

Gemeinde Oyten
Landkreis Verden

BEGRÜNDUNG zur 3. ÄNDERUNG des Bebauungsplans Nr. 34



Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung
- 1.1 Änderungsbeschluß
- 1.2 Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34
- 1.3 Stand des Verfahrens
2. Planungsgrundlagen, Flächennutzungsplan, bestehende Bebauungspläne
3. Bestandssituation
4. Ziele und Zwecke der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34
5. Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34
- 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen
- 5.1.1 Allgemeines Wohngebiet
- 5.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf
- 5.2 Verkehrsflächen
- 5.3 Nicht überbaubare Flächen, Pflanzflächen
- 5.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
6. Ver- und Entsorgung
- 6.1 Gas-, Wasser- und Stromversorgung
- 6.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung
- 6.3 Kinderspiel
7. Städtebauliche Werte
8. Kosten

1. Vorbemerkungen

1.1 Änderungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 17.04.89 den Beschluß zur **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34** gefaßt.

1.2 Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Ortschaft Sagehorn angrenzend an das Schulzentrum Pestalozzistraße, nördlich des Oytener Gemeindezentrums.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 umfaßt die folgenden Flurstücke der Gemarkung Oyten:

Flur 47 : 242/1 tlw., 105/3 (Sagehorner Dorfstraße)

Flur 3 : 198/3 tlw. (Pestalozzistraße), 198/2 tlw. (Holzdamm), 51/15 und 409/196 tlw. (Lindenstraße), 11/1 tlw. (Schulzentrum) sowie die Flurstücke: 12/2, 12/3, 12/5, 12/7, 12/8, 12/9, 12/10, 12/11, 12/12, 12/13, 471/11, 473/11, 486/11, 487/11, 186/9 und 186/11.

1.3 Stand des Verfahrens

Im Zusammenhang mit der '2. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 34', die am 25.07. 1981 rechtskräftig wurde, wurde eine Verschiebung der Baugrenze zur Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet angestrebt. Die jetzt geplante '3. Änderung des Bebauungsplans Nr.34' regelt im wesentlichen die Überbaubarkeit der hinteren Grundstücksteile im nördlichen Plangebiet.

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung vom 3.6.85 die vorgezogene Bürgerbeteiligung beschlossen. Diese Bürgerbeteiligung wurde

am 17.7.85 durchgeführt. Anhand einer Vorentwurfsskizze wurde die Planung erläutert. Von den Bürgern wurden keine Bedenken und Anregungen zu den Planungsabsichten vorgebracht. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 folgt dem Vorentwurf und wurde den Trägern öffentlicher Belange mit dem Schreiben vom 11.11.88 vorgelegt. Aus den Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange ergaben sich keine grundlegenden Änderungen der Planung.

Der Rat der Gemeinde Oyten faßte in seiner Sitzung vom 17.4.89 den Beschluß zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 und zur Auslegung des Bebauungsplanes vom 11.5.89 bis zum 12.6.89.

2. Planungsgrundlagen, Flächennutzungsplan, bestehende Bebauungspläne

Der gültige Flächennutzungsplan weist für die privaten Flächen des Änderungsbereichs **Wohnbauflächen** aus. Als Reaktion auf die überdurchschnittlichen Bevölkerungszuwächse der Gemeinde Oyten soll der weitere Baulandbedarf primär durch die 'Abrundung' der vorhandenen Bauflächen gedeckt werden (vgl. F-Plan - 2. Änderung vom 16.5.83, S. 12 u. 13).

Die Planung zur **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34** stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein.

Die Festsetzungen der z.Zt. gültigen Bebauungspläne (B-Plan Nr.34 von 1977 und 2. Vereinfachte Änderung von 1981) werden durch die **3.Änderung des Bebauungsplans Nr. 34** teilweise aufgehoben bzw. aufgehoben. Die außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung liegenden Bereiche des alten Bebauungsplans Nr. 34 bleiben rechtsgültig.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet, das direkt an das Schulzentrum Pestalozzi-
straße grenzt, wird durch die 'Lindenstraße' im Osten und
die 'Pestalozzistraße' im Norden erschlossen. Beide Straßen
münden in die bevorrechtigte Straße 'Holzdamm'/'Sagehorner
Dorfstraße' — der Einmündungsbereich liegt innerhalb des
Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34.

Das Plangebiet ist z.Zt. mit 13 Ein- bzw. Zweifamilienhäusern
bebaut. Die einzelnen Grundstücke haben teilweise große Tiefen
(bis ca. 100 m).

Die Topographie des flachwelligen Geländes fällt von Westen
nach Osten zur Senke 'Oytertriften' hin ab. Das Plangebiet
hat eine mittlere Höhe von 10 m ü.NN. Es ist dem Geestrand-
bereich zuzuordnen.

Durch die zur Straße orientierte lockere Bauweise, welche in
den rückwärtigen Grundstücksteilen genügend Raum für Obst-
und Gemüsegärten läßt, ergibt sich ein ländliches Erschei-
nungsbild des Gebiets. Diese Gartennutzungen, die früher
vielfach die Siedlungen nach außen hin begrenzten, verknüp-
fen sich mit dem teilweise noch vorhandenen Naturpotential
der umliegenden Landschaft. Auffällig ist dies bei den großen
Eichen der 'Lindenstraße', die dem Straßenraum eine Fassung
geben.

Ein großer Anteil der hinteren Grundstücksbereiche wird im
Plangebiet heute als Bauland vorgehalten. Hierbei handelt es
sich um die unbebauten Grundstücksteile nördlich des Grund-
stücks Lindenstraße Nr. 114. Die zuvor beschriebenen Nutzungen
sind dort nicht mehr anzutreffen.

Die Umgebung der Siedlungsflächen Sagehorns wird mit Ausnahme
des Schulgrundstücks landwirtschaftlich genutzt.

4. Ziele und Zwecke der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 ist es, den Bedarf an Bauflächen für Einfamilienhäuser in der Gemeinde Oyten zu decken. Dieser Bedarf steigt durch die Zunahme der Einwohnerzahlen und die Veränderung der Haushaltsstrukturen. Im Plangebiet soll die weitere bauliche Ausnutzung der Grundstücke zur Deckung des Eigenbedarfs zugelassen werden.

Um eine Zersiedelung der angrenzenden Landschaft zu vermeiden, ist es notwendig, die Bebauung auf Flächen zu lenken, die bereits besiedelt sind.

Ein weiteres Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist es, bei der Ausweisung neuer Bauflächen die Erhaltung der dörflichen Strukturen, die insbesondere durch die lockere Bauform sowie durch Freiraumbeziehungen gekennzeichnet sind, zu berücksichtigen. Die Auffüllung der hinteren Gartenflächen im Plangebiet rundet die straßenorientierte Baufläche zum Schulgrundstück hin ab. Hierbei sollen die dörflichen Strukturmerkmale berücksichtigt werden (aufgelockerte Bebauung, eingeschossige Bauweise, Bepflanzung, etc.). Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen Bauflächen für 6 bis 8 Einfamilienhäuser.

Zur Verwirklichung der genannten Ziele, ist es notwendig, den bestehenden **Bebauungsplan Nr. 34** in diesem Teilbereich zu ändern.

5. Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34

Die Rechtsbestände der z.Zt. gültigen Bebauungspläne (Bebauungsplan Nr. 34 und 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr.34) sind weitgehend in die **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34** übernommen worden.

In wenigen Details wurden Änderungen vorgenommen:

1. Die westliche Baugrenze des nördlichen 'Allgemeinen Wohngebietes' wird bis auf einen Abstand von 17 m an die Flurstücksgrenze des Schulgeländes verschoben, so daß die überbaubare Grundstücksfläche erweitert wird.
2. Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen des nördlichen 'Allgemeinen Wohngebietes' werden bei den neu entstehenden nutzbaren Bauflächen 3 m breite Pflanzstreifen festgesetzt, um die vorhandene Abpflanzung des Schulgrundstücks zu ergänzen und eine gute Einbindung der geplanten Bebauung herzustellen. Bei den beiden südlichen Flurstücken 486/11 und 487/11 dieses Gebiets wird ein Pflanzstreifen mit 1.5 m Breite zur Fortführung der vorgesehenen Bepflanzung festgesetzt.
3. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 11/1 (Schulgrundstück) wird ein 4 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Die zum größten Teil vorhandene Bepflanzung dieses Bereichs soll ergänzt und gesichert werden, um eine angemessene Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen zu erlangen. Gleichzeitig wird auch eine ortsgerechte Einbindung der Schulgebäude und Freiflächen der Schule erreicht.
4. Die bisher zulässige **II-Geschossigkeit** wird in den 'Allgemeinen Wohngebieten' auf **I-geschossig** zurückgenommen, so wie es dem Baubestand entspricht. Durch diese Änderung entsteht keine Nutzungseinschränkung (GRZ, GFZ) — es ergeben sich lediglich Auswirkungen, die unförmige Gestaltungen in den Dachbereichen verhindern sollen.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen

5.1.1 **Allgemeines Wohngebiet**

Entsprechend der bisherigen Ausweisung als 'Allgemeines Wohngebiet' soll die Wohnnutzung des Gebietes planungsrechtlich gesichert werden, die Ausweisung **WA** wird übernommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die **GRZ 0.2**, die **GFZ 0.3** und die Geschößzahl **I** definiert. Diese Festsetzungen entsprechen der aufgelockerten, dörflichen Struktur des Gebietes. Aus diesem Grund werden die offene Bauweise sowie die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser aus dem alten Bebauungsplan Nr. 34 übernommen.

Durch die Verschiebung der westlichen Baugrenze bis zu einem Abstand von 17 m zur Flurstücksgrenze des Schulgeländes können die mittleren Grundstücksteile bebaut werden (insbesondere bei den Flurstücken 473/11, 471/11, 12/2, 12/7).

5.1.2 **Fläche für den Allgemeinbedarf**

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf — Schulzentrum werden die bisherigen Festsetzungen des alten Bebauungsplans Nr. 34 (GRZ 0.4, GFZ 0.4 übernommen. Die schmale Fläche des Grundstücks für Gemeinbedarf soll bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung mit anrechenbar sein. Die Fläche wurde in den Geltungsbereich der 3. Änderung mit hineingenommen, um die Randbepflanzung des Schulgrundstücks zu sichern.

5.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die ausgebauten Straßen: **Lindenstraße, Pestalozzistraße, Holzdam, Sagehorner Dorfstraße** gesichert.

5.3 Nicht überbaubare Flächen, Pflanzflächen

Durch die Festlegung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen werden die Sichtdreiecke gesichert. Gleichzeitig dürfen zum selben Zweck diese Flächen nicht mit einer Bepflanzung angelegt werden, welche sich höher als 80 cm entwickeln könnte. Ausgenommen davon sind Einzelbaumstämme. Die Festsetzung dieser Flächen erfolgt nach § 9 (1) Nr.10 BauGB.

(siehe auch Textliche Festsetzung Nr.3)

Am westlichen Rand des nördlichen 'Allgemeinen Wohngebietes' und am östlichen Rand des Grundstücks für den Gemeinbedarf sind 1.5 bzw. 3 m und 4 m breite Pflanzstreifen für die Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß Textlicher Festsetzung **Nr.2** vorgesehen:

" In den für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind nur folgende, standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden:

Aschweide, Stieleiche, Erle, Esche, Faulbaum, Hasel, Hainbuche, Holunder, Heckenrose, Knackweide, Öhrchenweide, Pfaffenhütchen, Silberweide, Sandbirke, Süßkirsche, Schlehe, Salweide, Traubenkirsche, Vogelbeere, Wasserschneeball, Weißdorn und Zitterpappel.

In den Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bestehende Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten, und bei Abgang durch standortgerechte, heimische Arten gem. der genannten Liste zu ersetzen."

Durch diese Festsetzungen soll eine raumwirksame, landschaftsgerechte Abgrenzung zwischen der Wohnbebauung und dem Schulgrundstück geschaffen werden. Daneben werden kleinklimatische Verbesserungen, ein weitreichender Sicht- und teilweiser Lärmschutz sowie eine dorfgerechte Einbindung des Wohngebietes erreicht.

5.4 Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 (6) BauNVO

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten, überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, (siehe Textliche Festsetzung Nr. 1).

Durch diese Festsetzung soll die lockere, dörfliche Struktur des Gebietes unterstrichen werden, indem die nicht überbaubaren Grundstücksteile für Bepflanzungen bzw. Gartennutzungen freigehalten werden.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die notwendigen Versorgungsleitungen für Gas, Strom und Wasser sind in ausreichendem Maße vorhanden.

6.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutz- und Regenwasserabflüsse werden an das vorhandene, von seiner Kapazität ausreichende Kanalnetz der Gemeinde Oyten angeschlossen.

6.3 Kinderspiel

Kinderspielflächen sind nicht gesondert festgesetzt worden, da die frei zugänglichen, großflächigen Freizeitsport- und Bolzanlagen des Schulzentrums Pestalozzistraße direkt an das Plangebiet grenzen und -zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde wird - entsprechend der Eingabe des Landkreises Verden vom 17.01.89 - einen Ausnahmeantrag gem. § 5 (2) Spielplatzgesetz stellen und darin erklären, daß die Bolzanlagen des Schulzentrums jederzeit öffentlich benutzt werden können.

7. Städtebauliche Werte

<u>WA - Flächen</u>	<u>1.74 ha</u>
<u>Verkehrsflächen</u>	<u>0.73 ha</u>
<u>Fläche f. d. Gem.-bedarf</u>	<u>0.09 ha</u>
<u>Gesamtfläche des Plangebiets</u>	<u>2.56 ha</u>

8. Kosten

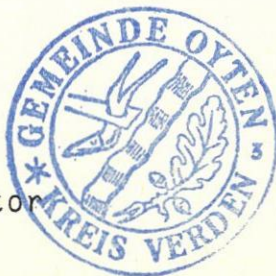
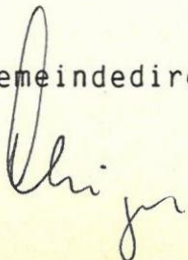
Im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 entstehen der Gemeinde Oyten keine Kosten.

Vorstehende Begründung gehört nicht zum Inhalt des Bebauungsplans und hat nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind durch Zeichnung, Schrift, Text und Farbe dargestellt.

Aufgestellt: Bauamt Oyten

Oyten, den 6. Juli 1989

Der Gemeindedirektor



Der Ratsvorsitzende

