

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 43 " FELDSTRASSE"
DER GEMEINDE OYTEN, LANDKREIS VERDEN
-mit örtlicher Bauvorschrift-

I. ALLGEMEINES

1. Notwendigkeit und Zweck des Bebauungsplanes

Der Ortsteil Bassen der Gemeinde Oyten weist zur Zeit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan aus, in dem ausreichend Wohnbauflächen zur Verfügung stehen. Die vorhandenen bebauungsfähigen Baulücken des Ortsteils sind größten Teils Flächen, die für Altenteilerwohnungen der landwirtschaftlichen Betriebe, bzw. den nachfolgenden Generationen der Grundstückseigentümer zugedacht sind. Um den Bürgern der Gemeinde Oyten und auswärtigen Bürgern die Möglichkeit zu geben, in der Gemeinde Oyten Wohnungseigentum zu schaffen, hat die Gemeinde veranlaßt den Bebauungsplan " Feldstraße " aufzustellen.

Die Gemeinde Oyten entspricht damit den überörtlichen Planungsleitlinien, wonach die Gemeinde Oyten die regionale Entwicklungsaufgabe "Wohnen" erhalten hat.

Durch den Bebauungsplan soll die gewachsene Ortsstruktur im nördlichen Bereich des Ortsteils Bassen abgerundet werden und ein Ortsrand so geschaffen werden, daß ein organischer, harmonischer Übergang von der Siedlungsstruktur zur freien Landschaft, die landwirtschaftlich genutzt wird, gebildet wird.

2. Geltungsbereich

Laut Bebauungsplan ergibt sich folgende Begrenzung des Geltungsbereiches:

- im Norden

durch die südlichen Grenzen nachstehender Flurstücke:
Flur 7, Flurstücke 149 (Weg), 312/78,

- im Süden

Flur 7, Flurstück 151 (Heckenweg, Straße)

- im Westen

Flur 7, durch eine Linie, die parallel westlich in einem Abstand von der Westgrenze der Feldstraße von 40 Meter durch das Flurstück 84/1 verläuft.

- im Osten

Flur 7, durch die Westgrenze des Flurstücks 312/78, durch die Westgrenze des Flurstücks 78/9, durch die Nordgrenze des Flurstücks 78/15, durch die östliche Begrenzung der Feldstraße.

Zum Geltungsbereich gehören folgende Flurstücke:

Flur 7

Teil von 84/1, 85/1, Teil vom Heckenweg 151, Teil von Feldstraße 155, 78/10

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan - unter Berücksichtigung der 2. Änderung - entwickelt. Die Aussagen des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes lauten wie folgt:

Wohnbauflächen im gesamten Geltungsbereich.

II. WESENTLICHER INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

1. Bauland

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen vornehmlich die Schaffung von Wohnbauflächen ermöglichen. Der größte Teil der Bauflächen ist mit allgemeines Wohnbaugebiet festgesetzt. Um Konfliktsituationen zu anderen umliegenden Nutzungsarten zu entschärfen, sind Pufferzonen ausgewiesen, die als WS festgesetzt sind. Diese WS-Flächen sollen der vorhandenen Nutzung entsprechen und einen besseren Übergang zur allgemeinen Wohn-

nutzung ermöglichen. Die Ausnutzung des gesamten Bereichs ist mit 0,3 festgesetzt, der zusätzlichen Festschreibung eingeschossige Bauweise. Nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig. Um einer zu starken Konzentration der Siedlungsstruktur im Randbereich des Ortes entgegenzuwirken, sind im Randbereich Mindestgrundstücksgrößen von 750 qm vorgeschrieben.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind eine Reihe von Baumaßnahmen zu erwarten. Dem Ziel, die Wohnverhältnisse zu verbessern und die Funktion des Bassener Ortsrandes zu stärken, entspricht auch das gestalterische Ziel, das charakteristische Ortsbild zu bewahren und weiterzuentwickeln. Durch die Bauleitplanung werden diese Zielsetzungen entsprechend festgesetzt.

Die das Ortsbild bestimmenden Einzelmaßnahmen sind jedoch nur durch eine örtliche Bauvorschrift zu beeinflussen.

Als wesentliche Gestaltungsmerkmale baulicher Anlagen kann unter anderem das Dach angesehen werden.

Im vorhandenen, dem Bebauungsplan angrenzenden Ortsbereich befinden sich überwiegend Gebäude mit Dächern, die eine Dachneigung von 30° und mehr aufweisen. Eine Unterschreitung dieser Neigung, zum Beispiel ein Flachdach, würde das Ortsbild stören und die Bildung eines neuen organischen Ortsrandes gefährden. Aus diesem Grunde besteht ein entsprechendes Regelungsbedürfnis.

2. Verkehr

Für die Erschließung dieses Bebauungsplangebietes ist die vorhandene Straße, Feldstraße, ausreichend.

Es handelt sich bei den neu zu bebauenden Flächen um eine Straßenrandbebauung an einer vorhandenen Straße.

Die einzige neu zu erstellende Verkehrsfläche ist der Fußweg, der die Erschließung des Kinderspielplatzes fußläufig sichern soll und die erforderliche Ver- und Entsorgung des Spielplatzes.

Zur Sicherung des Fußgänger- und Fahrradverkehrs soll ein Fußweg und Fahrradweg am Westrand der Feldstraße neu gebaut werden. Entsprechend den ortsüblichen Ausbaustandards.

3. Kinderspielmöglichkeiten

Für den Planbereich wird ein Kinderspielplatz im Westbereich des Plangebietes ausgewiesen. Der Kinderspielplatz ist an dieser Stelle festgesetzt, um eine möglichst große Trennung vom Fahrzeugverkehr zu erreichen.

Alle ausgewiesenen Bauflächen liegen innerhalb eines Entfernungsradius von 180 m.

4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über öffentliche Anlagen des Trinkwasserverbandes des Landkreises Verden, der Überlandwerk Nord-Hannover AG und der Deutschen Bundespost.

Alle Grundstücke werden an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Gemeinschaftsanlage Oyten - Ottersberg angeschlossen.

Der Kanal wird im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans innerhalb der Felstraße bis zum neugeschaffenen Ortsrand verlegt. Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist, soweit möglich, an Ort und Stelle zu verrieseln.

5. Pflanz- und Erhaltungsgebot

Durch die Aufnahme dieser Festsetzung im Bebauungsplan soll mit der Bebauung gleichzeitig eine raum- und randbildende Begrünung des nördlichen Siedlungsbereichs von Bassen geschaffen werden. Die dafür vorgesehenen Flächen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu bepflanzen. Dies soll eine bessere Identifizierung der Bewohner mit ihrer nachbarlichen Umgebung gewährleisten und die Beziehung zur Natur vertiefen.

Um diese Randbildung auch bei einer städtebaulichen Neuordnung des Siedlungsbereichs zwischen Feldstraße, B 75 und Heckenweg zu initiieren ist das Grundstück Flurstück 78/10 in diesen Geltungsbereich des Bebauungsplans eingeschlossen worden.

Die hier begonnene Ortsrandbildung durch Begrünung soll bei einer Beplanung des Nachbarbereiches der vorgeschlagenen bzw. ähnlichen Form fortgeführt werden.

III. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN

Zur Realisierung des Bebauungsplans muß die Gemeinde Oyten in den Besitz der für den Kinderspielplatz mit Zuwegung erforderlichen Flächen gelangen.

Das Flurstück 84/1 muß zu diesem Zweck neu vermessen werden, der betreffende Teilbereich der Gemeinde übereignet werden.

Sonstige bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sich im übrigen mit den vorhandenen Flurstücksgrenzen decken.

IV. KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Bei der Erschließung des gesamten Planbereiches ist aufgrund von Kostenschätzungen von folgenden Kosten auszugehen:

| | | |
|---|---|--------------|
| a) Bau des Fuß- und Radweges 1,5 x 270 x 35,0 | = | 14.175,00 DM |
| b) Spielplatz | = | 10.000,00 DM |
| c) Verschiedenes | = | 2.000,00 DM |
| | | <hr/> |
| zusammen | = | 26.175,00 DM |

Von den Erschließungskosten trägt die Gemeinde Oyten den gesetzlichen Anteil nach dem BBauG, bzw. NKAG

Die Finanzierung dieser aufzubringenden Mittel ist durch allgemeine Deckungsmittel vorgesehen.

Zusätzlich entstehen Kosten für den Bau der Schmutzwasserkanalisation. Eine Spezifikation dieser Kosten ist nicht vorgenommen worden, weil der Aufwand durch zu erhebende Kanalbaubeiträge abgedeckt werden sollen.

Oyten, den 10. 06. 85

Der Gemeindedirektor

