

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Oyten diesen Bebauungsplan Nr. 79, Teilbereich II, „Lienertstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Oyten, den 06.07.2011
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1:1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Verden

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und für Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Absatz 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 01.07.2011). 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 01. Juli 2011
 (öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 28.06.2011
 (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 26.01.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Oyten, den 06.07.2011
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 12.04.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 14.03.2011 bis 14.04.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Oyten, den 06.07.2011
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oyten hat den Bebauungsplan Nr. 79 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.06.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oyten, den 06.07.2011
 Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 08.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 79 ist damit am 08.07.2011 in Kraft getreten.

Oyten, den 06.07.2011
 Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 79 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 79 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Oyten, den
 Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Oyten, den
 GEMEINDE OYTEN
 Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gemeinde Oyten

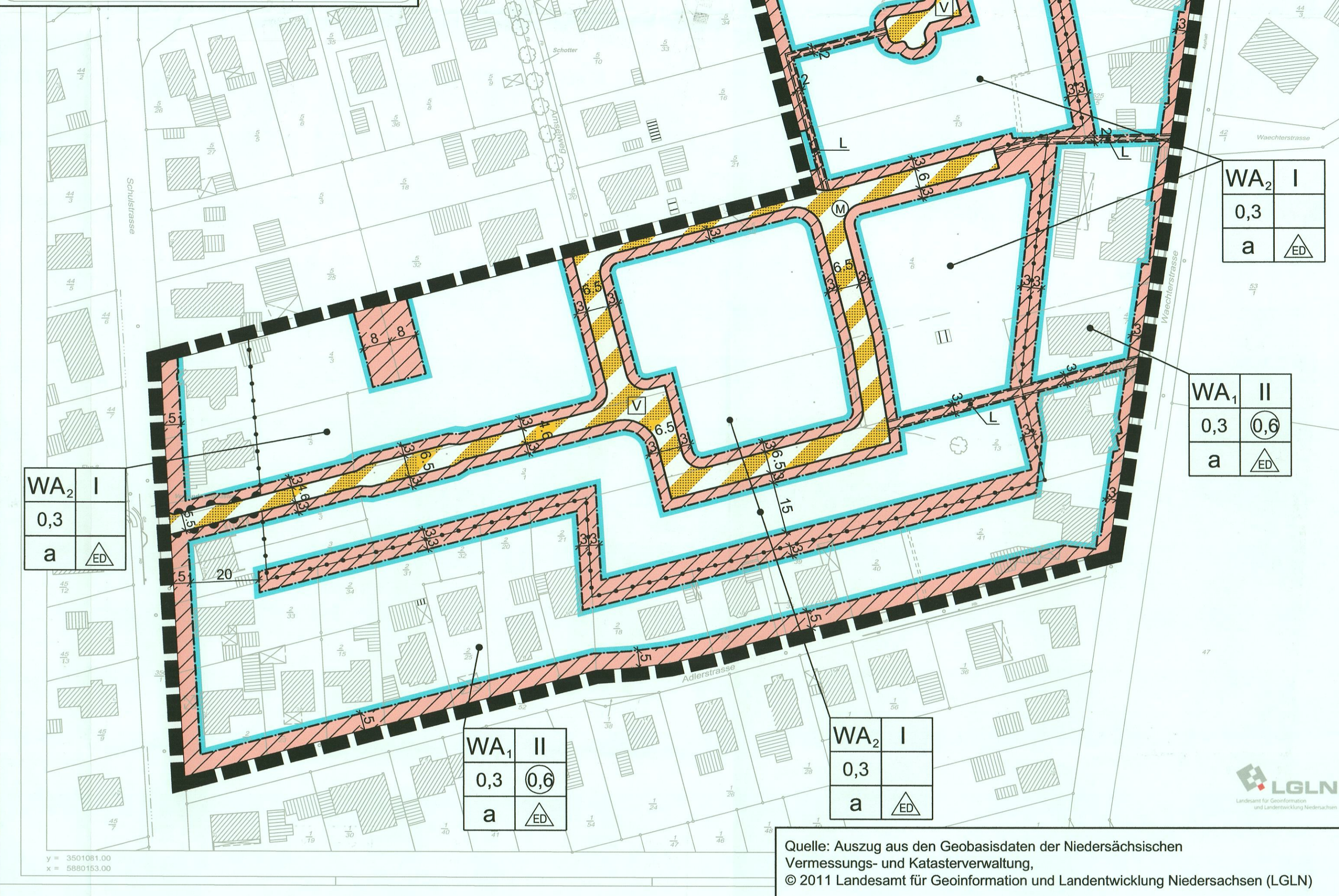
B-Plan Nr. 79

Gemeinde: Oyten
 Gemarkung: Oyten
 Flur: 7

gen.: Datum
 J. Loedemann 25.06.2003
 gen.: Datum
 H. Ploges 27.06.2003
 gen.: Datum

Massstab: 1:500
 Blatt Nr.: BP-01
 Anhebungsnummer: 03/6007
 EDV-Nr.: 00000007

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
 UWE EHRHORN
 GEOMETRIE INGENIEUR
 Georgstraße 15
 26121 Oldenburg
 Tel. 04207/9911-0
 Fax 04207/9911-2
 eMail: uehrhorn@t-online.de



WA₁ II
 0,3 0,6
 a ED

WA₂ I
 0,3
 a ED

WA₁ II
 0,3 0,6
 a ED

WA₂ I
 0,3
 a ED

WA₁ II
 0,3 0,6
 a ED

WA₂ I
 0,3
 a ED

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,6 Geschosflächenzahl
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a Abweichende Bauweise (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sonstige Planzeichen**
 - Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger
 - M Sammelstelle für Abfallbehälter
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - +
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Tel. 0423/15-432) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Nach § 13 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) sind baubegleitende archäologische Beobachtungen notwendig. Der Baubeginn (das ist der Beginn aller Erdarbeiten, insbesondere das Abschieben des Mutterbodens) ist der Kreisarchäologie rechtzeitig vorher mitzuteilen. Sollten Fundbergungen nötig werden, ist der Kreisarchäologie dafür ausreichend Zeit einzuräumen. Das gilt sowohl für den Bau von Zuwegungen, Kanal, Leitungen usw., als auch für den Bau von Wohnhäusern.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu informieren, wenn sich bei der weiteren Planung, Erschließung oder der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.
- Die maßgeblichen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz) sind zu beachten.
- Für Schlaf- und Kinderzimmer sollten schallgedämmte Lüftungen vorgesehen werden, wenn der Beurteilungspegel nachts 45 dB(A) überschreitet und der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Gegebenenfalls kann die Unterschreitung von 45 dB(A) durch einen Einzelnachweis mit Berücksichtigung der Baukörper erfolgen.

Örtliche Bauvorschriften

- Die örtlichen Bauvorschriften werden für die Allgemeinen Wohngebiete WA2 des Bebauungsplanes Nr. 79 erlassen.
- Es sind nur Gebäude mit geeigneten Dächern zulässig. Die Neigung der Dächer auf den Gebäuden muß mindestens 30° und darf höchstens 50° betragen, dies gilt nicht für Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden, untergeordnete Bauteile im Sinne des § 7b NBauO, Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Vorderflucht der geplanten Gebäude mit Ausnahme der Grundstückszufahrten sind Gartenflächen anzulegen, auf denen überwiegend heimische, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen sind. Nicht überdachte begrünte Einstellplätze z.B. aus Rasengittersteinen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Textliche Festsetzungen

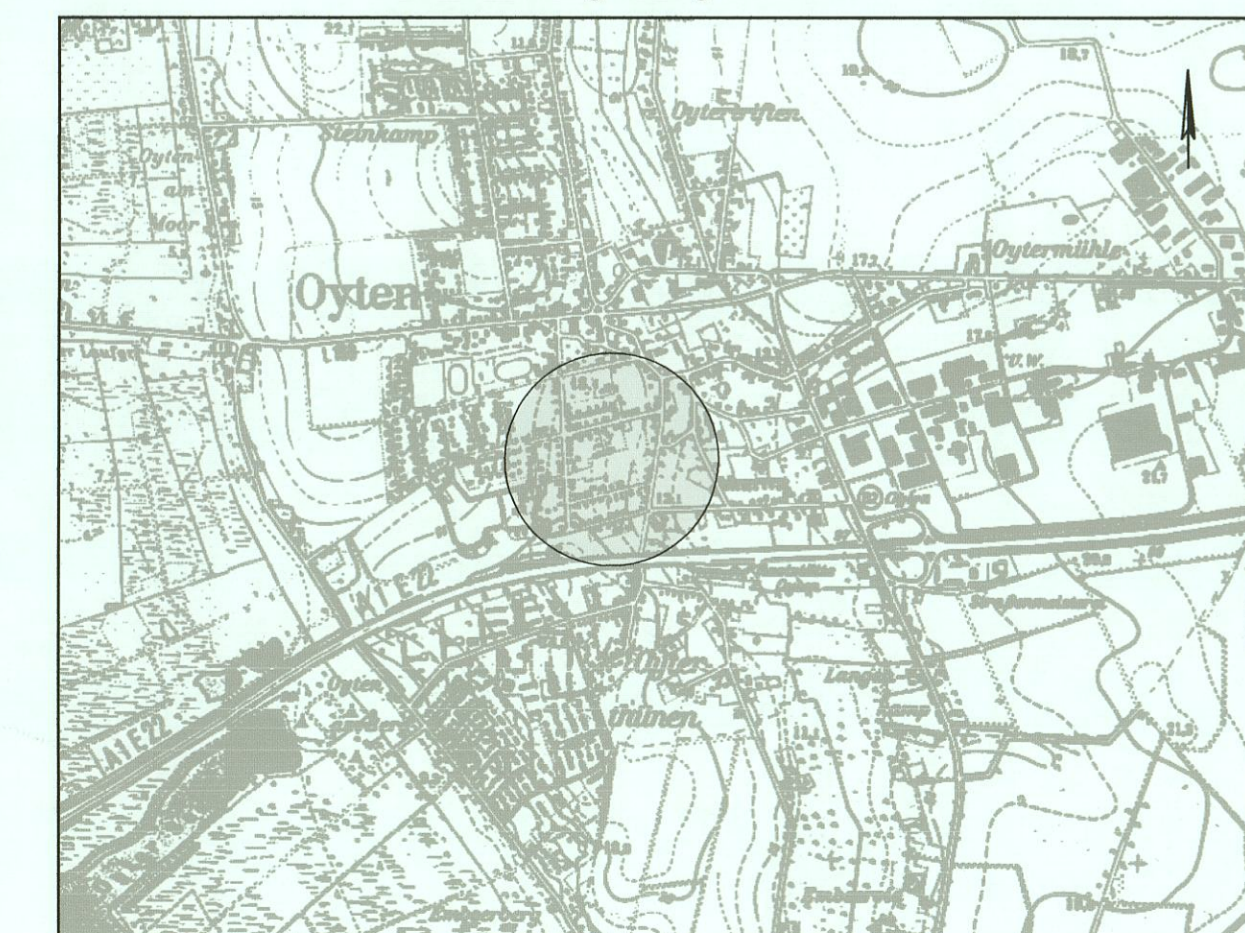
- Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 (§ 4 (3) BauNVO) folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 3 m entlang der Verkehrsflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen (i.S.v. § 1 (3) GaVO (Carports) gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Abweichend sind jedoch nur Gebäudelängen bis 20 m zulässig. Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Abweichend sind jedoch nur Gebäudelängen bis 25 m zulässig.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut und aufgehendem Mauerwerk) auf maximal 4,2 m und die Firsthöhe auf maximal 10,0 m festgesetzt, jeweils gemessen 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 zulässige Traufhöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des § 7b NBauO, Quergiebel und Krüppelwalme.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 ist höchstens 1 Wohnung je angefangene 350 qm Grundstücksfläche zulässig.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 vom Grundstückseigentümer je Grundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm zu pflanzen.

Auswahl an Obstgehölzen			
Apfel	Standortansprüche	Birnen	Standortansprüche
Prinz Albrecht von Preußen	breit anbaufähig	Bosc's Flaschenbirne	anspruchlos
Bohnapfel "Großer Rheinischer Bohnapfel"	anspruchlos	Bunte Julbirne	geschützt
Danziger Kantapfel	anspruchlos	Frühe von Trévoux	nahrhaft, geschützt
James Grieve	breit anbaufähig	Gallerts Butterbirne	geschützt, nahrhaft, frisch
Geheimrat Dr. Oldenburg	geschützt	Südkirschen	Standortansprüche
Geflammer Kardinal	anspruchlos, windgeschützt	Große Schwarze Knorpel	Leichtere Böden, geschützt
Harbarts Renette	nicht nass	Kassins Frühe Herzkirsche	Relativ anspruchslos
Purpurroter Cosinot	anspruchlos	Schneiders Späte Knorpelkirsche	nährstoffreich
Kaiser Wilhelm	anspruchlos, windgeschützt	Werdersche Braune	nahrhaft
Krügers Dickstiel	anspruchlos	Sauerkirschen	Standortansprüche
Llauer Pepping	anspruchlos	Koröser Weichsel	anspruchlos
Maunzenapfel	keine besonderen Ansprüche	Ludwigs Frühe	anspruchlos
Ontario	anspruchlos	Schattenmorelle	nahrhaft, gut durchlüftet, eher trocken
Ottresischer Striebling	anspruchlos	Pflaumen/Zwetschgen	Standortansprüche
Roter Eisapfel	breit anbaufähig	Graf Althans Renekode	anspruchlos
Roter Hauptmann	auf allen Böden	Große Grüne Renekode	anspruchlos
Wildeshauser Renette	auch leichte Böden	Hauszwetschge	feucht, nicht zu kühl, durchlässig

Gemeinde Oyten Landkreis Verden

Bebauungsplan Nr. 79, Teilbereich II, "Lienertstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 56, 97 und 98 NBauO
 Verfahren gemäß § 13 a BauGB



27. Juni 2011

M 1 : 1.000

NWP - Planungsgesellschaft mbH
 Escherweg 1
 Postfach 3667
 Telefon 0441/97174-0
 Internet: www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
 26121 Oldenburg
 26028 Oldenburg
 Telefon 0441/97174-73
 E-mail: info@nwp-ol.de