

Gemeinde Oyten

Bebauungsplan Nr. 62 "Schulstraße-Süd"



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung
 - 1.1 Aufstellungsbeschluß
 - 1.2 Geltungsbereich

2. Planungsgrundlagen
 - 2.1 Flächennutzungsplan
 - 2.2 Gemeindlicher Entwicklungsplan

3. Bestandssituation

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans
 - 4.1 Eingriffsregelungen nach dem NNatSchG

5. Festsetzungen des Bebauungsplans
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Bauweise, Baugrenzen, Geschossigkeit
 - 5.3 Erschließung, Stellplätze und Garagen
 - 5.4 Pflanzflächen
 - 5.5 Lärmschutz

6. Ver- und Entsorgung

7. Städtebauliche Werte

8. Kosten, Durchführung

1. Vorbemerkung

Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Wohngrundstücken und des Veräußerungs- bzw. Bebauungswunsches von Grundstückseignern im Plangebiet sollen die rückwärtigen Grundstücksteile für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern planungsrechtlich vorbereitet werden.

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am **10.02.1992** beschlossen, für den Planbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro PLAN WERK STADT, Celler Str. 46 2800 Bremen beauftragt.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Oyten, nördlich der Bundesautobahn A1 an der Schulstraße und der Kloppenburger Straße. Es umfaßt die Flurstücke 45/2, 45/3, 45/5, 45/7 und 45/9 der Flur 8, Gemarkung Oyten.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die angrenzenden Flächen eine Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt und stimmen mit diesem überein.

2.2 Gemeindlicher Entwicklungsplan

Im Gesamtkonzept für die langfristige Gemeindeentwicklung ist für das an das Plangebiet angrenzende neue Siedlungsgebiet 'Lieners Heide' der Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes zum verbesserten Anschluß an das Ortszentrum, an den Ortsteil Oyten-Süd (mit langfristig geplanter Autobahnbrücke) sowie zur freien Landschaft vorgesehen.

Weiterhin sollen das Angebot an Schul- und Kindergartenplätzen im

notwendigen Umfang rechtzeitig erhöht werden. Hierzu hat die Gemeinde die Neuplanung des Kindergartens 'Am Berg' begonnen. Das Plangebiet selbst profitiert von den angestrebten Entwicklungen durch die benachbarte Lage.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortschaft Oyten, topografisch zum Geestrücken 'Oyterthünen', der im Südteil des Gebietes seine größte Höhe mit 24 m ü NN erreicht, gehörend. Das Plangebiet fällt im Verlauf der Schulstraße nach Norden hin geringfügig ab. Bedingt durch die topografische Lage auf einer Kuppe bietet sich vom Gebiet aus ein reizvoller Fernblick über das Königsmoor hinweg bis nach Bremen.

Südlich des Plangebiets wirkt der dort zur Zeit im Bau befindliche Lärmschutzwall als optische Barriere gegenüber dem Landschaftsraum und der dort vorhandenen Autobahn A1. An dem Lärmschutzwall ist ein Höhenweg vorgesehen, der auch für die Naherholung des Plangebiets von Nutzen ist.

Die fünf Privatgrundstücke des Plangebiets, die im Osten von der Schulstraße erschlossen werden, haben eine Größe zwischen 1260 qm bis 1310 qm. Vier Grundstücke sind straßenseits bebaut, ein Grundstück ist sowohl an der Straße und im hinteren Grundstücksteil bebaut. Es werden heute relativ geringe Grundflächenzahlen zwischen 0.1 und 0.2 erreicht. Die heute unbebauten Grundstücksteile sind bzw. werden im Zuge der Bebauung des angrenzenden Baugebiets allseitig von Einfamilienhäusern umschlossen.

Die vorherrschende Dachform im Plangebiet ist das Satteldach (teilweise auch bei den Nebenanlagen). Die Gebäude sind mit einer Ausnahme eingeschossig. Sie sind durch Hecken bzw. Metallzäune eingefriedet.

Die rückwärtigen Grundstücksteile werden z.Zt. als Nutzgärten (Obst-, Streuwiesen), bzw. Ziergärten genutzt. In den vorderen Grundstücksteilen wachsen überwiegend Koniferen, einige größere Lärchen und nur vereinzelt Laubgehölze (Traubenbirken und andere Birken).

Die Entfernung zum Ortszentrum (Hauptstraße Oyten) beträgt im Mittel 650 m, so daß die Versorgung mit den Dingen des täglichen

Bedarfes gesichert ist.

Der Abstand des Plangebiets von der Autobahn liegt zwischen 140 und 250 m. Der im Rahmen des Bebauungsplans 'Lieners Heide' festgesetzte Lärmschutzwall, ermöglicht für das Plangebiet eine Wohngebietenutzung unter Berücksichtigung der dafür zulässigen Lärmgrenzwerte.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Durch den gestiegenen Bedarf nach Wohnbauflächen beabsichtigt die Gemeinde Oyten neben der Ausweisung neuer Wohngebiete auch die innerörtlichen Bauflächenreserven zu aktivieren, um den Verbrauch von freier Landschaft für Wohnzwecke einzuschränken. Aus diesem Grunde und durch die von den Grundstückseignern geäußerten Bauungs- bzw. Veräußerungswünsche, sollen im Plangebiet die hinteren Grundstücksteile als Baugrundstücke planreif gemacht werden.

Da die Grundstücke nach heutigen Maßstäben so groß sind, daß bei einer Teilung immer noch relativ große Grundstücke von 600 bis 700 qm verbleiben, - und aufgrund der wesentlich dichteren Bebauung bzw. Bebaubarkeit der angrenzenden Baugebiete-, ist die Ausweisung weitere Baugrundstücke für diesen Plan vorgesehen. Durch die Errichtung des Lärmschutzwalles an der Autobahn sind starke finanzielle Vorleistungen getätigt worden. Aus wirtschaftlichen Überlegungen sollen möglichst viele Baugrundstücke im Lärm-schatten des Walles erschlossen werden.

Zur Anpassung an die vorhandenen Dichten des Umfeldes muß die Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Plangebiet so erhöht werden, daß sie maßvoll zwischen den verdichteteren Bauungsformen im Wohngebiet 'Lieners Heide' und den lockeren Bauungen an der 'Kloppenburger Straße' vermitteln kann.

Es können maximal fünf weitere Einfamilienhäuser in dem Baugebiet entstehen. Durch die festgesetzten Bepflanzungsregelungen (Hecken, 1 Laubbaum je Baugrundstück) sollen die Naturaustattung und die Erscheinungsform des Plangebiets verbessert werden.

Ebenso sind in der angrenzenden Schulstraße Baumpflanzungen vorgesehen. Mit diesen Maßnahmen soll eine Anpassung des Baugebiets an die detaillierten Gestaltungsregelungen im angrenzenden Neubaugebiet vorgenommen werden.

4.1 Eingriffsregelungen nach dem NNatSchG

Bei der mit dem B-Plan vorbereiteten Neubebauung im Plangebiet handelt es sich nicht um eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, so daß die Eingriffsregelungen des NNatSchG (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) nicht weiter zu thematisieren sind.

Die geringfügigen Auswirkungen auf den Naturhaushalt bzw. das Landschaftsbild ergeben sich aus der 'Inselposition' der heute unbebauten Grundstücksteile im Plangebiet, welche allseits von Einfamilienhausbebauung umschlossen werden.

Die Auswirkungen werden gemindert durch die 'sparsamen Festsetzungen': I-geschossig, GRZ 0.25, offene Bauweise und durch die festgesetzten Bepflanzungen.

Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange des §1(5) BauGB ergibt sich für das Plangebiet eine Bebauungsnotwendigkeit. Dem Grundsatz mit Grund und Boden sparend umzugehen wird mit der grundsätzlichen Entscheidung einer innerörtlichen Inanspruchnahme bereits besiedelter Flächen zugunsten der Erhaltung sonst in Anspruch zu nehmender freier Landschaft Rechnung getragen.

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird entsprechend der umliegenden Ausweisungen und der vorhandenen Strukturen WA festgesetzt. Die Ausnahmen nach §4 (3) BauNVO sind im Plangebiet generell unzulässig, um keinen Zielverkehr in das Wohngebiet hineinzuziehen und um die derzeitige Nutzungsstruktur zu erhalten.

Das Maß der Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl 0.25 so festgesetzt, daß bei Grundstücksteilungen für die bisher unbebauten Teile genügend Spielraum zur Erweiterung des Bestandes verbleibt und in den neuen Baugrundstücken ausreichend große Einfamilienhäuser entstehen können. Die vorhandene Wohnqualität soll durch den Erhalt von angemessen großen Gartenflächen gesichert werden.

5.2 Bauweise, Baugrenzen, Geschossigkeit

Zur Anpassung an die vorhandene Wohngebietsstruktur Oytens, die zwischen dörflicher und kleinstädtischer Struktur liegt, wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind als 'Mantellinien' mit größtem Spielraum festgesetzt worden. Die Abstände zur vorhandenen Bebauung bei Grundstücksteilungen regeln sich nach dem Bauordnungsrecht.

Die vordere Baugrenze wird in einem Abstand von 6 Metern von der Schulstraße festgesetzt, um die heutige Bauflucht in den Plan zu übernehmen. Die Bebauung des bisher freien Grundstücks sollte sich an der vorderen Baugrenze orientieren, um den einheitlichen Straßeneindruck zu wahren.

Durch die eingeschossige Festsetzung im Plangebiet soll eine überhöhte Bebauung auf der topografischen Kuppe vermieden werden. Diese Festlegung wird in Anpassung an den Bestand im Plangebiet und in den umliegenden Bereichen vorgenommen. In einem Fall liegt die derzeitige bauliche Ausnutzung durch die vorgenommene Dachaufstockung als Grenzfall knapp über der Festlegung 'eingeschossig'; hier gilt Bestandsschutz. Eine generell höhere Geschoßausnutzung soll im Plangebiet jedoch nicht angestrebt werden.

5.3 Erschließung, Stellplätze, Garagen

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Schulstraße. Für die hinteren Grundstücksteile soll die Erschließung auf privatrechtlicher Basis geregelt werden.

Zur Freihaltung von Gartenflächen im Abstandsbereich zum angrenzenden Wohngebiet 'Lieners Heide' und der Vorgartenzonen an der Schulstraße sind Stellplätze und Garagen laut Textlicher Festsetzung Nr.2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für das eine bestehende Schuppengebäude im Abstandsbereich gilt Bestandsschutz.

5.4 Pflanzflächen

Zur landschaftsgerechten Einbindung der Grundstücke und wegen der beabsichtigten Anpassung der Strukturen an das geplante neue Wohngebiet sind an den vorderen Grundstücksgrenzen Flächen zur

Bepflanzung mit Laub- und Schnitthecken festgesetzt. Zum Ausgleich der doppelt beanspruchten Flächen für Einfahrten (infolge der Bebauung der Hintergrundstücke) soll dem Straßenraum durch diese Festsetzung einer Randbepflanzung (textliche Festsetzung Nr.3) eine wirksame Fassung gegeben werden.

Auf den neu erstellten Baugrundstücken ist jeweils mindestens ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Textliche Festsetzung Nr.4).

Durch die Regelungen zur Bepflanzung sollen die kleinklimatischen und optischen Bedingungen verbessert werden. Die zu verwendenden Pflanzenarten sollen heimisch sein, um der vorgefundenen topografischen und natürlichen Situation gerecht zu werden.

Als beschnittene Laubhecken sind z. B. Buchen-, Hainbuchen-, Liguster- und Weißdornhecken zu verwenden. Als großkronige Laubbäume können z.B. Stieleiche, Esche, Linde, Ulme, Silberweide, Hainbuche und Obstbaumhochstämme; als kleinkronige Bäume: Erle, Knackweide, Sandbirke, *Vogelkirsche*, Vogelbeere, Zitterpappel und Obstbäume gepflanzt werden. Geeignete standortgerechte heimische Sträucher sind z.B. Aschweide, Faulbaum, Hasel, Holunder, Heckenrose, Ohrchenweide, Pfaffenhütchen, Schlehe, Salweide, Traubenkirsche (*Prunus padus*) und Wasserschneeball.

5.5 Lärmschutz

Die Regelungen zum Lärmschutz werden von dem angrenzenden Bebauungsplan 'Lieners Heide' auf das Plangebiet übertragen, da die von der Autobahn ausgehenden Emissionen aufgrund des gleichen Abstandes beide Gebiete gleich beeinträchtigen. Der nördlich der Bundesautobahn im Bau befindliche Lärmschutzwall wird so konzipiert werden, daß die für eine Wohnnutzung zulässigen Lärmwerte unter den in der Textlichen Festsetzung Nr.5 formulierten Auflagen eingehalten werden können. Für Teilflächen und Dachausbauten sind ergänzende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt worden. Es wird die Anordnung von Schlafraumfenstern zu den lärmgeschützten Bereichen geregelt und die maximale Höhe des Erdgeschoßfußbodens über dem Gelände festgesetzt. Ausnahmen von diesen Regelungen sind zulässig, wenn die Schallminderung durch bauliche Maßnahmen erreicht wird (z.B. durch die Anordnung und Stellung von Nebenanlagen und Garagen).

6. Ver- und Entsorgung, Spielflächen

Die Wasserversorgung des Gebiets erfolgt über die in der Schulstraße vorhandenen öffentlichen Anlagen des Trinkwasserverbandes Verden. Für die Stromversorgung sind die Überlandwerke Nord Hannover zuständig; Erdgas wird von den Stadtwerken Achim bereitgestellt. Die Baugrundstücke sind bzw. werden an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde angeschlossen.

Das auffallende Niederschlagswasser soll an Ort und Stelle - wie bisher - auf den Grundstücken selbst versickern. Die Gemeinde kann sich dabei auf die in den angrenzenden Baugebieten gemachten Erfahrungen stützen. Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Verden.

Die Versorgung des Gebietes mit Flächen für Kinderspiel ist in der direkten Nachbarschaft gewährleistet. Im Vorfeld des angrenzenden Lärmschutzwalles ist ein 1740 qm großer Bolzplatz ausgewiesen. Zusammen mit den großen öffentlichen Grünflächen an der Nordseite des Walles ist der Bedarf an Spielflächen gedeckt.

7. Städtebauliche Werte

Größe des Plangebiets	0.64 ha
Baufläche WA	0.64 ha

8. Durchführung, Kosten


Durch den Bebauungsplan entstehen der Gemeinde keine Kosten. Die Gebühren für Anschlüsse der hinteren Baugrundstücke an die Ver- und Entsorgungssysteme müssen von den Anliegern selbst getragen werden. Der vorhandene Schmutzwasserkanal und die Versorgungsleitungen in der Schulstraße sind bereits abgerechnet und bezahlt.

Die Schulstraße ist als Erschließungsstraße vorhanden. Die Zuwegung zu den hinteren Baugrundstücken ist auf privatrechtlicher basis zu regeln.

Oyten, 11.07.1994


.....
Gemeindedirektor




.....
Bürgermeister