

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Oyten diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Mühlenberg III“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Oyten, den 25. AUG. 2004



Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Oktober 2003). 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.

Oyten, den 31.08.04



Vermessungsbüro Uwe Ehrhorn
(ÖBVI)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der

WR Verkehrs- und Regionalplanung GmbH
Rotdornweg 16 - 28865 Lilienthal
Tel.: 04298 / 30097 - Fax: 04298 / 30510

Lilienthal, den 15.04.2004

Dipl.-Ing. Katja Ruwenstroth

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 16.02.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 22.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 01.03.2004 bis 01.04.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oyten, den 25. AUG. 2004



Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Oyten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19. JULI 2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oyten, den 25. AUG. 2004

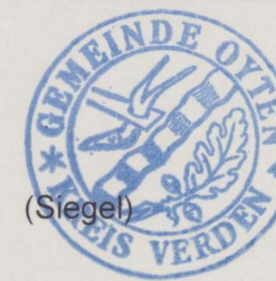


Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20. AUG. 2004 im Amtsblatt für den Landkreis Verden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 20. AUG. 2004 rechtsverbindlich geworden.

Oyten, den 25. AUG. 2004



Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

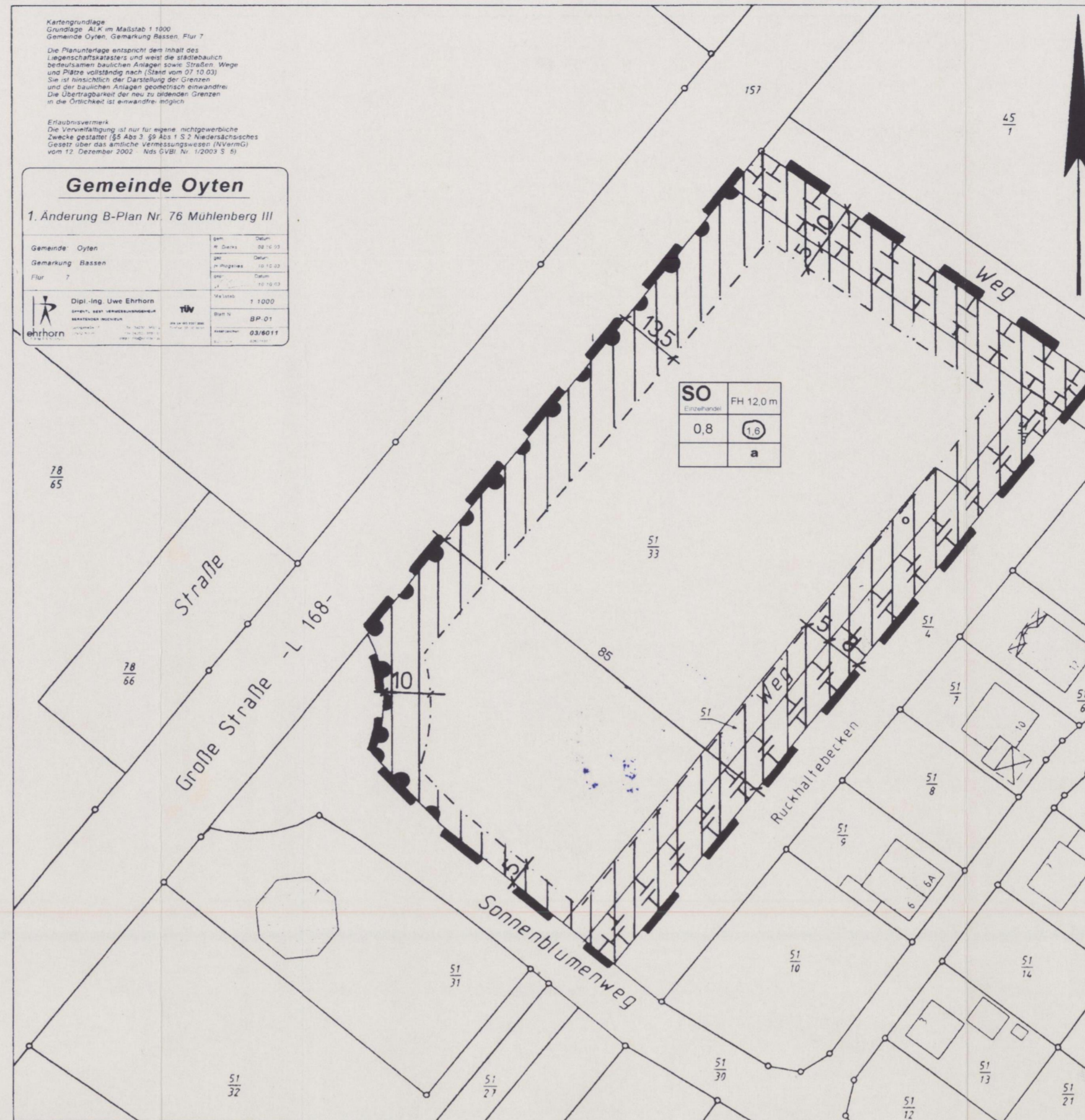
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Oyten, den 08. SEP. 2005



Bürgermeister

y = 6107 00
x = 81821 00



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung

Geschosflächenzahl

0,8 Grundflächenzahl

FH 12,0 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregeln, 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

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76

Gemeinde Oyten

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 Mühlenberg III



Verkehrs- und Regionalplanung
GmbH
Rotdornweg 16
28865 Lilienthal
Tel.: 04298 / 30097
Fax: 04298 / 30510

Steinstraße 26
17139 Malchin
Tel.: 03994 / 299410
Fax: 03994 / 299412

Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Maximale Firsthöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Firsthöhen ist jeweils die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches, Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. § 9 Abs. 2 BauGB und gem. § 18 BauNVO)

Nr. 2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Laubgehölze zu pflanzen. Die Artenauswahl ist anhand folgender Listen zu treffen: Steleiche, Winterlinde, Esche, Salweide, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuß, Feldahorn, Kornelkirsche. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10-12 cm Stammumfang; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6-8 cm Stammumfang; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60-100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2,5 m² Pflanzfläche ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gemäß Artenliste an derselben Stelle vorzunehmen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Nr. 3 Anpflanzungen

Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangener 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Statt eines Laubbaumes können alternativ auch zwei Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden. Die Arten und Qualitätsauswahl ist anhand der Pflanzliste in der textlichen Festsetzung Nr. 2 zu treffen (gem. § 9 Abs. 1 25a BauGB).

Nr. 4 Sonstige Sondergebiete

Das festgesetzte Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO hat die Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“. Folgende Nutzungen sind zulässig:

- ein Einzelhandelsbetrieb (Vollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m² oder ein Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel-Discounter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² mit einem Getränkemarkt mit 400 m² Verkaufsfläche.
- Fachshops (z. B. Bistro, Bäcker, Schlachter, Blumen), sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Sport- und Freizeitbranche sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (davon ausgenommen sind Vergnügungsstätten),
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Stellplätze
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume

Nr. 5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) nicht zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO).

Nr. 6 Bauverbotszone

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Stellplätze nur auf den überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise sind innerhalb der 20 m Bauverbotszone – gemessen vom Fahrbahnrand – Mitarbeiterstellplätze zulässig. Kundenstellplätze sind in der 20 m Bauverbotszone unzulässig.

Nr. 7 Wohnen im Sondergebiet

In dem Sondergebiet SO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Betrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nur ausnahmsweise und nur in mindestens 30 m Entfernung zur Straßenbegrenzungslinie der L 168 zulässig (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO).

Nr. 8 Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) sind bei offener Bauweise Baulängen über 50 m und Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

Nr. 9 Baubeschränkungszone

Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 1 und 2 NStrG, d.h. 40m vom befestigten Fahrbahnrand dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße zu beeinträchtigen.

Hinweise

Stand der Baunutzungsverordnung

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

Meldepflicht von Bodenfunden

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so wird darauf hingewiesen, daß diese Funde nach § 14 NDSchG meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden zu erfolgen. (Tel.: 04231 / 15-432).

Meldepflicht von Altablagerungen

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

Anschluß an die Regenwasserkanalisation

Für alle Baugrundstücke besteht die Möglichkeit des Anschlusses an die öffentliche Regenwasserkanalisation, um das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser abzuleiten.

Bauverbotszone

Die Bauverbotszone mit einem Abstand von 20m bis zum äußeren Fahrbahnrand der L 168 ist gem. § 24 (1) NStrG einzuhalten.