

Gemeinde Oyten Bebauungsplan Nr. 45 I 'ORTSMITTE - WEST'

Begründung

Fassung nach Satzungsbeschluß vom 17.01.2000



Inhaltsverzeichnis

- 1.1 Vorbemerkung
- 1.2 Aufstellungsbeschluß
- 1.3 Geltungsbereich
- 1.4 Verfahren
2. Planungsgrundlagen
 - 2.1 Vorgeschaletete Planungen
 - 2.2 Untersuchungen zum Verkehrslärm
3. Bestandsbewertung, Schlußfolgerungen für die Planung
4. Ziele des Bebauungsplans
5. Festsetzungen des Bebauungsplans
 - 5.1 Kerngebiete
 - 5.2 Mischgebiete
 - 5.3 Allgemeine Wohngebiete
 - 5.4 Verkehrsflächen
 - 5.5 Fläche für den Gemeinbedarf
 - 5.6 Eingriffe und Kompensation
6. Ver- und Entsorgung, Spielplatznachweis
7. Städtebauliche Werte
8. Durchführung, Kosten, Hinweise

Anlage 1: Verkleinerung der freiraumplanerischen Bestandsaufnahme

Anlage 2: Auszug aus dem Schallgutachten des TÜV Hannover

Anlage 3: Gestaltungskonzept zur Gemeinbedarfsfläche Jahnstraße, Gemeinde Oyten

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 45 I 'Ortsmitte -West'

1.1 Vorbemerkung

Die Gemeinde Oyten beabsichtigt im Bereich ihrer Ortsmitte hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung eine eindeutige städtebauliche Rahmensetzung vorzunehmen. Dabei geht es um die bauleitplanerische Absicherung einer langfristig tragfähigen Ortszentrumsentwicklung sowie in dem hier zu behandelndem B-Plan Nr. 45 I insbesondere um die Bestandssicherung und Entwicklungssteuerung an der Haupt-(geschäfts-)straße in Oyten. Der im Jahre 1993 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 45 I (der im Rahmen des Anzeigeverfahrens aufgrund rechtlicher Mängel keine Rechtskraft erlangen konnte) läßt kaum bauliche Entwicklungen im Plangebiet zu und ist aufgrund seiner schwer verständlichen Festsetzungsmethode, seiner Festsetzungswidersprüche sowie seiner unübersichtlichen Regelungsfülle problematisch, sodaß eine Überarbeitung erforderlich ist.

1.2 Aufstellungsbeschluß

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplanes Nr. 45I 'Ortsmitte-West' wurde in der Sitzung des VA der Gemeinde Oyten am 25.5.98 gefaßt. Der bisherige Satzungsbeschluß soll aufgehoben werden. Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Büro 'Plan Werk Stadt Bremen' beauftragt.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 45 I erstreckt sich beidseitig der 'Hauptstraße L 168' von den bebauten Grundstücken am westlichen Ortseingang bis zur 'Dorfstraße' auf der Südseite und auf der Nordseite bis einschließlich Grundstück Nr. 89 (gegenüber der 'Schulstraße'). Innerhalb des nördlichen Plangebiets liegen die Grundstücke südlich der Straße 'Am Findling' sowie die Grundstücke 'Bremer Breden' Nr. 2 und 2a. Südlich der 'Hauptstraße' sind der Bereich der 'Beethovenstraße' Nrn 1 bis 5b, 'Bachstraße' Nrn. 1 bis 6, 8, 10, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 'Im Deepen Bund' Nrn. 1 und 7, die Grundstücke im Bereich 'Unter den Linden' und 'Schulstraße' Nrn. 1, 1b, 3 sowie die Grundstücke 'Dorfstraße' Nrn. 1 und 3 innerhalb des Plangebiets. Zum Plangebiet gehören ferner die Freiflächen nördlich und östlich des Sportlerheimes an der Jahnstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt die folgenden Flurstücke aus der Gemarkung Oyten:

Flur 2: 48/4, 48/10, 48/11, 48/16, 48/22, 48/23, 48/26, 48/29, 49/4, 49/5, 49/8, 49/19, 49/20, 49/44, 49/61, 49/62, 49/63, 49/64, 49/65, 49/58, 49/70, 266/48, 272/48, 280/48, 50/19, 50/20, 50/21, 50/22, 50/23, 50/24, 132 tlw. (Hauptstr.), 49/73 tlw. (Bremer Breden), 125/1 tlw. (Stader Str.), 49/72, 48/8. 48/20 tlw., 48/27 tlw. (Am Findling)

Flur 3: 193/4 tlw. (Hauptstr.), 166/1 tlw., 166/6, 166/16, 166/18 tlw., 166/19, 166/20, 166/28 tlw., 166/30 tlw.

Flur 7: 359/9, 15 (Am Friedhof), 719/356 tlw. (Schulstraße), 13/2, 13/3, 16/3, 16/4, 16/5, 16/6

Flur 8: 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 149/6, 149/8 (Unter den Linden), 4/5, 4/11, 4/13, 4/14, 4/15, 4/16, 4/18, 4/19, 6/6, 6/7, 6/9, 6/10, 10/9 tlw., 10/13 tlw., 10/14, 10/15, 10/16, 10/17, 11/4 tlw., 317/11 tlw., 12/1, 15/2, 17/1, 17/6, 17/8, 17/9, 17/10, 17/11, 17/12, 18/9, 18/10, 19/17, 19/20, 19/21, 19/22, 19/23, 19/26, 19/27, 19/29 (Bachstr.), 19/30, 20/31 tlw. (Im Deepen Bund), 20/43 tlw. (Beethovenstraße), 20/34, 20/44, 20/45, 151/3 tlw. (Weg), 245/18.

1.4 Verfahren

Die Entwicklung der Ortsmitte Oytens ist ein länger bestehendes politisches Anliegen der Gemeinde, welches seit der Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs im Jahre 1993 auch bauleitplanerisch thematisiert wird. Auf der Basis des Wettbewerbssiegerentwurfes wurde ein Bebauungsplanverfahren bis zum gemeindlichen Satzungsbeschluß durchgeführt. Da dieser Bebauungsplan aufgrund der ihm anhaftenden Mängel im Rahmen des Anzeigeverfahrens keine Rechtskraft erlangen konnte, soll der Satzungsbeschluß vom 14.6.93 wieder zurückgenommen werden.

Im Jahre 1996 wurde die Neuaufstellung des Bebauungsplans thematisiert. Neben der Beseitigung von Rechtsmängeln soll die Planung den heutigen Entwicklungsabsichten Rechnung tragen. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche am westlichen Ortsrand wird dabei nicht mehr überplant; die gemeinbedarfliche Nutzung auf den dem Sportlerheim benachbarten Flächen soll planungsrechtlich abgesichert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 I überdeckt einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Im Deepen Bund' aus dem Jahre 1984; betroffen sind die Flurstücke 20/31 tlw. (Im Deepen Bund), 19/29 (Bachstraße), 20/43 tlw. (Beethovenstraße), 19/17, 19/20, 19/21, 19/22, 19/23, 19/26, 19/27, 19/30, 20/34, 20/44, 20/45 und 151/3. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 45I tritt der Bebauungsplan Nr.36 'Im Deepen Bund' im überdeckten Teilbereich außer Kraft.

Der Bebauungsplanentwurf wurde den Bürgern am 19. Januar 1999 vorgestellt und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt. Die Planung wurde in den folgenden Punkten überarbeitet:

- Es wird die Überschreitbarkeit der Baugrenzen bis max. 5 m durch Wintergärten und Erker in der TF Nr.2 verankert.
- Die überbaubaren Flächen im Bereich der MI-Fläche 'Unter den Linden / Schulstraße' werden modifiziert, sodaß dort drei separate Gebäude mit entsprechend notwendigen Flächen für Stellplätze entstehen können.
- Die Gemeinbedarfsfläche wird zusammenhängend mit der Zweckbestimmung 'Öffentliche Grünfläche, Volksfeste, Ausstellungen, Gemeinschaftsveranstaltungen und Bolzplatz' festgesetzt. Das Ausführungskonzept wird der Begründung als Anlage beigefügt.
- Die grünordnerischen Festsetzungen und die Eingriffszuordnung werden ergänzt (TF Nr. 3 und Nr. 5)
- Im Bereich des Flurstücks 20/34 sind aufgrund der Bauverbotszone der L 168 nur noch Stellplätze (Keine Garagen) zulässig.

- Die Baugebiete werden bzgl. des festgesetzten passiven Lärmschutzes mit einem Index bezeichnet.
- Die Begründung wird zudem mit Hinweisen zur möglichst versickerungsoffenen Anlage von Stellplätzen, zum Wurzelschutz der zu erhaltenden Bäume, zum Spielplatznachweis, zur Meldepflichtigkeit von Bodenfunden überarbeitet sowie redaktionell ergänzt.

Hinsichtlich der von der unteren Forstbehörde des Landkreis Verden geforderten Waldpflanzung verpflichtet sich der Gemeinderat, eine abgestimmte Neuaufforstung bis zum 31.12.2002 in erforderlicher Größe an geeigneter Stelle anzulegen. Dieses geschieht unabhängig vom Bebauungsplan.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Vorgeschaaltete Planungen

Im gültigen RROP des Landkreises Verden 1996 ist die Funktionszuweisung als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten getroffen worden. In Grundzentren sind Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf bereitzustellen. Neben den Geschäftsnutzungen sind in diesem Kontext auch die öffentlichen Nutzungen zu nennen. Sie sollen in der Ortsmitte verankert werden.

Mit der Planung wird den raumordnerischen Aufgabenzuweisungen entsprochen.

Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten (2. Änderung von 1983) sind im Plangebiet beidseitig der Hauptstraße gemischte Bauflächen, für einen westlichen Teilbereich 'Am Findling' eine Wohnbaufläche und für das Postgrundstück eine Gemeinbedarfsläche dargestellt. Entsprechend der Zielsetzung zur Zentrierung der Ortsmitte sollen sich die Einzelhandelsnutzungen grobschematisch vermehrt im östlich gelegenen Ortskern entwickeln (MK-Gebiete). So wie auch heute die vorfindlichen Nutzungen verteilt sind sollen die nordwestlichen und südwestlichen Teilflächen als gemischte Baugebiete (MI) festgesetzt werden. Mit dieser vorgenommenen Ordnung wird für die Mischbauflächen eine konkretere Zonierung von MI- und MK- Nutzungen erreicht.

Die von der Jahnstraße aus erschlossene Teilfläche des Bebauungsplans ist in ihrem südlichen Teil als öffentliche Grünfläche, zugehörig zu den Sportplätzen, und im nördlichem Teil als forstwirtschaftliche Fläche dargestellt. Letztere Ausweisung entspricht nicht der Bestandssituation, da hier heute nur einzelne Gehölze vorhanden sind (siehe Kap.3). Die südliche Fläche ist als Parkplatz angelegt.

Die sich ausgehend von Westen (Kirche, Friedhof, Schule) nach Osten fortsetzenden öffentlichen Flächen (Sportplätze, Festplatznutzung) sollen mit ihren heutigen Nutzungen auch planungsrechtlich als öffentliche Flächen verfestigt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den im FNP enthaltenen Grundzügen der Planung entwickelt worden. In nordwestlichen und südlichen Randbereichen wird der FNP konkretisiert. Da der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans entsprochen wird, sind die Abweichungen unwesentlich.

Bestehender Bebauungsplan / bisheriger baurechtlicher Zustand

Nahezu im gesamten Plangebiet waren Vorhaben im Rahmen des § 34 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortslage) zu beurteilen. Lediglich der südwestliche Bereich beidseitig der Straße 'Im Deepen Bund' mit den von der 'Beethovenstr.' und der 'Bachstr.' erschlossenen Baugebieten war bisher verbindlich überplant.

Im westlichen Randbereich sind Bebauungen auf der Grundlage des (dann nicht mehr rechtskräftig gewordenen) Bebauungsplans genehmigt und realisiert worden. Aufgrund der mit der Planung verbundenen Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 36 'Im Deepen Bund' können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

2.2 Untersuchungen zum Verkehrslärm

Als Planungsgrundlage liegen schalltechnische Untersuchungen zum Verkehrslärm des TÜV Hannover für das Plangebiet aus dem Jahre 1992 vor (AZ.: GBL-89064203). Basierend auf der Verkehrsmenge DTV 10836 KFZ/24h (Zählung aus dem Jahre 1990) wurden an der Hauptstraße Emissionspegel von 66,2 dB(A) am Tage und 55,1 dB(A) nachts ermittelt. Es ergeben sich daraus Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß Beiblatt zur DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau', die für den Neubau oder wesentliche Änderungen von baulichen Anlagen gelten. Auch für die Bestandsbereiche werden die Werte der maßgeblichen Richtlinien überschritten.

Für 2 Immissionsorte wurden die zu erwartenden Immissionsschallpegel exemplarisch ermittelt (Gebäude 'Hauptstraße' Nrn. 95 und 107). Dabei wurden Modellrechnungen mit unterschiedlichen Verkehrszunahmen durchgerechnet (s. Anl.2 der Begründung, Tabelle 1).

Da keine Hindernisse zur Schallpegelminderung eingesetzt werden können, sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Die Verkehrsbelastung der Straße hat von 1990 bis 1995 um 42 % zugenommen (DTV 15382 Kfz /24 h). Nach dem Ergebnis des Schallgutachtens müssen die passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen für den Lärmpegelbereich V (DIN 4109 Schallschutz im Hochbau) ausgelegt sein, um die Nutzung der Aufenthaltsräume im Inneren der Gebäude sicherzustellen (siehe Anlage 2 der Begründung, Tab.2).

Für das Gemeindegebiet ist im Jahre 1997 ein Schallverteilungsplan durch das Niedersächsische Landesamt für Ökologie auf der Basis der Zählergebnisse von 1990 erstellt worden. Die im o.a. Schallgutachten ermittelten Immissionsbelastungen werden bestätigt. Ersichtlich ist, daß für die in zweiter Reihe von der Hauptstraße entfernt liegenden Baugebiete keine Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich sind.

Die sich aus den Schalluntersuchungen ergebenden Anforderungen zum Immissionsschutz sind per Textlicher Festsetzung in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

3. Bestandsbewertung, Schlußfolgerungen für die Planung

Das Plangebiet ist in erster Linie durch die 'Hauptstraße' geprägt. Sie nimmt als übergeordnete Verbindung nach Bremen starke Verkehre auf (z.T. auch Autobahntlastungsverkehr, DTV im Jahre 1995 15382 Kfz/24h).

Die Nutzungen entlang der Hauptstraße sind Geschäfte und Einrichtungen der grundzentralen Ausstattung, Gaststätten, Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen. Die Mischgebietsnutzungen konzentrieren sich stärker im östlichen, zur Ortsmitte gelegenen Teil der Straße. Die eigentliche Ortsmitte ist im Bereich der Einmündungen von Norden und Süden ('Schulstraße', 'Lindenstraße', 'Unter den Linden', 'Dorfstraße', 'Alte Hauptstraße') auszumachen. In den nördlichen und westlichen Randbereichen des Plangebiets ('Am Findling', 'Bremer Breden') und im südwestlichen Planabschnitt dominieren die Wohnnutzungen. Dies gilt nicht für den Anfang der 90'er Jahre mit Geschäftshäusern bebauten Bereich beidseitig der Einmündung 'Im Deepen Bund' im Westen.

Es besteht infolge der hohen Verkehrsbelastung eine starke Trennwirkung zwischen den Straßenseiten. Auch liegen die Lärmbelastungen über den allgemein für Wohn- und Mischgebietsnutzungen unterstellten Immissionsschutzansprüchen (vgl. Kap. 2.2).

Der Bereich der Ortsmitte war und ist durch die sich verändernden Grundbedingungen (Verkehrszunahme, Veränderungen des Einkaufsverhaltens, Bevölkerungszunahme) einem starken Wandel unterworfen. Die sich heute daraus ergebende inhomogene Struktur ist der Ausdruck eines unbeplanten Innenbereichs, der sich stückchenweise im Rahmen des § 34 BauGB immer weiterentwickelt hat. Für das Ortszentrum ist eine stärkere räumliche Konzentration und bauleitplanerische Steuerung erforderlich.

Bei den aktuellen Entwicklungen steht dem für die Geschäftswelt positiven Aspekt der Bevölkerungszunahmen in Oyten die starke Mobilität im Zusammenhang mit den relativ schnell erreichbaren Einkaufsangeboten der Region (Bremen, Weserpark, Dodenhof) entgegen. Die Haupt-(geschäfts-)straße ist dabei nicht 'griffig' genug, als daß sie dem offensichtlichen Kaufkraftabfluß wirksam entgegentreten könnte.

Die Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet ist durch die 'Hauptstraße' und die übrigen ausgebauten Straßen gesichert.

Die Baustruktur ist durch dichtere Formen im Bereich der vorwiegend geschäftlich genutzten Bereiche geprägt (Mischgebietsstruktur). Die Erdgeschosse werden i.d.R. kommerziell genutzt, die Obergeschosse sind oftmals mit Wohnungen belegt. Mit der Nutzungsdichte nimmt auch der Abstand der Gebäude von der Straße nach Westen hin ab. Im Osten stehen die Gebäude tlw. ohne private Vorzonen dicht an der Straße, - im Westen liegen die Gebäude tlw. über 20 m zurück. Die Ausnutzung der Baugrundstücke ist im östlichen Teil mit vorwiegend zwei Vollgeschossen (tlw. III - geschossig) und der erreichten GRZ von tlw. über 0.4 höher als in den vorwiegend zum Wohnen genutzten Bereichen; dort werden bei i.d.R. einem Vollgeschoß Grundflächenzahlen von 0.1 bis 0.3 erreicht.

Die Bauweise ist im östlichen Teil z.T. geschlossen, so daß hier insgesamt ein dichter, z.T. schon städtischer Charakter erreicht wird. Das übrige Plangebiet ist offener strukturiert und wirkt, soweit die Bebauung ein älteres Baualter hat, ländlich. Im Einmündungsbereich der Straße 'Im Deepen Bund' und auf einem Grundstück 'Am Findling' sind dichtere Bauformen entstanden.

Neben der städtebaulichen Analyse ist eine freiraumplanerische Bestandsaufnahme für das Plangebiet durchgeführt worden (siehe auch Planverkleinerung als Anlage zur Begründung). Das Plangebiet ist beidseitig der Hauptstraße insgesamt sehr stark durch Versiegelungen mit baulichen Anlagen, Verkehrsflächen, Stellplatzflächen sowie durch weitgehend strukturarme Hausgärten geprägt. Entsprechend der Verteilung von vermehrt Geschäftsnutzungen im Osten und Wohnnutzungen im Westen ergibt sich eine abnehmende Nutzungsintensität mit abnehmendem Versiegelungsgrad von Osten nach Westen sowie von der Hauptstraße aus zu den nördlich und südlich von ihr gelegenen Bereichen.

Strukturreiche Gärten kommen im Plangebiet nur noch vereinzelt in von Wohnnutzungen geprägten Bereichen vor; sie sollten möglichst erhalten bleiben.

Die südliche Freifläche wird im Zusammenhang mit der Sportplatznutzung als schottergedeckter Parkplatz mit einer asphaltierten Wendeumfahrt für Schulbusse genutzt. Zeitweise wurde diese Fläche sowie auch die angrenzenden Sportplatzflächen als Festplatz genutzt. Dies hat für den Sportplatzbereich aufgrund der damit verbundenen Beschädigungen der Platzoberflächen und der zeitlichen Nutzungseinschränkungen zu Konflikten geführt.

An Gehölzbeständen sind im Plangebiet eine Windschutzpflanzung am westlichen Rand und die als historische Relikte der bäuerlichen Kulturlandschaft vorhandenen Altbaumbestände zu nennen. In erster Linie sind die Straßenbäume sowie z.T. auch Gehölze auf den Privatgrundstücken ortsbildprägend und somit erhaltenswert. Auf der südlichen Freifläche sind 3 Eichensolitärbäume sowie eine Buchengruppe erhaltenswert. Im Zuge der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft ist 1998 eine artenarme Fichtenmonokultur in diesem Bereich abgeholzt worden. Sie konnte keine höheren Wertigkeiten für Natur und Landschaft entfalten. Von einer langfristigen forstwirtschaftlichen Nutzung soll aufgrund der inselhaften Ausprägung, der unwirtschaftlichen Größe und der zentralörtlichen Lage der Fläche, die für eine öffentliche Gemeinschaftsnutzung prädestiniert ist, abgesehen werden. Für die forstwirtschaftliche Entwicklung stehen im Gemeindegebiet besser geeignete, zusammenhängende Bereiche in ausreichender Größe zur Verfügung.

Für große Teile des Plangebiets ist in der heutigen Ausprägung der Flächen nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt auszumachen. Die versiegelten Flächen bieten nur wenig Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten und wirken sich negativ auf die klimatischen Bedingungen (Aufheizung, kaum Filterwirkung), die Grundwasserneubildung (fehlende Oberflächenwasserversickerung) und die Bodenfunktionen (Filter- und Puffervermögen) aus. Allerdings verhindert die Bodenversiegelung mögliche Schadstoffeinträge.

Bei den strukturarmen Hausgärten liegt eine allgemeine Bedeutung für den Wasserhaushalt, die Bodenfunktionen, die Artenausstattung und das Kleinklima vor.

Die südliche Freifläche ist hinsichtlich der Artenvielfalt aufgrund der semi-versiegelten Parkplatzoberfläche und der aus der früheren Nutzung als Fichtenschonung bestehenden Übersäuerung des Bodens sehr eingeschränkt. Auch für den Wasserhaushalt, die Bodenfunktionen und das Kleinklima sind diese Flächen wenig bedeutsam.

Für den Naturhaushalt bedeutsam sind die strukturreichen Hausgärten mit extensiven Gartenbereichen und altem Obstbaumbestand, das Windschutzgehölz (Ortsbild) am Westrand und die wasserdurchlässigen Randstreifen an der Straße. Insbesondere die hinteren Gartenflächen westlich der Geschäftsparkplätze (Hauptstr. Nr. 110) können als Rückzugsräume für Kleinsäuger und Avifauna fungieren. Die Obstbaumbestände nördlich des Schulgeländes sind zudem auch für Insekten bedeutsam. Die Altbaumbestände haben eine besondere Wertigkeit für das Ortsbild. Die Lindenallee der 'Hauptstraße' betont ihren Stellenwert und setzt sich linear auch außerhalb des Ortes als landschaftsbildprägendes Element fort. Der Altbaumbestand auf den südlichen Anliegergrundstücken an der Hauptstraße ist in seiner Ensemblewirkung zusammen mit der Baustruktur der ehemaligen Hofstelle markant. Im Bereich 'Schulstraße' / 'Am Friedhof' / 'Unter den Linden' prägt der Altbaumbestand den alten Ortskern.

Angrenzende Nutzungen des Plangebiets sind die großen Wohnsiedlungsbereiche an der 'Stader Straße' im Norden und 'Deepen Bund' sowie 'Lieners Heide' im Südwesten. Nach Süden werden die nicht bebauten Grundstücksflächen durch öffentliche Freiflächen (Sportplatz) optisch erweitert. Nach Osten schließen Bereiche des Oytener Ortskernes an, während im Westen Ackerflächen angrenzen. Hier öffnet sich die Landschaft bis in den Niederungsbereich zum Königsmoor mit der Stadtansicht von Bremen im Hintergrund.

4. Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde, die Entwicklung der Ortsmitte bauleitplanerisch zu steuern.

Entwicklungsziel ist dabei die Zentrierung der Ortsmitte durch Konzentration der Einzelhandelsnutzungen. Die gemeinbedarftliche Nutzung des Festplatzes soll an der im Ort angestammten Stelle planungsrechtlich gesichert werden.

Ein weiteres Ziel ist die Festlegung einer rahmenartigen Gliederung der baulichen und freiräumlichen Struktur.

Mit der Planung sollen angemessene Weiterentwicklungen des Baubestandes auf eine verbindliche baurechtliche Basis gestellt werden.

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

Im Plangebiet werden Verkehrsflächen, 'Allgemeine Wohngebiete', 'Mischgebiete' und 'Kerngebiete' entsprechend der vorfindlichen Nutzungen ausgewiesen. Vor dem Hintergrund der planerischen Zurückhaltung werden die Regelungen für das Plangebiet, das sich heute als gewachsener Innenbereich darstellt, auf die erforderlichen Festsetzungen beschränkt. Die Freiflächen nordöstlich des Sportlerheimes werden als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

5.1 Kerngebiete

Als Kerngebiete werden entsprechend ihres Nutzungsmixes die östlichen Baugebiete beidseitig der Hauptstraße - ab Höhe der Stader Straße - ausgewiesen. Diese Bereiche sind heute durch kerntypische Nutzungen geprägt. Die Erdgeschoßzonen werden fast durchgängig gewerblich, vorwiegend durch den Einzelhandel genutzt. In den Obergeschossen befinden sich i.d.R. Wohnungen. In dieser Nutzungsmischung liegt auch langfristig die Planungsabsicht der Gemeinde; entsprechend sind Wohnungen in den Obergeschossen als allgemein zulässig festgesetzt (TF Nr. 1.3). Es soll damit gesichert werden, daß das Ortszentrum auch nach Schließung der Läden belebt ist.

Aus dem Nutzungskatalog des § 7 der Baunutzungsverordnung werden Tankstellen ausgeschlossen, da sie bereits an anderer Stelle im Ortszentrum angesiedelt sind. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird auf das Kerngebiet nördlich der 'Hauptstraße' / östlich der 'Stader Straße' beschränkt. Damit soll in der Gemeinde eine Konzentration auf diejenigen Bereiche, in denen bereits entsprechende Nutzungen (Spielhalle) vorhanden sind, erreicht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16(3) BauNVO mit der Festsetzung von höchstzulässigen Geschößzahlen (i.d.R. II-geschossig) und Grundflächenzahlen von 0.4 bzw. 0.5 festgesetzt, je nach vorhandener Dichte und Grundstücksgröße. Neben der baulichen Ausnutzbarkeit (Bestandssicherung und Erweiterungen) werden dadurch auch Freiflächenanteile im Bereich der Ortsmitte gesichert. Diese Flächen werden tlw. für Stellplatzflächen benötigt. Für das Geschäftshaus Hauptstr. Nr.104 sind bestandsbedingt max. III Vollgeschosse festgesetzt.

Für die Bauweise sind 3 Festsetzungstypen zu unterscheiden:

Die eng bebauten Gebiete im Umfeld von 'Unter den Linden' und 'Im Deepen Bund' werden mit geschlossener Bauweise festgesetzt. Für die mit großen Baukörpern (über 30 m Länge) mit seitlichen Grenzabständen bebauten Bereiche wird die offene Bauweise festgesetzt. Die übrigen Gebiete werden mit abweichender Bauweise ausgewiesen. Diese entspricht hinsichtlich der Grenzabstände der offenen Bauweise, sie läßt jedoch laut Definition in der Textl. Festsetzung Nr.2 keine größeren Längen als 30 m zu; es werden ferner Ausnahmen für diejenigen Baugrundstücke, die mit ihrem Baubestand nicht in den vorgegebenen Festsetzungsrahmen passen (Baukörperlängen, Grenzabstände), formuliert (Hauptstraße Nrn. 93 und 95, Dorfstr. Nrn. 1 und 3).

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise soll die Maßstäblichkeit der baulichen Grundstruktur im Bereich der Ortsmitte gewahrt bleiben.

Mit der zeichnerischen Festlegung der überbaubaren Flächen werden die Bauzonen mit den spezifischen Gebäudestellungen zur Straße und den hinteren fiktiven Bebauungsgrenzen zusammengefaßt. Gleichzeitig werden empfindliche, z.T. baumbestandene Freiflächen gesichert, bzw. es werden hintere Grundstücksteile, die an andere Freiflächen angrenzen von der Bebauung freigehalten (tlw. als Stellplätze genutzt). Die Baugrenzen können durch Bauteile von untergeordnetem Charakter, wie Wintergärten und Erker um max. 5 m überschritten werden (TF Nr.2), soweit nicht landesrechtliche Bestimmungen entgegenstehen (Bauwich).

Die Zulässigkeit von Stellplätzen wird auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die speziell ausgewiesenen Stellplatzflächen begrenzt (TF Nr.3). Durch die Nutzung dieser Flächen dürfen die sich aus §19(4) Satz 2 BauNVO ergebenden Grundflächenziffern weiter überschritten werden, da die Stellplätze sonst nicht in ausreichender Menge auf den Grundstücken untergebracht werden könnten. Neuanlagen von Stellplätzen sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, um die mit dem zunehmenden Flächenverbrauch verbundenen ökologischen Verschlechterungen mildern zu können und die Ortsmitte attraktiver zu gestalten. Eine möglichst versickerungsoffenen Gestaltung der Oberflächen ergibt sich aus § 14 NBauO.

Die ortsbildprägenden Laubbäume im Bereich der alten Ortsmitte (östliches Plangebiet) und an der 'Hauptstraße' werden als zu erhaltend festgesetzt (TF Nr.5). Bei Bodenarbeiten sind Maßnahmen des Wurzelschutzes zu beachten (siehe Kap.5.4).

Durch die Verkehrsbelastungen an der 'Hauptstraße' können die für Mischbauflächen suggerierten Lärmschutzwerte nicht eingehalten werden. Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchungen sind für die schutzwürdigen Nutzungen in den Innenräumen bei Neubauvorhaben bzw. wesentlichen Änderungen passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (TF Nr.4). Die Schallminderungsmaßnahmen (Schalldämmmaß der Fenster und Außenwände) sind gemäß Ziffer 5 der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' für den Lärmpegelbereich V, auf der lärmabgewandten Seite für den Lärmpegelbereich IV auszulegen.

5.2 Mischgebiete

Westlich der Stader Straße werden die Baugebiete entsprechend ihrer Mischung von Gewerbebetrieben und Wohngebäuden als Mischgebiet festgesetzt. In diesen Bereichen liegt der Schwerpunkt nicht in der Unterbringung von Handelsbetrieben. Diese sollen sich im östlich anschließenden Ortskern konzentrieren.

Hinsichtlich der Nutzungsarten werden aus den nach BauNVO für Mischgebiete zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da keine Flächenkapazitäten dafür bereitstehen, zu starke Störungen für das Wohnen damit verbunden wären bzw. andere Bereiche im Ort für diese Nutzungen bestimmt sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit entsprechend dem Bestand festgesetzten Geschößzahlen (i.d.R. II geschossig) und der GRZ von 0.4 festgesetzt. Neben der baulichen Ausnutzung werden dadurch auch begrünte Freiflächenanteile im Bereich der Ortsmitte gesichert, soweit diese Flächen nicht für Stellplätze benötigt werden. Das südlich der Hauptstraße - durch die größeren Grundstücke - locker bebaute Mischgebiet soll in seiner gegenüber den Zentrumsbereichen offeneren Struktur erhalten bleiben. Es wird dementsprechend eine GRZ von 0.3 festgesetzt.

Bei den Mischgebieten wird zwischen der geschlossenen und der abweichenden Bauweise differenziert (siehe oben). Die eng bebauten Bereiche im Umfeld der Einmündung 'Im Deepen Bund' werden mit geschlossener Bauweise festgesetzt. Die übrigen Mischgebiete werden mit abweichender Bauweise auf die max. Länge von 30 m begrenzt. Eine bestandsbedingte Ausnahme wird in der TF Nr. 2 für das Grundstück Hauptstraße Nr. 118 formu-

liert. Die seitlichen Grenzabstände auf den Grundstücken Hauptstraße Nrn. 101, 103, 118, Schulstraße Nrn. 1 und 3 sind entsprechend dem Bestand verringert zulässig (TF Nr. 2).

Als überbaubare Flächen sind Bauzonen mit spezifischen Stellungen zur Straße festgesetzt. Es werden z.T. baumbestandene Freiflächen in der Ortsmitte gesichert und hintere Grundstücksteile von Bebauung freigehalten. Aus diesem Grunde wird die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen und speziell ausgewiesene Flächen für Nebenanlagen beschränkt (TF Nr. 3). Am westlichen Ortsausgang sind in der 'Stp'-Fläche lediglich Stellplätze und keine Garagen zulässig. Für die Neuanlage von Stellplätzen sind Bepflanzungen festgesetzt. Bzgl. der Wohnruhe ist in den MI*-Gebieten wie in den Kerngebieten passiver Lärmschutz festgesetzt.

Rückwärtig angrenzend an die Grundstücke 'Schulstraße' Nrn. 1 und 3 soll eine lockere Bebauung entstehen können (GRZ 0.3, max. II Vollgeschosse und abweichende Bauweise, s.o.). Die Erschließung kann über die benachbarte Stellplatzzufahrt bzw. über die Vordergrundstücke realisiert werden.

Als Randeinbindung zu den benachbarten Gemeinbedarfsnutzungen (Schule) wird eine freiwachsende Hecke aus standortheimischen Arten festgesetzt. Diese dient der Kompensation des hier vorbereiteten Eingriffs (siehe Kap 5.6). Für die standortheimische Bepflanzung sind u.a. folgende Gehölze geeignet:

Pflanzenliste Sträucher, Heister

Faulbaum (*Frangula alnus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Flieder (*Syringus vulgaris*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hasel (*Corylus avellana*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Pfaffenhütchen (*Evonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Pflanzenliste Bäume, Hochstamm

Stieleiche (*Quercus robur*), Linden (*Tilia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Esche (*Fraxinus excelsior*).

5.3 Allgemeine Wohngebiete

Als 'Allgemeine Wohngebiete' werden die nord-westlichen und nördlichen Randbereiche des Plangebiets ausgewiesen, da hier die Wohnnutzungen dominieren und einer Ausdehnung des Ortszentrums nicht Vorschub geleistet werden soll.

Wie in den Mischgebieten werden in den WA-Gebieten die Nutzungen 'Gartenbaubetriebe' und 'Tankstellen' ausgeschlossen (TF Nr. 1.1).

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0.3 und max. I-geschossig mit Ausnahme des Reihenhausbereiches 'Am Findling' festgesetzt. Hier ist zudem die geschlossene Bauweise festgesetzt.

In den übrigen Wohngebieten wird eine abweichende Bauweise als offene Bauweise mit der maximalen Baukörperlänge von 30 m festgesetzt (TF Nr.2). Eine Ausnahme ist für das Grundstück Hauptstraße 121 (Grenzabstand) formuliert.

Die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen fassen Bauzonen unter Beibehaltung von rückwärtigen Freibereichen zusammen. Überschreitung bis 5 m sind durch Winter-

gärten und Erker zulässig. Letztere dienen vorwiegend der privaten ruhigeren Garten-
nutzung. Aus diesem Grunde sollen die Stellplätze möglichst in den überbaubaren Flächen,
bzw. in den gesondert gekennzeichneten Flächen untergebracht sein
(TF Nr.3). Für neue Stellplatzanlagen sind Bepflanzungen festgesetzt.
In der Planzeichnung eingetragene Laubbäume sind zu erhalten, um die Ortsbildqualitäten
zu sichern (TF Nr.5).

Die Schallschutzansprüche für die Innenraumnutzungen können an der Hauptstraße ohne
passive Lärmschutzmaßnahmen nicht realisiert werden. Es sind Schallschutzmaßnahmen
gemäß DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' für Neubauvorhaben und wesentliche Än-
derungen in den WA*-Gebieten festgesetzt (TF Nr.4).

5.4 Verkehrsflächen

Die Straßen des Plangebiets werden als Verkehrsflächen festgesetzt. Die in den Seitenräu-
men stehenden ortsbildprägenden Laubbäume sind in die Planzeichnung aufgenommen wor-
den. Sie sind gemäß TF Nr.5 zu erhalten. Dieses beinhaltet, daß grundsätzlich alle Boden-
arbeiten im Trauf- und Wurzelbereich der Bäume verboten sind. Ausnahmen sind zulässig,
wenn die Vorgaben der DIN 18920 der RAS LG 4 eingehalten werden.

Alle Straßen sind mit ausreichenden Querschnitten ausgebaut. Im Einmündungsbereich der
Straße 'Im Deepen Bund' in die Hauptstraße wird aus Gründen der Verkehrssicherheit ein
Zu- und Abfahrtsverbot zu den Baugebieten von der Hauptstraße aus festgesetzt. Die Bau-
gebiete sind hier von der 'Beethoven-' bzw. der 'Bachstraße' aus erschlossen.

Der im Westen angrenzende Wirtschaftsweg ist auf der östlichen Seite als Windschutzge-
hölz bepflanzt worden. Es wird ein Pflanzstreifen zur Erhaltung der Gehölze festgesetzt
(TF Nr. 5).

Der vorhandene Parkplatz neben dem Sportlerheim an der Jahnstraße wird entsprechend
seiner bestehenden Nutzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: 'öffentliche
Parkfläche' festgesetzt (0.21 ha). Die bisherigen Nutzungen der Fläche (Parken, Schul-
busumfahrt) sollen beibehalten werden.

5.5 Fläche für den Gemeinbedarf

Die nördlich des vorhandenen Parkplatzes anschließende Freifläche wird als 'Fläche für den
Gemeinbedarf' mit der Zweckbestimmung 'Öffentliche Grünfläche, Volksfeste, Ausstellun-
gen, Gemeinschaftsveranstaltungen und Bolzplatz' festgesetzt (0.77 ha). Es sollen alle die-
sen Zwecken dienenden Anlagen und Einrichtungen zulässig sein (TF 6), um den größt-
möglichen Nutzungsspielraum auf der Freifläche zu gewährleisten. Mit der Festsetzung soll
dem dörflichen Vereinsleben Rechnung getragen werden, in dem diese Nutzungsmög-
lichkeiten an angestammter Stelle im Ortszentrum festgelegt und gesichert werden. Dieses
dient auch der Konfliktminderung auf dem angrenzenden Sportplatz, der dann entsprechend
von diesen Nutzungen freigehalten werden kann.

Es ist vorgesehen, die Fläche für die Entwicklung vielfältiger Vegetationsformen naturnah
auszugestalten. Dabei werden neben heimischen standortgerechten Gehölzpflanzungen an
den Rändern und auf der Fläche auch ausgemuldete Bereiche entwickelt, die feuchtigkeits-

liebende Sträucher und Pflanzungen aufnehmen. In den Seitenbereichen der notwendigen öffentlichen Verbindungswege zur Ortsmitte werden auch Bereiche entstehen, die wiederum Spontanvegetationen beherbergen. Eine Flächenversiegelung ist nicht vorgesehen, das Regenwasser soll auf der Fläche versickern. Es wird insgesamt eine relativ vielfältige Ausprägung des Bereiches entstehen.

Zwei markante Eichen und eine Buchengruppe sollen erhalten werden. An den Rändern der Gemeinbedarfsfläche sind grünordnerische Einbindungen vorgesehen (siehe Anlage 3). Gegenüber den nördlich angrenzenden Grundstücken wird mit den grünordnerischen Maßnahmen eine Abschirmung erreicht.

5.6 Eingriffe und Kompensation

Da der überwiegende Teil des Plangebietes aufgrund vorhandener und gewachsener Bebauung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen ist und die Eingriffsregelung nach den §§ 8a-c BNatSchG hier rechtlich nicht anzuwenden ist (Rdrl. Nds. MS u. MU v. 20.4.95, Punkt 6.2), ist die Eingriffsregelung nur für die bislang nicht bebauten Randbereiche, die bisher dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind, anzuwenden.

Im Plangebiet wird nach Aufstellung des Bebauungsplans lediglich ein Baufenster im rückwärtigen Bereich der Schulstraße Nrn. 1 und 3 als neue Bebauungsmöglichkeit vorbereitet. Für diese Fläche greift die Eingriffsregelung. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche an der Jahnstraße werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erzeugt. In den übrigen Planbereichen sind nach wie vor bauliche Entwicklungen im Rahmen des Bestandes möglich. Die Baugrundstücke sind entlang der Straßen bebaut. Die rückwärtigen freien Grundstücksflächen der südlichen Anlieger an der 'Hauptstraße' werden als nicht überbaubare Flächen sowie z.T. durch die Freihaltung von Stellplatzanlagen (soweit diese nicht bereits genehmigt waren) von Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Wertigkeit geschützt. Zur Begrenzung der Inanspruchnahme von Boden sowie zur Erhaltung / Sicherung von freiräumlichen Qualitäten wurde die Erhaltung von Gehölzen, die Begrenzung der GRZ-Ziffern und die Bepflanzung von neuen Stellplatzanlagen festgesetzt.

Durch die neu eröffnete Bebauung an der 'Schulstraße' gehen Teile von strukturreichen Hausgärten mit Obstbaumbeständen verloren. Das betrifft im wesentlichen die Schutzgüter 'Arten- und Lebensgemeinschaften' und 'Boden'. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter 'Wasser', 'Luft' und 'Landschaftsbild' sind dagegen als gering einzuschätzen. Das Niederschlagswasser kann auf den Freiflächen versickern. Durch die eröffnete Bebaubarkeit wird lediglich eine kleine Teilfläche im Ortszentrum als Eingriffsfläche vorbereitet. Die Ortsbildqualitäten können durch Bepflanzungen erhalten werden. Zur Kompensation der Beeinträchtigungen ist hier eine standortgerechte heimische Bepflanzung in ausreichender Größe festgesetzt. Es besteht im Planbereich kein weiteres Kompensationserfordernis.

Die Entwicklungssteuerung und der behutsame Umgang mit den Strukturen der Ortsmitte sind die vorrangigen Ziele und Notwendigkeiten, die mit dem Bebauungsplan geregelt werden sollen.

Kompensationsbedarf: rückwärtiges Grundstück MI, 0.3 Flächengröße: 1788 m²
 1788 x GRZ 0.3 = 536 m² x Faktor NLÖ 0.3 = 161 m²
 zzgl. Nebenanlagen 375 m² x Faktor NLÖ 0.2 = 75 m²
 Gesamtkompensationsbedarf 236 m² zur Verbesserung um 1 Wertstufe gemäß NLÖ
 Kompensation auf 280 m² Bepflanzungsstreifen (Flst. 10/15, 10/17, 10/16). Die Kompensationsmaßnahmen werden dem Eingriffsgrundstück zugeordnet (TF Nr.5)

6. Ver- und Entsorgung, Spielplatznachweis

Im Plangebiet ist die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom durch die vorhandenen Netze der Versorgungsträger sowie auch die Löschwasserversorgung sichergestellt.

Das Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserkanal (Trennsystem) abgeführt.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Verden.

Das Oberflächenwasser wird über die Regenwasserkanalisation abgeführt. Bei der Anlage von Stellplatzanlagen sind die Bestimmungen des § 14(4) NBauO (Fassung 1995) zu beachten und möglichst versickerungsoffene Oberflächenbeläge zu verwenden.

Für die Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- oder Wegeflächen bei Wohngrundstücken ist keine Einleitungserlaubnis nach dem NWG 1998 erforderlich, soweit dieses über die belebte Bodenzone erfolgt.

Nach dem NSpPG sind für Baugebiete, in denen Wohnungen allgemein zulässig sind, Spielplätze für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren mit der Mindestgröße von 300 m² bespielbarer Fläche und dem erreichbaren Abstand von max. 400 m erforderlich. Das Plangebiet ist weitgehend durch bestehende Bebauungen geprägt, diese beherbergen zu großen Teilen Geschäftsnutzungen. Die Nachfrage nach Kinderspielmöglichkeiten ist dementsprechend zu relativieren. Im Umfeld des Plangebiets bestehen für das Plangebiet neben dem Spielplatz an der Jahnstraße vielfältige Bewegungsmöglichkeiten im Bereich der öffentlichen Freiflächen (Schulhof, Sportplätze, Freigelände des Kindergartens). Zudem wird die Gemeinbedarfsfläche u.a. mit der Zweckbestimmung 'Bolzplatz' dem Kinderspiel gewidmet. Da den Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten der Kinder gleichwertig entsprochen werden kann, wird die Gemeinde einen Antrag auf Ausnahme nach § 5 (2) NSpPG stellen. Auf die Ausweisung weiterer gesonderter Flächen für das Kinderspiel wird verzichtet.

7. Städtebauliche Werte

Verkehrsflächen	2.21 ha
MK-Gebiete	2.98 ha
MI-Gebiete	4.83 ha
WA-Gebiete	1.34 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	0.77 ha
Fläche des Plangebiets	12.13 ha

8. Durchführung, Kosten, Hinweise

Aus der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 I 'Ortsmitte-West' entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 45 I 'Ortsmitte-West' tritt der Bebauungsplan Nr. 36 'Im Deepen Bund', soweit er von dem Geltungsbereich überdeckt wird, außer Kraft. Mit Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 45 I wird der Satzungsbeschluß vom 14.6.93 wieder aufgehoben.

Mögliche ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden zu melden, zu sichern und mindestens vier Werkzeuge unverändert zu lassen (§ 14 NDSchG).

B-Plan Nr. 45 I 'Ortsmitte-West'
aufgestellt: Plan Werk Stadt Bremen, 21.02.2000

Fassung nach Satzungsbeschluß vom 17.01.2000

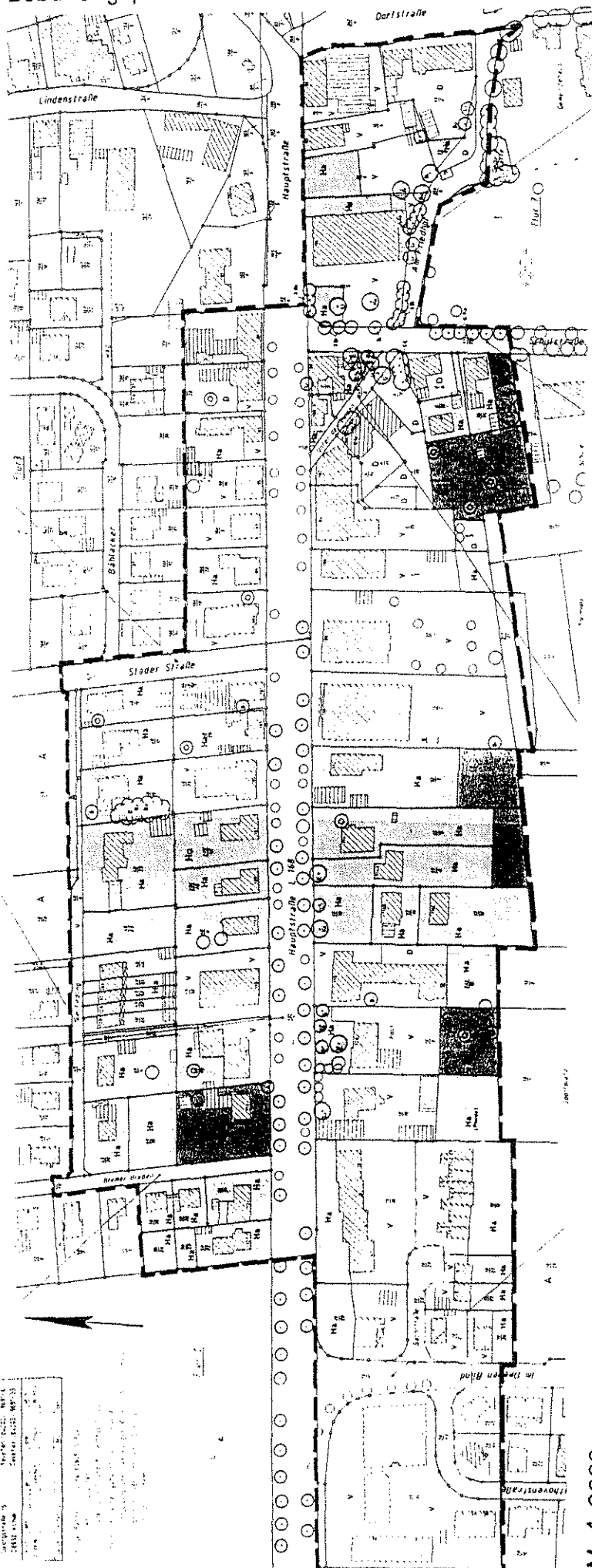
Oyten, den 01.02.2000

gez. Kertmann
Gemeindedirektor

L.S.

gez. Duhn
Bürgermeister

Anlage 1 zur Begründung:
 Verkleinerung der freiraumplanerischen Bestandsaufnahme
 Bebauungsplan Nr. 45 I 'Ortsumitte -West', Gemeinde Oyten



Freiraumplanerischer Bestandsplan
 zum Bebauungsplan 45 I - Oyten Ortsumitte West

Flächennutzungen

Bauliche Anlagen und Verkehrsflächen

- bauliche Anlagen
- Verkehrsflächen
überwiegend versiegelt
- Verkehrsflächen
überwiegend durchlässig

Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft

- Strukturarme Hausgärten
- Acker

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft

- Strukturreiche Hausgärten
- Windschutzgehölz

Gehölze

- Einzelbaum/Baumgruppe
eingemessene Standorte
 - Obstbäume
Einzelbäume; Kronendurchmesser > 5m
 - Einzelbaum/Baumgruppe
sonstige
 - Obstwiese
- Baumarten: Bi = Birke Bu = Buche E = Eiche
 Es = Esche Ka = Kastanie La = Linde

Geltungsbereich

Opt.-Ing. Uwe Einhart
 28205 BREMEN
 Tel. 04 21/4 18 59 FAX 44 59 08

M: 1:2000

Anlage 2 zur Begründung: Auszug aus dem Schalltechnischen Gutachten
 Bebauungsplan Nr. 45 I 'Ortsmitte -West', Gemeinde Oyten

Tab. 1: Zusammenstellung der zu erwartenden Immissionsschallpegel

Situation	Immissionsschallpegel in dB(A) für den Immissionsort			
	I 1		I 2	
	tagsüber	nachts	tagsüber	nachts
Vorhandenes Kfz-Aufkommen	69,8	58,7	70,8	59,7
Zunahme des Kfz-Verkehrs um 25,9 %	70,8	59,7	71,8	60,7
Zunahme des Kfz-Verkehrs um 58,5 %	71,8	60,7	72,8	61,7
Zunahme des Kfz-Verkehrs um 100 %	72,8	61,7	73,8	62,7

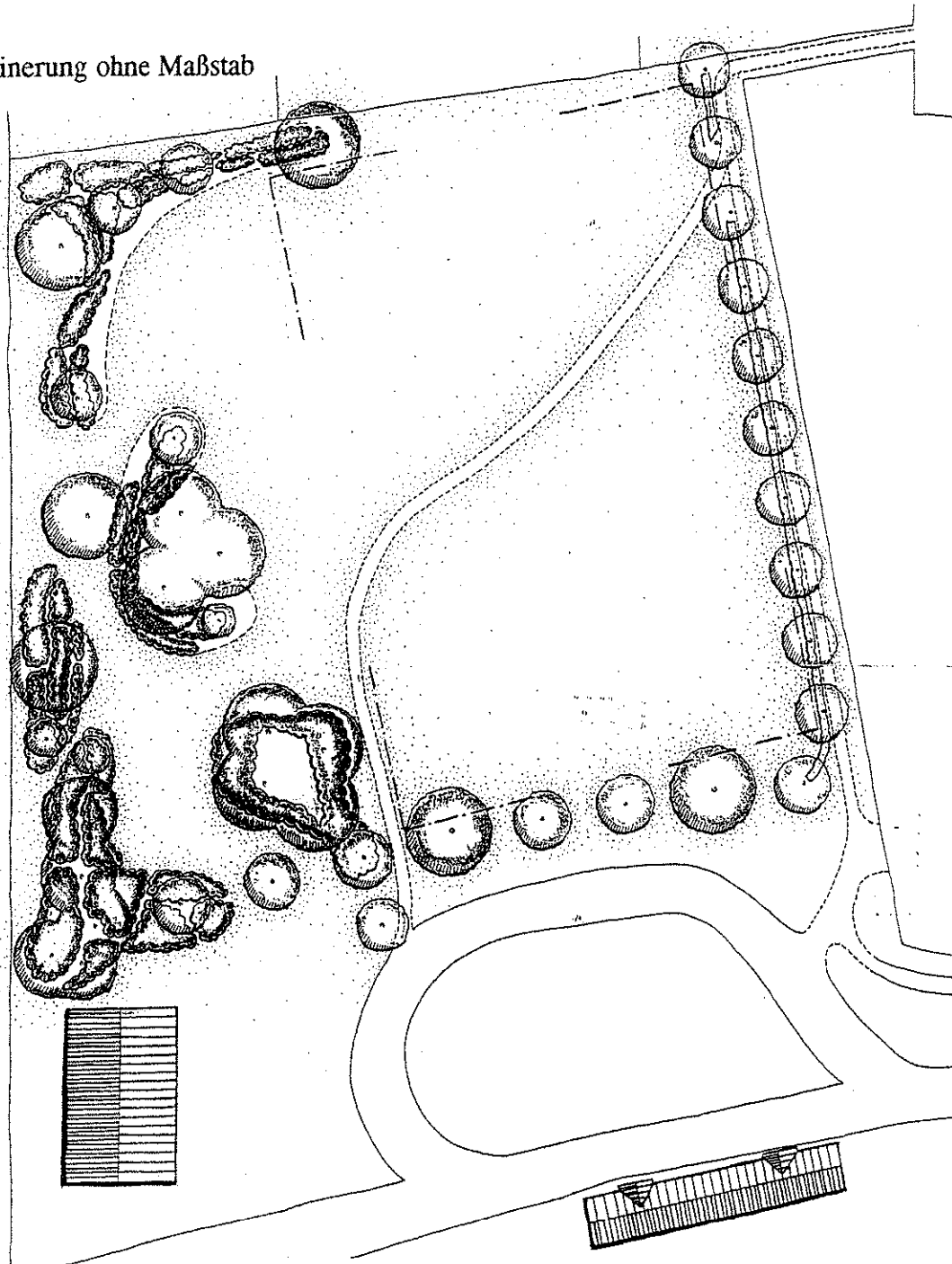
Tab. 2: Zusammenstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche und der erforderlichen Schalldämmmaße für die Außenbauteile

Situation	Immissionsort	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Lärmpegelbereich	erforderliche Schalldämmmaße für Außenbauteile in dB
vorhandenes Kfz-Aufkommen	I 1	71 - 75	V	45
	I 2	71 - 75	V	45
Steigung des Kfz-Aufkommens um 25,9 %	I 1	71 - 75	V	45
	I 2	71 - 75	V	45
Steigung des Kfz-Aufkommens um 58,5 %	I 1	71 - 75	V	45
	I 2	76 - 80	VI	50
Steigung des Kfz-Aufkommens um 100 %	I 1	76 - 80	VI	50
	I 2	76 - 80	VI	50

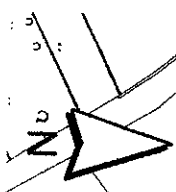
Quelle: Schalltechnisches Gutachten des TÜV Hannover Nr. GBL-89064203
 1. Fortschreibung vom 16.10.1992

**Anlage 3 zur Begründung:
Gestaltungskonzept der Gemeinde Oyten zur Gemeinbedarfsfläche an der Jahnstraße**

Verkleinerung ohne Maßstab



- | | | | |
|--|--|--|---|
| | <p>LAUBBAUMBESTAND
(Eichen, Linden, Buchen)</p> | | <p>STAUDENPFLANZUNG ALS SOMMERBLÜH-
ASPEKT; GRUPPENBEPFLANZUNG FARB-
LICH AUF EINANDER ABGESTIMMT</p> |
| | <p>LAUBBÄUME ZUR GRENZAUSBILDUNG
IM SÜDEN UND OSTEN DES PLATZES
(Eichen, Ahorn)</p> | | <p>ZIERRASENANSAAT; STRAPAZIERFÄHIGE
SPIEL- UND SPORTPLATZMISCHUNG;
(15-20 Pflegeschnitte/Jahr)</p> |
| | <p>KLEINKRONIGE ZIERBÄUME MIT BLÜH-
ASPEKT IM ZEITIGEN FRÜHJAHR UND
AUFFÄLLIGEM HERBSTLAUB</p> | | <p>WASSERGEB. FUSS- UND RADWEG MIT
RASENBORD; 2-SCHICHTIGER AUFBAU
MIT DACHPROFIL</p> |
| | <p>GEHÖLZPFLANZUNG MIT SICHT- UND
WINDSCHUTZFUNKTION; BLÜHASPEKT
VON APRIL - MAI</p> | | <p>LAGE UND ABMESSUNG DER NOT-
WENDIGEN STELLFLÄCHE</p> |
| | <p>STRAUCHPFLANZUNG MIT REPRÄ-
SENTATIVEM BLÜHASPEKT VON MAI-
JUNI; TEILW. BUNTLAUBIG</p> | | |



1:5000



B-Plan Nr. 62
"Rieners Warte"

B-Plan Nr. 8
"In der Riemerschneise"

B-Plan Nr. 36
"Im Deepen Brunel"

B-Plan Nr. 16
"Riemerschneise"

"Gravelung"

B-Plan Nr. 45 I
"Orsmühle - West"