicht überbaubare Fläche

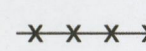
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

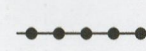
 zu erhaltender Baum

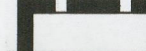
15. Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB II Lärmpegelbereich

 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) gemeldet und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Tel: 04231/15-432) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu informieren, wenn sich bei der weiteren Planung, Erschließung oder der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hannover zu benachrichtigen.
- Besonderer Artenschutz: Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Begründung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
- DIN-Normen und technische Regelwerke: Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Oyten während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.
- Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 111 treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 II „Ortsmitte-Nord“ außer Kraft.

Gemeinde Oyten Landkreis Verden

Bebauungsplan Nr. 111 "Alten- und Pflegeheim Am Triften"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 2.000

Juli 2021

URSCHRIFT

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

