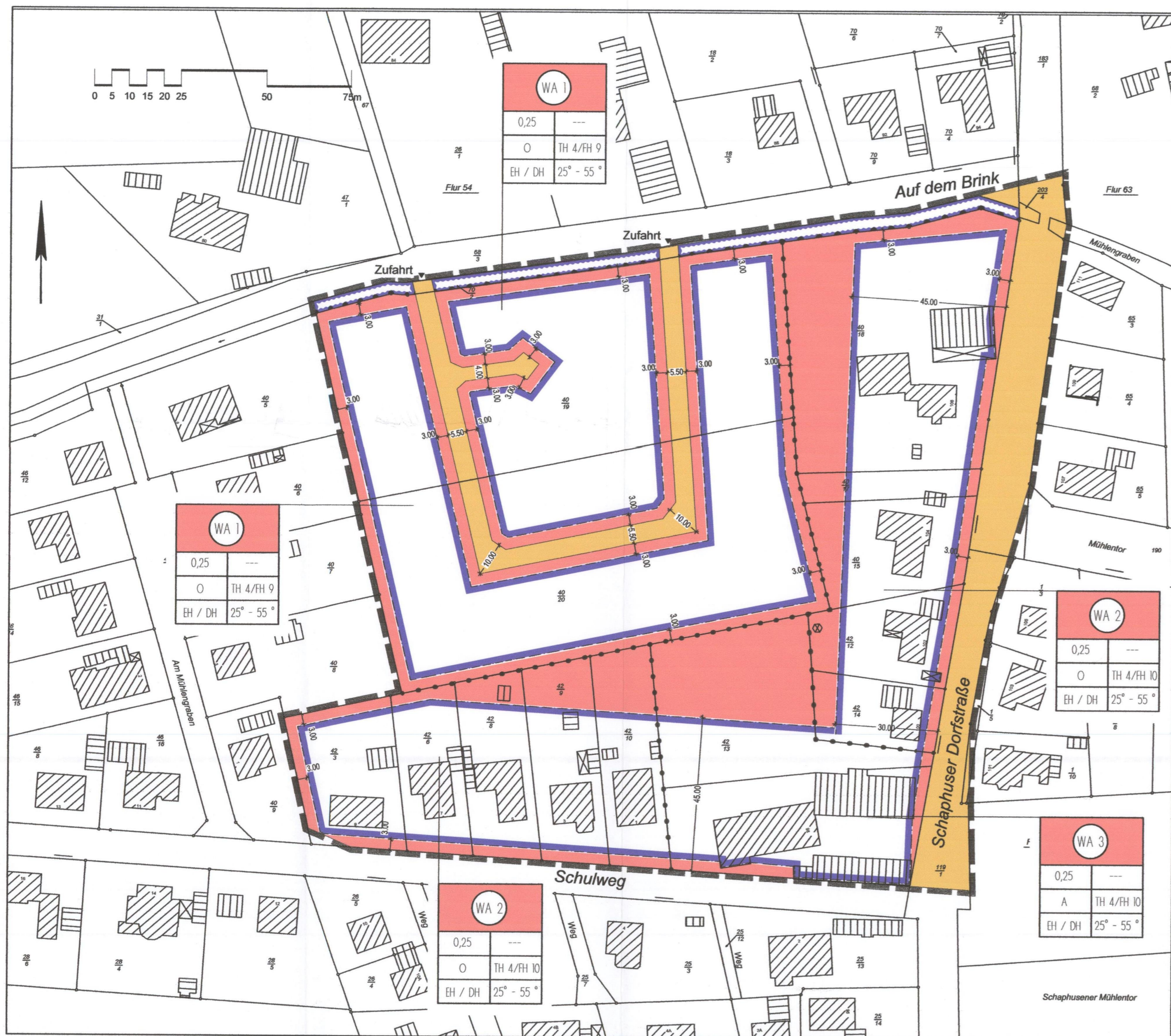




# Gemeinde Oyten

## Bebauungsplan Nr. 87 "Bockhorster Mühlenort"



### Planzeichenerklärung

(gem. Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990-PlanzV90)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA		
Grundflächenzahl	GRZ 0,25	---	
Bauweise	O	TH 4/TH 9	Traufhöhe/Firsthöhe in m über Straßenverkehrsfläche
Hausform	EH / DH	25° - 55°	Dachneigung

- 1. Art der baulichen Nutzung
  - WA Allgemeines Wohngebiet
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - Baugrenze
  - O offene Bauweise
  - A abweichende Bauweise hier: im Sinne der offenen Bauweise mit Längenbeschränkung
- 6. Verkehrsflächen
  - Strassenverkehrsflächen
- Zufahrt
- Bereich ohne Ein- / Ausfahrt
- 10. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz
  - Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses
- 15. Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter
  - bestehende bauliche Anlagen
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummer

### Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 14.11.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 23.02.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden. Oyten, den 27.06.2007



Der Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung für nichteigene oder gewerbliche Zwecke sowie die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde gestattet. (§ 5 (3) NVerMG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.2006). 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 30.07.2007



öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87 wurde ausgearbeitet von Ulbrich Ingenieurplanungen, 28832 Achim / Planungsbüro Tennigkeit, 28876 Oyten

Achim, den 26.06.2007

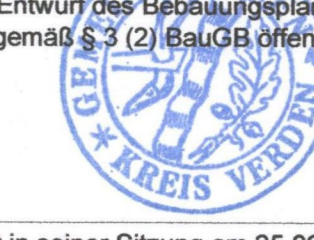


Ulbrich Ingenieurplanungen / Planungsbüro Tennigkeit

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 12.02.2007 den Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 87 sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie der Hinweise der Anwendung des beschleunigten Verfahrens ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13a, BauGB wurden am 23.02.2007 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87 und die Begründung haben vom 05.03.2007 bis 19.03.2007 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Oyten, den 27.06.2007



Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 25.06.2007 nach Prüfung der Anregungen und Hinweise gemäß § 3 (2) BauGB den Bebauungsplan Nr. 87 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Oyten, den 27.06.2007



Der Bürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 87 ist gemäß § 10 (3) BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Verden am 29.06.2007 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 87 ist damit am 29.06.2007 rechtsverbindlich geworden.

Oyten, den 29.06.2007



Der Bürgermeister

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 87 ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Oyten, den 04.07.2008



Der Bürgermeister

### Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und § 10 (5) des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung - jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung -, hat der Rat der Gemeinde Oyten diesen Bebauungsplan Nr. 87 "Bockhorster Mühlenort", bestehend aus der Planzeichnung (1 Blatt) als Satzung und die Begründung beschlossen.

Oyten, den 27.06.2007



Der Bürgermeister

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauGB i.V.m. BauNVO und NBauO)

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO

##### 1.1 § 4 BauNVO, Allgemeine Wohngebiete

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 4 (3), BauNVO genannten Ausnahmen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbegebiete
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen,

sind gemäß § 1 (6), BauNVO nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO

##### 1.2 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut und aufgehendem Mauerwerk) auf maximal 4 m und die Firsthöhe auf max. 9 m in den Teilflächen "WA 1" und max. 10 m in den Teilflächen "WA 2 - 3" festgesetzt. Abweichend gilt für Pultdächer und Staffelgeschosse eine maximale Traufhöhe von 7 m. Die Höhen sind jeweils zu messen zwischen der Bezugsebene und der Trauf- bzw. Firsthöhe der Gebäude. Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes notwendigen, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die maximal zulässigen Traufhöhen gelten nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des § 7b NBauO, Quergiebel und Krüppelwalme.

##### 1.3 Höhe des Erdgeschosssockels

Die Höhe des Erdgeschosssockels darf maximal 0,3 m betragen. Bezugspunkte sind die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und die der Erschließung des Grundstückes dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Rand der Fahrbahn.

Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO

1.4 In den Teilflächen „WA 1 und WA 2“ ist die Errichtung von Gebäuden in offener Bauweise zulässig.

In der Teilfläche „WA 3“ ist die Errichtung von Gebäuden in abweichender Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 60 m zulässig.

Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14, 21 BauNVO

1.5 Garagen und Carports sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auf den, der verkehrlichen Erschließung der jeweiligen Grundstücke dienenden Seiten nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Auf den übrigen Grundstücksseiten sind die genannten Anlagen gemäß § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

1.6 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist über eine Flächen- oder Muldenversickerung auf kurzem Wege über die belebte Bodenzone zu versickern.

### 2. Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO

Bestehende bauliche Anlagen im Plangebiet (WA 2 und WA 3) genießen - auch bei baulichen- bzw. Nutzungsänderungen - Bestandsschutz im Hinblick auf baurechtliche Gegebenheiten. Die nachfolgenden Festsetzungen beziehen sich auf bisher unbaute Flächen (WA 1), zusätzlich sind bei Erstellung neuer baulicher Anlagen auf bereits bebauten Flächen (WA 2 und WA 3) zu beachten.

Dachform und -neigung

2.1 Es sind nur Gebäude mit geneigten Dächern zulässig. Die Neigung der Dächer auf den Gebäuden muss mindestens 25° und darf höchstens 55° betragen. Abweichend ist bei Pultdächern und Staffelgeschossen eine Mindestdachneigung ab 20° zulässig. Die Mindestdachneigungen gelten nicht für Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden, untergeordnete Bauteile im Sinne des § 7b NBauO, Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

### Hinweise

1) Im Rahmen der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und vor Aufnahme der Bauarbeiten sind folgende Hinweise bzw. Auflagen zu beachten:

- a) Vor Beginn von Erd- und Bauarbeiten im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ist der zuständige Leitungsbetreiber zu benachrichtigen, Bestandsunterlagen sind anzufordern und zu berücksichtigen.
- b) Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, (z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohlensammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), sind diese der zuständigen Denkmalbehörde des Landkreises Verden (Tel.: 04231 - 15 - 432) gem. § 14 NDSchG zu melden. Der Baubeginn ist der Behörde anzuzeigen und die Möglichkeit zu geben, auftretende Funde fachgerecht durch Fundbergung bzw. Ausgrabung zu sichern.
- c) Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel wie Granaten, Panzerfauste, Minen etc. gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeistelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

### Übersichtsplan



Planinhalt: **Bebauungsplan Nr. 87 "Bockhorster Mühlenort" mit örtlichen Bauvorschriften**

28876 Oyten, OT Schaphusen

Planungsträger: **Gemeinde Oyten Hauptstraße 55, 28876 Oyten**

Verfahrensstand: Ausfertigung der Satzung

Datum: 26.06.2007 | M. 1:1000 | Plan: A-BP-01.00 / P 9 | Bl-Gr: B 765 / H 755 | Prj 6102 | TU/UT

**Ulbrich Ingenieurplanungen**  
Beraten. Planen. Realisieren.  
Am Haug 1A 28832 Achim Fon 04292-767757 Fax 04292-767758

Planungsbüro **PBT...**  
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing.  
Udo Tennigkeit  
Im Heidort 41 - 28876 Oyten  
Fon 04207 - 2825  
Fax 04207 - 2825