

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. 8 I „Weltenohrgrund“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Oyten, den 18.08.2004

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 20.11.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 I „Weltenohrgrund“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.02.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oyten, den 18.08.2004

Planunterlagen
Kartengrundlage: Insektivkarte Maßstab 1:1000
Flur 6 Gemarkung Bassen, Gemeinde Oyten

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 nichtoriginaire oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1.1.2001). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzpunkte ist einwandfrei möglich.

Achim, den 27.08.2004

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgeführt von:

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

Oyten, den 17.08.2004

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 16.02.2004 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.02.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 08.03.2004 bis 08.04.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Oyten, den 18.08.2004

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Oyten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.07.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oyten, den 18.08.2004

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.08.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 31/2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 13.08.2004 rechtsverbindlich geworden.

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 8 I „Weltenohrgrund“ tritt der Bebauungsplan Nr. 8 „Weltenohrgrund“ mit seiner 1. und 2. Änderung außer Kraft.

Oyten, den 18.08.2004

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Oyten, den 08. SEP. 2005

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Oyten, den

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung A

Pflanzenliste

Je 200 qm d. h. je 10 m Länge des 20 m breiten Pflanzstreifens sind folgende Gehölze in den jeweils genannten Größen zu pflanzen. Zur Verteilung der Pflanzen siehe anliegendes Pflanzschema.

Anzahl	Kürzel	Bot. Bezeichnung	deutsche Bez.	Pflanzgröße
4	Ac	Acer campestre	Feldahorn	2zv o.B. 100-125
2	Ap	Acer platanoides	Spitzahorn	2zv o.B. 100-125
6	Bp	Betula pendula	Sambirke	2zv o.B. 100-125
8	Cb	Carpinus betulus	Hainbuche	2zv o.B. 100-125
7	Cv	Clematis vitalba	Waldrebe	2zv mTB
4	Cm	Cornus mas	Kornelkirsche	2zv o.B. 60-100
3	Ca	Corylus avellana	Haselnuß	2zv o.B. 60-100
17	Cl	Crataegus laevigata	Zweigelfeiger Weißdorn	2zv o.B. 100-125
4	Ee	Euonymus europaeus	Pflaflenhütchen	2zv o.B. 100-125
1	Fs	Fagus sylvatica	Rotbuche	2zv o.B. 100-125
1	Fa	Fraxinus alnus	Faulbaum	2zv o.B. 100-125
4	Hh	Hedera helix	Efeue	2zv mTB
7	Ia	Ilex aquifolium	Hülse	2zv m.B. 40-60
8	Lp	Lonicera peredymnum	Waldgeißblatt	2zv mTB
8	Lx	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	2zv o.B. 60-100
8	Ps	Prunus spinosa	Schliehe	2zv o.B. 60-100
6	Qr	Quercus robur	Stieleiche	HST, 2zv, 10/12
2	Rc	Rosa canina	Hundsrose	2zv o.B. 100-125
1	Sa	Salix aurita	Ohnweide	2zv o.B. 60-100
4	Sn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2zv o.B. 100-125
3	So	Sorbus aucuparia	Eberesche	2zv o.B. 125-150
3	Tb	Taxus baccata	Eibe	2zv m.B. 40-60

Die obere Reihe des Pflanzschemas (Reihe 1) grenzt an den vorhandenen Waldrand. Zur Seite wird das Schema kontinuierlich wiederholt.

Der Abstand der Reihen beträgt 1 m, innerhalb der Reihen werden die Pflanzen mit einem Abstand von 2 m gesetzt, mit Ausnahme der Kletterpflanzen, die jeweils in die Nähe eines anderen Gehölzes gesetzt werden. Soweit sich dadurch Lücken im Raster ergeben, sind diese zur Auflockerung der Pflanzung beabsichtigt. Gleiche dient das Raster nur als Orientierung für die Verteilung der Pflanzen; eine möglichst unregelmäßige Anordnung der Pflanzen wird angestrebt und steigert den Natürlichkeitsgrad des Erscheinungsbildes.

Die Anpflanzung dient der Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, daher darf die Pflanzung nur einer forstwirtschaftlichen Anwachspflege unterzogen werden. Ab dem vierten Jahr nach der Pflanzung ist die Fläche jährlich der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung A

Pflanzschema

Reihe Nr.	Nordwesten	10 m										Südosten
1	Fs	Ia	Ia	Ia	Ia	Ia	Ia	Ia	Ia	Ia	Ia	Cb
2	Fa	Fa	Fa	Fa	Fa	Fa	Fa	Fa	Fa	Fa	Fa	Tb
3	Lx	Hh	Qr	Hh	Lx	Lx	Lx	Lx	Lx	Lx	Lx	Cb
4	Ps	Ps	Ps	Ps	Lx	Lp	Qr	Lp	Sn	Cv	Ac	Cb
5	Tb	Cb	Cb	Ps	Cv	Ca	Cv	Ac				
6	Cm	Cm	Cv	Ps	Cv	Ca	Cv	Ac				
7	Ps	Ee	Lp	Qr	Cv	Cl	Lx					
8	Ia	Sn	Sn	Sn	Cl	Lx						
9	Qr	Cl	Ee	Bp	Cl							
10	Cv	Qr	Lp	Ap	Bp	Cl						
11	Bp	Ac	Ap	Cb	Ca							
12	Cl	Ee	Cv	Cm	Hh	Lx						
13	Lx	Qr	Lp	Rc	Rc	Sn						
14	So	Cb	Cb	So	Ia	Ia						
15	So	Sa	Cm	Hh	Bp	Cv						
16	Ps	Cm	Bp	Ca								
17	Ps	Ps	Ia	Cb	Cl							
18	Ac	Ia	Lx	Ac	Tb							

Erläuterung der Abkürzungen siehe Pflanzenliste

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSDSG) meldepflichtig und müssen unter Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSDSG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverzüglich 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 Altlagernungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungsbeschränkung
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 4 (WA1, WA2, WA3, WA4) sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (gem. § 1 (6) BauNVO)

Nr. 2 Bauweise
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 4 (WA1, WA2, WA3, WA4) sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Nr. 3 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 4 (WA1, WA2, WA3, WA4) sind je Einzelhaus nur zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 (1) (6) BauGB)

Nr. 4 Mindestgrundstücksgrößen
Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) müssen die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 1300 qm einhalten; für Doppelhäuser gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 650 qm je Haushälfte.

In den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 4 (WA2 und WA4) müssen die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 1100 qm einhalten; für Doppelhäuser gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 550 qm je Haushälfte. (gem. § 9 (1) 3 BauGB)

Nr. 5 Maximale Trauf- und Firsthöhe
Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 (WA2) festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist jeweils die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie der aufgehenden Wandaufläufere mit der Oberkante der Dachhaut; Gebäudeturmsprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Giebeln und andere bauliche Teile, die aus der Dachhaut herausstehen, Krüppelwäme, Wintergärten und Vorbauten sowie Anbauten an bestehende Gebäude, die eine höhere Traufhöhe als die festgesetzte Traufhöhe aufweisen. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches, Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. § 9 Abs. 2 BauGB und gem. § 18 BauNVO)

Nr. 6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
In den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 4 (WA2 und WA4) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und offene Garagen im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GarVO) nicht zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind dort auch keine Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.

Diese Festsetzung gilt nicht für den nicht überbaubaren Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze. (gem. § 9 (1) 11 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

Nr. 7 Erhalt von Anpflanzungen
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist auf dem Baugrundstück eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen. Die jeweilige Baumart ist aus der Planzeichnung ersichtlich. (gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

Nr. 8 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 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch die Baumaßnahmen ausgelöst werden, durchzuführen.

Auf der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung A ist ein standortgerechter Waldsaum zu entwickeln. Art und Umfang der Bepflanzung ergibt sich aus dem auf der Planzeichnung abgebildeten Pflanzschema und der Pflanzenliste.

Auf der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung B sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch Pflanzungen weiterer Laubgehölze zu ergänzen. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Esche, Hainbuche, Eberesche, Hartregel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schliehe, 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. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen.

Die Bepflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des Vorhabens folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 20 BauGB)

Nr. 9 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken
In den Allgemeinen Wohngebieten 1, 3 und 4 (WA1, WA3, WA4) ist als Kompensationsmaßnahme für erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch die Baumaßnahmen ausgelöst werden, für je angefangene 50 qm neu bebaute Fläche ist auf den Baugrundstücken mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Dies gilt nicht für Grundstücke, auf denen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind.

Folgende Arten sind zulässig: Stieleiche, Winterlinde, Esche, Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Weißdorn, Haselnuß, Obstbäume (alte Sorten, Apfel und Birne). Die Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister 200 - 250 cm Höhe, bei Obst Hochstamm, 6 - 8 cm Stammumfang. Die Pflanzung ist in der auf die Fertigstellung des Vorhabens folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

Nr. 10 Fläche zum Anpflanzen
Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch Pflanzungen weiterer Laubgehölze zu ergänzen. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Esche, Hainbuche, Eberesche, Hartregel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schliehe, 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. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

Nr. 11 Zufahrten durch Gehölzstreifen
Für notwendige Zufahrten zur festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielfläche“ darf die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf höchstens 4 m Breite unterbrochen werden.

Für notwendige Zufahrten zu den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet (WA2) darf die Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Flurstück 246/2) bis zu zweimal auf jeweils höchstens 4 m Breite unterbrochen werden. (gem. § 9 (1) 25a) und b) BauGB)

Nr. 12 Oberflächenwasserableitung
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Anlagen zur Versickerung des Regenwassers sind naturnah zu gestalten. 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 (1) 20 BauGB)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,2 Grundflächenzahl
- GR 800 qm Grundfläche als Höchstmaß
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 4,5m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe
- FH 9m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe
- 2 Wo Anzahl der höchstens zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden
- MGG Mindestgrundstücksgröße

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Verkehrsrflächen

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen

- private Grünflächen
- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielfeld

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen

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

- Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubes

Gemeinde Oyten

Bebauungsplan Nr. 8 I

"Weltenohrgrund"

Übersichtsplan

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99