

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG) hat der Rat der Gemeinde Oyten diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Borsteler Straße", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Oyten, den 30.10.2024

Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 15.11.2022 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Borsteler Straße" beschlossen.

Oyten, den 30.10.2024

Bürgermeisterin

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

©2021 LGLN
Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.11.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen ggf. der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Verden (Aller), den 28.10.2024

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

3. Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Borsteler Straße" wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den 24.10.2024

Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 15.11.2022 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Borsteler Straße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung haben vom 07.06.2024 bis 05.07.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oyten, den 30.10.2024

Bürgermeisterin

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oyten hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Borsteler Straße" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.09.2024 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Oyten, den 30.10.2024

Bürgermeisterin

6. Inkrafttreten

Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Borsteler Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bebauungsplanänderung ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Oyten, den 30.10.2024

Bürgermeisterin

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Borsteler Straße" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Bebauungsplanänderung und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Oyten, den

Bürgermeisterin



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA1 / WA2 Allgemeine Wohngebiete
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)

E Nur Einzelhäuser zulässig
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)

--- Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)

4. Grünflächen

■ Private Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

St / Ga Flächen für Stellplätze / Garagen mit ihren Einfahrten
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 (7) BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. EINFRIEDUNGEN (§ 84 (3) NR. 3 BAUNVO)

Entlang der Grundstücksgrenzen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Einfriedungen aus Holz, Metall oder Stein und / oder als lebende Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

2. KIESBEETE / STEINGÄRTEN (§ 84 (3) NR. 6 BAUGB)

Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten gleich welchen Gesteinsmaterials, welcher Art oder welcher Körnung und / oder Vlies- oder Folienabdeckungen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

3. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

4. ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)

4.1 In dem mit WA1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind höchstens 4 Wohnungen zulässig.

4.2 In dem mit WA2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

5. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)

Die Gestaltung der Privaten Grünflächen ist im Durchführungsvertrag zu regeln (siehe TF Nr. 7.2).

6. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Hausnahe Außenwohnbereiche

Im Planänderungsgebiet ist für hausnahe Außenwohnbereiche, die an der südlichen Fassade in den Obergeschossen angeordnet werden sollen, eine Kompensation in Form von verglasten Vorbauten (verglaste Loggien o. Ä.) vorzunehmen. Von der Anforderung kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsfall nachgewiesen wird, dass im geplanten hausnahen Außenwohnbereich tagsüber ein Lärmpegel von <80 dB(A) vorliegt.

Belüftung von Schlafräumen

Im Planänderungsgebiet ist für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.

Anforderungen an schutzbedürftige Räume

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 70 dB(A) einhalten.

Generelle Hinweise

Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben und auch bei Abweichung von den Anforderungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7. VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (§ 12 BAUGB)

7.1 Im Planänderungsgebiet kommt ein Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB zur Anwendung, der gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

7.2 Im Planänderungsgebiet sind gemäß § 12 Abs. 3a in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

2. ALTLASTEN

Dem Landkreis Verden als Untere Bodenschutzbehörde liegen gegenwärtig keine Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet vor.

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

3. DENKMALSCHUTZ

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde meldepflichtig und unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Verden anzuzeigen (§ 14 NDSchG).

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich archäologische Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Bei allen Bodeneingriffen muss mit der Entdeckung von archäologischen Bodendenkmalen gerechnet werden. Daher muss die Kreisarchäologie bei allen Genehmigungsverfahren, dazu zählt auch die Bauanzeigepflicht in Wohngebieten, beteiligt werden. Möglicherweise sind archäologische Voruntersuchungen oder baubegleitende Maßnahmen notwendig. Ein Zuwiderhandeln gegen die obengenannten Auflagen wird mit einer Ordnungswidrigkeit nach § 35 NDSchG geahndet.

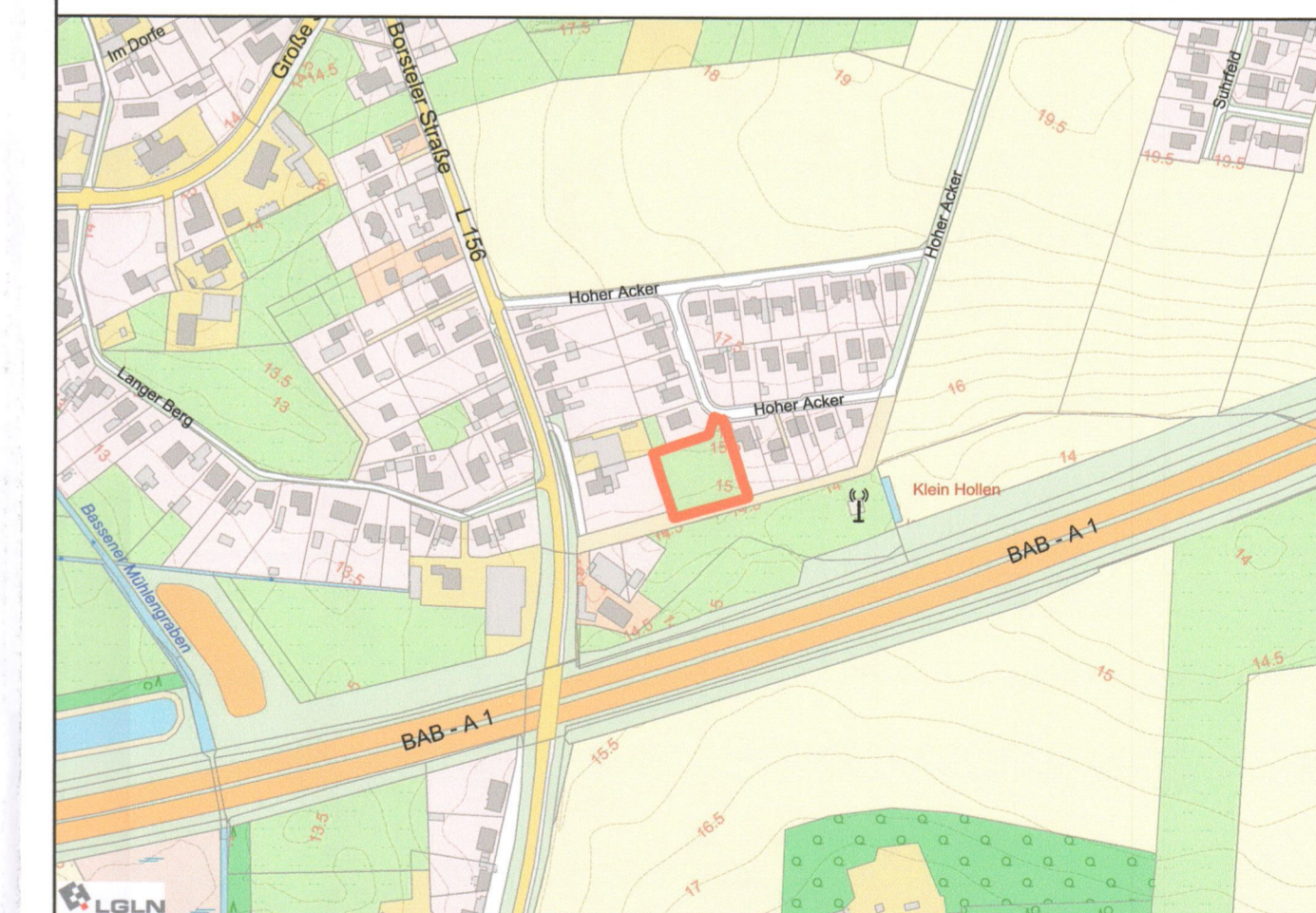
4. EINSICHTNAHME IN DIN-VORSCHRIFTEN

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und in der Fassung von Juli 2016 als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 2019, S. 83). Die DIN 4109 kann außerdem im Rathaus der Gemeinde Oyten, Hauptstraße 55, 28876 Oyten, eingesehen werden.

5. ARTENSCHUTZ

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Gehölzentrümmungen im Zuge der Baufeldräumung, gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen. Zudem sind die Bäume vor der Rodung nochmals auf Fledermausbesatz zu untersuchen.

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



GEMEINDE OYTEN Landkreis Verden VORHABENBEZOGENE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 - Borsteler Straße -

- Verfahren gem. § 13a BauGB -
- Urschrift -

0 12,5 25 50 Meter