

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Oyten diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 „Heckenweg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Oyten, den 12.04.2000



H. Assen
(Gemeindedirektor)

(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 25.10.1999 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 „Heckenweg“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Oyten, den 12.04.2000



H. Assen
(Gemeindedirektor)

Planunterlage

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Flur 7, Gemarkung Bassen, Gemeinde Oyten

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Dazu gehören auch die Zwecke der Bauleitplanung.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 1995/Az.: 96/6017). 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.

Achim, den 25.08.2000



U. Ehrhorn
(Dipl.-Ing.-Uwe Ehrhorn (ObVI))

Planverfasser

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Lindentallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 13.04.2000

Peter Meyer
(Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 25.10.1999 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 15.11.1999 bis zum 15.12.1999 stattgefunden.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Nr. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 22.11.1999 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 15.12.1999 gegeben.

Oyten, den 12.04.2000



H. Assen
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oyten hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 „Heckenweg“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.04.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oyten, den 12.04.2000



H. Assen
(Gemeindedirektor)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.04.2000 im Amtsblatt des Landkreises Verden ortsüblich bekanntgemacht.

Die Änderung des Bebauungsplans wurde damit am 14.04.2000 rechtsverbindlich.

Oyten, den 14.04.2000



H. Assen
(Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung wurde die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht.

Oyten, den 14.07.2001



H. Assen
(Gemeindedirektor)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung wurden Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht.

Oyten, den 15.09.2001



H. Assen
(Gemeindedirektor)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

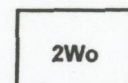
Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

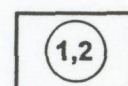


Mischgebiete

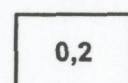


höchstens zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig

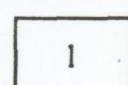
Maß der baulichen Nutzung



Geschoßflächenzahl

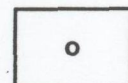


Grundflächenzahl

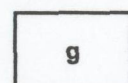


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

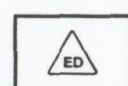
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



offene Bauweise



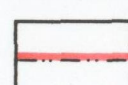
geschlossene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Baulinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

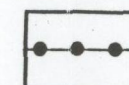


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



M. 1:1000

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- TF 1: Im Mischgebiet MI₁ sind im Erdgeschoß Wohnräume und Wohnungen aller Art unzulässig. Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungstätten aller Art sind in allen Teilen des Mischgebietes MI₁ unzulässig. Im Mischgebiet MI₂ sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungstätten aller Art unzulässig.
- TF 2: Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes vorzusehen. Bei Neubauten und bei wesentlichen baulichen Änderungen sind dort in der Grundrißgestaltung alle Möglichkeiten auszuschöpfen, durch die Hausform und die Zuordnung von Nebengebäuden lärmgeschützte Wohnbereiche auch außerhalb der Gebäude zu schaffen. Bei Neubauten und wesentlichen baulichen Änderungen sind dort bei der Anordnung von Schlafräumen alle Möglichkeiten auszunutzen, damit die Fenster dieser Räume zu lärmgeschützten Bereichen angeordnet werden. Die der Großen Straße (L 168) zugewandten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen dort den Anforderungen für den Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 genügen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen zum Schallschutz können gewährt werden, soweit den Anforderungen des Schallschutzes in anderer Weise gleichwertig entsprochen wird.
- TF 3: Von der festgesetzten Baulinie darf zum Zwecke der Fassadengliederung abschnittsweise um bis zu zwei Meter zurückgeblieben werden.
- TF 4: Im Allgemeinen Wohngebiet (WA₁ und WA₂) und im Mischgebiet (MI₂) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Je Einzelhaus sind nur zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.
- TF 5: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Obstwiesen mit hochstämmigen Kernobstbäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pro angefangener 20 Quadratmeter dieser Flächen ist je ein Baum zu pflanzen. Zu verwenden ist Baumschulware, mindestens zweimal verpflanzt, Stammumfang mindestens acht bis zehn Zentimeter. Abgängige Bäume sind unverzüglich zu ersetzen.
- TF 6: Die gemäß TF 5 festgesetzte Anlage und dauerhafte Erhaltung von Obstwiesen wird den Flurstücken 78/44 und 78/5 – soweit sie als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt sind – gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet.
- TF 7: Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden Bestandteil des Baulandes und sind als Grundlage für die Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschoßflächen mitzurechnen.
- TF 8: Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind freiwachsende Gehölzstreifen aus Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf je zwei Quadratmeter Pflanzfläche ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Die Arten- und Qualitätsauswahl ist anhand der Pflanzenliste in der Begründung zu treffen. Abgängige Pflanzen sind laufend zu ersetzen.

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Sollen bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, Nds. GVBl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Gemeinde Oyten

Bebauungsplan Nr. 72 "Heckenweg" 1. Änderung

Übersichtsplan: 1: 5.000

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte (DGK 5)
Herausgeber: Katasteramt Verden, 1993

pk plankontor städtebau gmbh
Lindentallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99

Bearbeitungsstand: 01.11.1999