

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Oyten diesen Bebauungsplan Nr. 86, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Oyten, den 2.2. DEZ. 2006



[Signature]
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung 12.12.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oyten, den 2.2. DEZ. 2006



[Signature]
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 25.09.2006 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 10.10.2006 bis 10.11.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Oyten, den 2.2. DEZ. 2006



[Signature]
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Oyten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oyten, den 2.2. DEZ. 2006



[Signature]
(Bürgermeister)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.12.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Verden bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 22.12.2006 rechtsverbindlich geworden.

Oyten, den 2.2. DEZ. 2006



[Signature]
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Oyten, den 10.7. JAN. 2009



[Signature]
(Bürgermeister)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab 1: 1000
Herausgebervermerk: Gemeinde Oyten Gemarkung Oyten-Flur 3
Herausgegeben von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften ©2005 LGN

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5). Die Verwertung für nichteigene oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.01.2006).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Achim, den 19.12.2006



[Signature]
(OBVI Ehrhorn)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 11.12.2006
[Signature]
(Dipl.-Ing. Lüders)



HINWEISE
Diesem Bebauungsplan liegt die Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.
Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodentunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Hohlkeramikarrangements, Scherben sowie aufliegende Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unter Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Tel. 04231/15432) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfund und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1989, Nds. GVBl. S. 517)
Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde beim Landkreis Verden zu benachrichtigen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- nicht überbaubare Fläche
- überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Erhalt von Bäumen ● Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. (gem. § 1 Abs. 7 BauNVO)

Nr. 2 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Nr. 3 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus nur zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

Nr. 4 Garagen und Stellplätze

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) nicht zulässig. Dies gilt nicht im Bereich zwischen Baugrenze und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

Nr. 5 Erhalt von Anpflanzungen

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist an derselben Stelle in der folgenden Pflanzperiode eine Neuanpflanzung derselben Art mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Nr. 6 Anpflanzungen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen zum Anpflanzen von Einzelbäumen sind Eichen oder Winterlinden als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist an derselben Stelle in der folgenden Pflanzperiode eine Neuanpflanzung derselben Art vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nr. 7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Landschaft

Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch die Baumaßnahmen ausgelöst werden, durchzuführen. Auf den festgesetzten Flächen ist eine Laubgehölzhecke anzulegen. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Esche, Hainbuche, Eberesche, Hartriegel, Vogelkirsche, Silberweide, Pfaffenhütchen, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Die Gehölze sind in Gruppen von 150 qm Fläche bei einer Pflanzdichte von 2 qm pro Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nr. 8 Oberflächenwasserableitung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Eine Ausnahme von der Pflicht zur Versickerung kann zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass keine geeigneten Bodenverhältnisse zur Versickerung auf dem Baugrundstück bestehen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemeinde Oyten

Bebauungsplan Nr. 86

"Wischbrüchen"



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh

Lindenallee 23 26122 Oldenburg

Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99