TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

	Kurzzeichen
1. MI - Gebiet südlich der B 75	
1.1. Betriebsunabhängiges Wohnen ist in einer Tiefe von ca. 5o m südlich der B 75 unzulässig,(§ 1 (4),(5) BauNVO)	T1
1.2. Für Außenbauteile (Fenster,Wand,Dach) von Büro-, Wohn- und Schlafräumen, für die eine lärmgeschützte Anordnung nicht möglich ist, muß baulicher Schallschutz entsprechend den "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" (in der jeweils gültigen Fassung) vorgesehen werden. (§9 (1),Ziffer 24 BBauG)	T2
1.3. Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung,(vgl. §14(1) und §6(3) BauNVO), sind unzulässig. (§1 (4),(5) BauNVO) und §23 (5) BauNVO)	T3
2. WA - Gebiet südlich verlängerter "Lienertstraße", 15o m nördlich der "Lienertstraße", westlich verlängerter "Cloppenburger Straße"	
2.1. In einem Gebiet südlich der verlängerten "LienertStraße" und in einem Gebiet 15o m nördlich der verlängerten "Lienertstraße" und westlich der verlängerten "Cloppenburger Straße" müssen die Fenster von Schlafräumen zu lärmgeschützten Bereichen angeordnet werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen, wie z.B. durch die Anordnung und Stellung von Nebengebäuden und Nebenanlagen eine entsprechende Lärmminderung nachgewiesen wird. (§9 (1), Ziffer 24 BBauG)	T4
3. WA - Gebiet nördlich Lärmschutzwall, südlich verländerter "Cloppenburger Str."	
3.1. In dem gesamten Gebiet nördlich des Lärmschutzwalls und südlich der verlängerten "Cloppenburger Straße" sind Aufenthaltsräume gem. § 43 NBauO nur im Erdgeschoß zulässig. (§9 (1), Ziffer 24 BBauG)	T5

SICHTDREIECK (22.00 / 22.00 / 16.00)

4.1 Die Sichtdreiecksflächen sind von jeglicher Nutzung oberhalb von 0,8o m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.	T6

NUTZUNGSBEISPIEL

WA O T2 / 0,2 (0,3) I
- Allgemeines Wohngebiet
- Offene Bauweise
- Textliche Festsetzung lt. Kurzzeichen
- max. zulässige Geschoßzahl
- Geschoßflächenzahl
- Grundflächenzahl

PLANZEICHENERKLÄRUNG

● In diesem Plan verwendete Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes BBauG; §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO)

schwarz/weiß

- 1.1 Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) — W
- 1.1.1 Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO) — WS
- 1.1.2 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) — WR
- ● 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) — WA
- 1.1.4 Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO) — WB
- 1.2 Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) — M
- 1.2.1 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) — MD
- ● 1.2.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO) — MI
- 1.2.3 Kerngebiete (§ 7 BauNVO) — MK
- 1.3 Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) — G
- 1.3.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) — GE
- 1.3.2 Industriegebiete (§ 9 BauNVO) — GI
- 1.4 Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) — S
- 1.4.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) z.B. Wochenendhausgebiete — SO WOCH

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 BauNVO)

● 2.1 Geschoßflächenzahl	Dezimalzahl im Kreis	z.B.	(0,7)
	oder GFZ mit Dezimalzahl	z.B.	GFZ 0,7
2.2 Geschoßfläche	GF mit Flächenangabe	z.B.	GF 500 m²
2.3 Baumassenzahl	Dezimalzahl im Rechteck	z.B.	3,0
	oder BMZ mit Dezimalzahl	z.B.	BMZ 3,0
2.4 Baumasse	BM mit Volumenangabe	z.B.	BM 4000 m³
● 2.5 Grundflächenzahl	Dezimalzahl	z.B.	0,4
	oder GRZ mit Dezimalzahl	z.B.	GRZ 0,4
● 2.6 Grundfläche	GR mit Flächenangabe	z.B.	GR 100 m²
● 2.7 Zahl der Vollgeschosse			
als Höchstgrenze	römische Ziffer	z.B.	III
als Mindest- und Höchstgrenze	römische Ziffer	z.B.	III–V
zwingend	römische Ziffer in einem Kreis	z.B.	(V)
2.8 Höhe baulicher Anlagen	in ....m über einem Bezugspunkt		
als Höchstgrenze	Traufhöhe TH	z.B.	TH 12,4 m über Gehweg
	Firsthöhe FH	z.B.	FH 53,5 m über NN
	Oberkante OK	z.B.	OK 124,5 m über NN
als Mindestgrenze		z.B.	OK mind. 116,0 m über NN
als Mindest- und Höchstgrenze		z.B.	OK 116,0 m bis 124,5 m über NN
zwingend		z.B.	(OK) 124,5 m über NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)

- ● 3.1 Offene Bauweise — o
- 3 — E
- 3.1.2 nur Doppelhäuser zulässig — D
- 3.1.3 nur Hausgruppen zulässig — H
- ● 3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — ED
- 3.2 Geschlossene Bauweise — g
- 3.3 Baulinie
- ● 3.4 Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BBauG)

schwarz/weiß

Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:
- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- ● Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Schutzbauwerk
- Feuerwehr — F

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 6 BBauG)

schwarz/weiß

- 5.1.1 Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
- ● 5.1.2 Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- 5.1.3 Ruhender Verkehr — P
- 5.2.1 Bahnanlagen

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)

schwarz/weiß

- 6.1 Straßenverkehrsflächen
- ● 6.2 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: ● Öffentliche Parkfläche — P

- ● 6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BBauG)
  - z.B. Einfahrt
  - z.B. Einfahrtbereich
  - ● z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

● 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BBauG)

schwarz/weiß

Zweckbestimmung:
- ● Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerung

● 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BBauG)
- oberirdisch
- unterirdisch

9. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBauG)

Zweckbestimmung:
- Parkanlage (schwarz/weiß)
- Zeltplatz
- Dauerkleingärten
- Badeplatz, Freibad
- ● Sportplatz
- Friedhof
- ● Spielplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BBauG)

schwarz/weiß

- 10.1 Wasserflächen
- 10.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  - Zweckbestimmung z.B.: Hochwasserrückhaltebecken — R
  - Überschwemmungsgebiet — Ü
- 10.3 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
  - Zweckbestimmung z.B.: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung — GW
  - Schutzgebiet für Oberflächengewässer — OW

12. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BBauG)

schwarz/weiß

- 12.1 Flächen für die Landwirtschaft
- 12.2 Flächen für die Forstwirtschaft

schwarz/weiß

- 15.1 Umgrenzung der Bauflächen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 6 BBauG)

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BBauG)

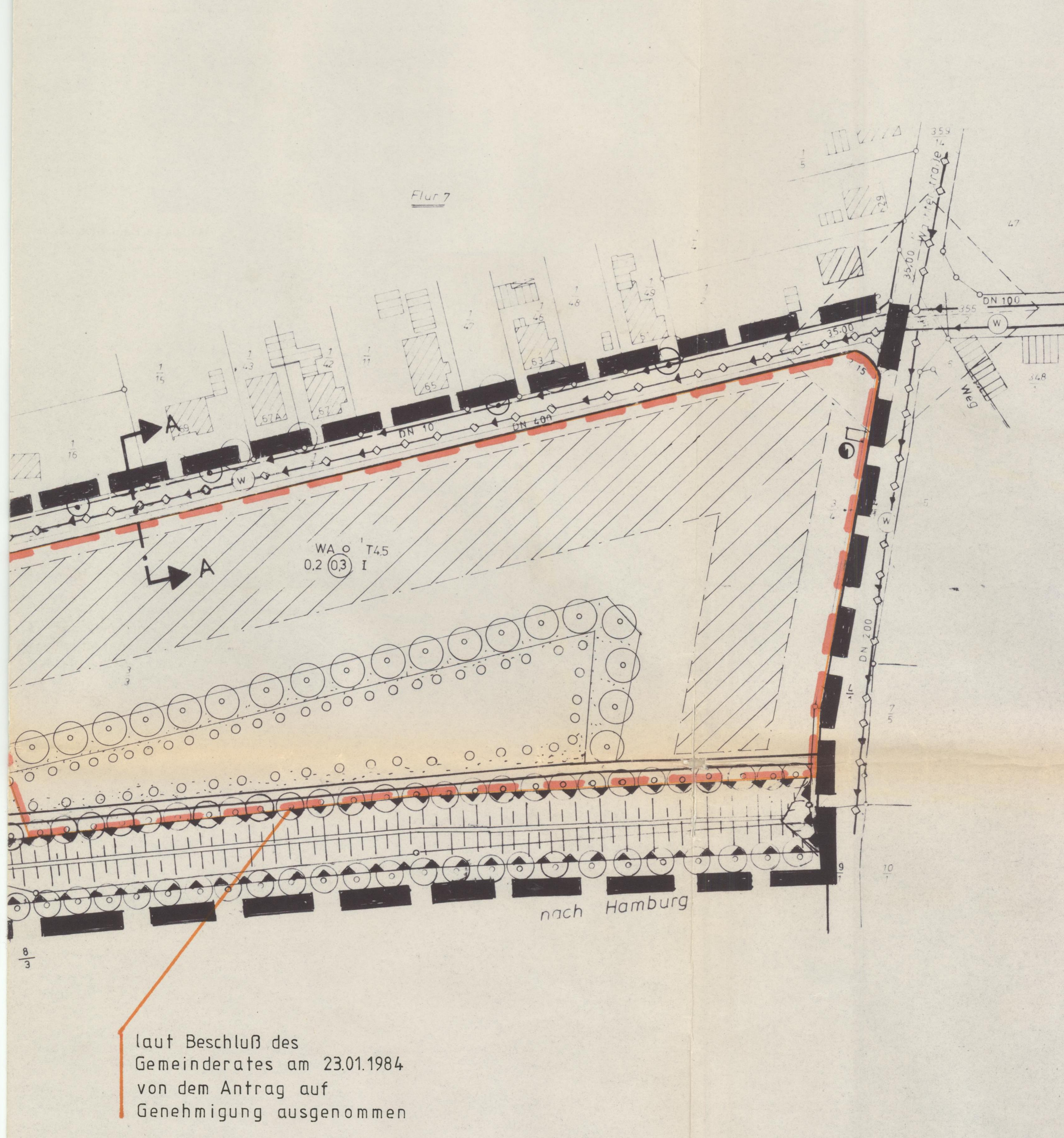
schwarz/weiß

- 13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BBauG)
- ● 13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BBauG)
  - Anpflanzen z.B.: ● Bäume; Sträucher
- ● 13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BBauG)
  - Erhaltung z.B.: ● Bäume; Sträucher
- 13.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 6 BBauG) (schwarz/weiß)

Schutzgebiete und Schutzobjekte:
- Naturschutzgebiet — N
- Nationalpark — NLP
- Landschaftsschutzgebiet — L
- Naturpark — NP
- Naturdenkmal — ND
- Geschützter Landschaftsbestandteil — LB

15. Sonstige Planzeichen

- ● 15.2 Mindestgröße, Mindestbreite und Mindesttiefe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
  - Mindestgröße — F mind. — z.B. F mind. 1000 m²
  - Mindestbreite — b mind. — z.B. b mind. 20 m
  - Mindesttiefe — t mind. — z.B. t mind. 60 m
- 15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBauG)
  - Zweckbestimmung: Stellplätze — St; Garagen — Ga; Spielplatz; Gemeinschaftsstellplätze — GSt; Gemeinschaftsgaragen — GGa
- 15.4 Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG) — z.B. HOTEL
- 15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBauG) — bei schmalen Flächen
- ● 15.6 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 6 BBauG)
- 15.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BBauG)
- ● 15.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BBauG)
  - ● Aufschüttung; Abgrabung; Stützmauer
- 15.10 Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 und 6 BBauG)
  - z.B. ● Ok (Oberkante) — Gehweg — 124,5 m ü. NN
  - z.B. ● Uk (Unterkante) — Brücke — 116,0 m ü. NN
- ● 15.12 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BBauG)
- ● 15.13 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



laut Beschluß des Gemeinderates am 23.01.1984 von dem Antrag auf Genehmigung ausgenommen

LAGEPLAN

Gemeinde Oyten
Gemarkung
Flur 8, 11, 12 Maßstab 1 : 1000

DR.-ING. MARTIN OLDENSTADT – DIPL.-ING. BERND HESSE
ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE
2722 Visselhövede-Wittorf Tel.: 0 42 60 – 210 u. 431
17. AUGUST 1982

Bebauungsplan 36

GEMEINDE OYTEN

"IM DEEPEN BUND"

DER RAT DER GEMEINDE OYTEN HAT IN SEINER SITZUNG AM 7.02.'83..... DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 36.........BESCHLOSSEN DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BBAUG AM 18./25.02.'83 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

i.V. [Unterschrift] — GEMEINDEDIREKTOR

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE
KARTENGRUNDLAGE: FLURKARTENWERK, FLUR: 8,11u.12, MASZSTAB: 1:1000
ERLAUBNISVERMERK: VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS FÜR Gemeinde Oyten ERTEILT DURCH DAS KATASTERAMT Verden AM 02.06.83 AZ.: A 1494/83

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM... 25.Mai 1983.....).
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.
VISSELHÖVEDE-WITTORF..........., DEN 22. MAI 1984
ÖFFENTL.BEST.VERM.-ING. — UNTERSCHRIFT

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON ....
DIPL.ING. DIPL.ING. UDO TENNIGKEIT
ARCHITEKT. STADTPLANER SRL
GRENZWEG 37 2806 OYTEN
04207 2825 — PLANVERFASSER

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 23.01.'84.......... DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS §2 A ABS.6 BBAUG BESCHLOSSEN.
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 28./30.01.'84 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 9.02.84......... BIS 9.03.84......... GEMÄSS §2 A ABS. 6 BBAUG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
OYTEN........................, DEN 17.05.'84....
GEMEINDEDIREKTOR

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM .... DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG GEMÄSS § 2 A ABS.7 BBAUG BESCHLOSSEN.
DEN BETEILIGTEN IM SINNE VON § 2 A ABS. 7 BBAUG WURDE VOMM .... GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME BIS ZUM .... GEGEBEN.
..............................., DEN ....
GEMEINDEDIREKTOR

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS §2 A ABS.6 BBAUG IN SEINER SITZUNG AM 14.05.'84.. ALS SATZUNG (§ 1o BBAUG) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.
OYTEN........................, DEN 17.05.'84......
GEMEINDEDIREKTOR

DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT VERFÜGUNG DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE ... . (AZ: 63/610......) VOM HEUTIGEN TAGE ~~UNTER AUFLAGEN / MIT MASSGABEN~~ GEMÄSS § 11 IN VERBINDUNG MIT §6 ABS 2 BIS 4 BBAUG GENEHMIGT/~~TEILWEISE GENEHMIGT~~. DIE KENNTLICH GEMACHTEN TEILE SIND AUF ANTRAG DER GEMEINDE VOM ..24. Mai 1984.... GEMÄSS § 6 ABS. 3 BBAUG VON DER GENEHMIGUNG AUSGENOMMEN.
Verden/Aller ...., DEN 12. Juli 1984
GENEHMIGUNGSBEHÖRDE ...... Landkreis Verden Der Oberkreisdirektor Im Auftrage (Diers)
UNTERSCHRIFT

~~DER RAT DER GEMEINDE IN DER GENEHMIGUNGSVERFÜGUNG VOM .... (AZ: ....) AUFGEFÜHRTEN AUFLAGEN / MASSGABEN IN SEINER SITZUNG AM .... BEIGETRETEN.
DER BEBAUUNGSPLAN HAT ZUVOR WEGEN DER AUFLAGEN/MASSGABEN VOM .... BIS .... ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM .... ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
..............................., DEN ....~~
GEMEINDEDIREKTOR

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 12 BBAUG AM 03. Aug. 1984.......... IM AMTSBLATT für den Landkreis Verden .... BEKANNTGEMACHT WORDEN.
DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM ..03. Aug. 1984...... RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
Oyten.........................., DEN 14. Aug. 1984
i.V. [Unterschrift] — GEMEINDEDIREKTOR

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT – GELTEND GEMACHT WORDEN.
..Oyten........................, DEN 04.10.1985
GEMEINDEDIREKTOR i.A.

Bebauungsplan 36

GEMEINDE OYTEN

"IM DEEPEN BUND"

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BUNDESBAUGESETZES (BBAUG) I.D.F. VOM 18.8.1976 (BGBL. I S. 2256,BER. S.3617). ENTSPRECHEND DEM LETZTEN STAND,UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (NGO) I.D.F. VOM 18.10.1977 (NDS. GVBL. S. 497 ENTSPRECHEND DEM LETZTEN STAND,HAT DER RAT DER GEMEINDE OYTEN DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 36 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NACHSTEHENDEN/NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:

OYTEN 17.05.'84

RATSVORSITZENDER — GEMEINDEDIREKTOR

21.02.83 TE 23.01.84 TE 16.05.84 TE