Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, hat der Rat der Gemeinde Oyten diesen Bebauungsplan Nr. 107 „Rosengarten", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Oyten, den 22. NOV. 2018

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2016 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.06.2016). 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. Die Höhen sind auf NN bezogen.

Erlaubnisvermerk:

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5 – VORIS 21160 01 -).

Achim, den 12. Nov. 2018

(öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

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

Oyten, den 08.11.2018

Unterschrift

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 17.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.01.2017 im Amtsblatt Nr. 2/2017 bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Oyten, den 22. NOV. 2018

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 19.12.2016 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 13.01.2017 im Amtsblatt Nr. 2/2017 bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 107 mit der Begründung haben vom 23.01.2017 bis 23.02.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oyten, den 22. NOV. 2018

Bürgermeister

Emeute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 27.09.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.10.2017 im Amtsblatt Nr. 43/2017 bekannt gemacht

Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 06.11.2017 bis 20.11.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oyten, den 22. NOV. 2018

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oyten hat den Bebauungsplan Nr. 107 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oyten, den 22. NOV. 2018

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 20.04.2019 im Amtsblatt Nr. 16/2019 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 107 ist damit am 20.04.2019 in Kraft getreten.

Oyten, den 11. JULI 2019

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 107 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 107 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:

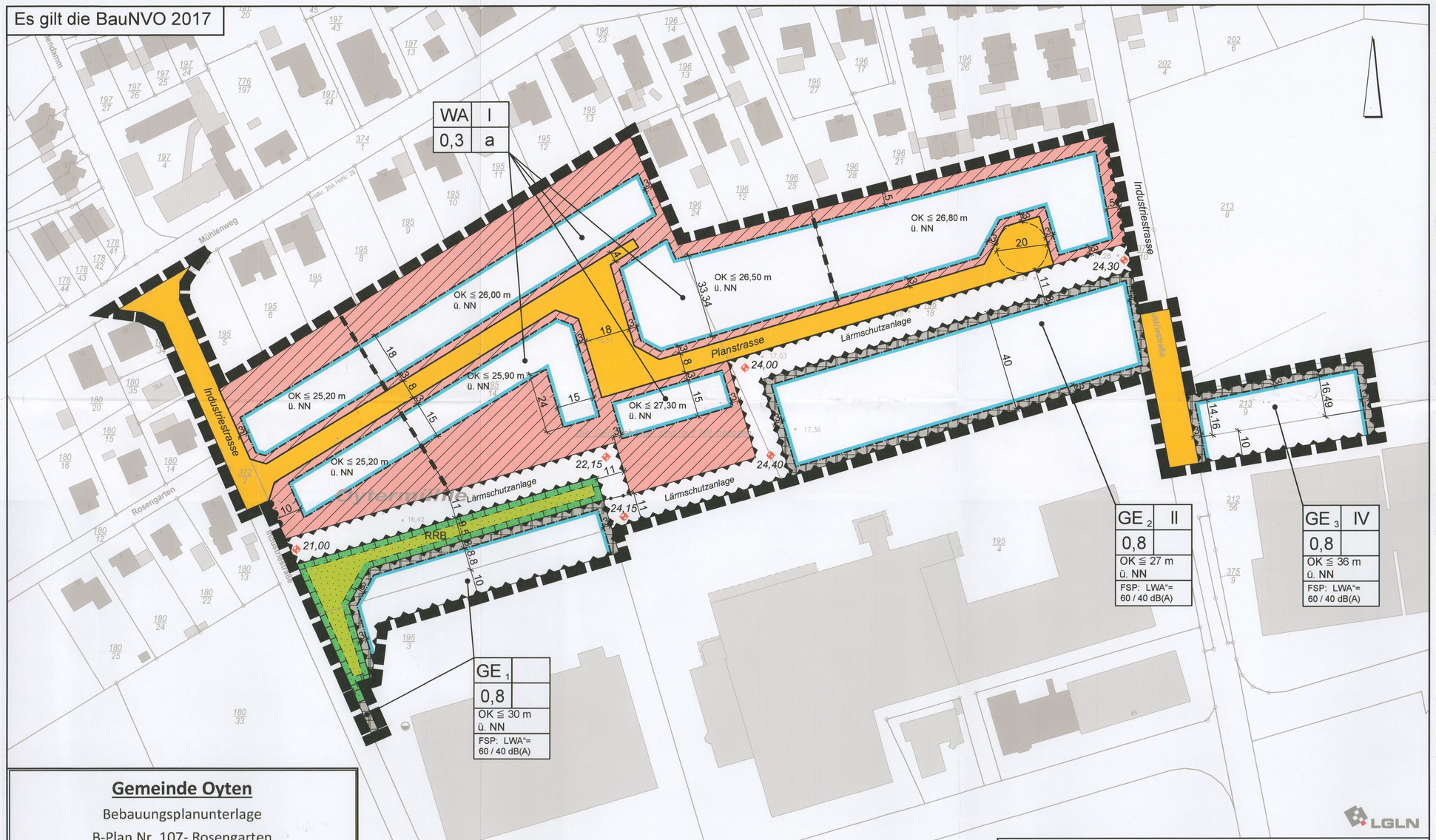
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Es gilt die BauNVO 2017



Gemeinde Oyten

Bebauungsplanunterlage

B-Plan Nr. 107- Rosengarten

Gemeinde: Oyten
Gemarkung: Oyten
Flur: 7

Gemessen: H. Anhalt	Datum 02.11.16
Gezeichnet: B. Ehlers	Datum 15.11.16
Geprüft: J. Schmidt	Datum 16.11.16
Maßstab:	1:1000
Blatt-Nr.	BU-02
EDV-Verweis:	166016-BU02
Aktenzeichen:	**16/6016**

ehrhorn VERMESSUNG
Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur
Georgstraße 15
28832 Achim
T 04202/9691-0 F 04202/9691-33
info@ehrhorn.de www.ehrhorn.de

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	166016-BU02-UTM.DXF	16.11.2016

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

(1) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den **Allgemeinen Wohngebieten WA** folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

(2) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den **Gewerbegebieten GE** gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe
- Gewerbebetriebe, soweit diese der Prostitution dienen und
- Versammlungsstätten die z.B. kirchlichen, kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen,

(3) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den **Gewerbegebieten GE** folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO.

2. **Maß der baulichen Nutzung/Anzahl der Wohneinheiten/nicht überbaubare Flächen/Höhe baulicher Anlagen/Bauweise**

(1) In den allgemeinen Wohngebieten WA sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 400 qm eine Wohneinheit zulässig.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Nicht überdachte begrünte Einstellplätze z.B. aus Rasengittersteinen können ausnahmsweise zugelassen werden.

(3) In den allgemeinen Wohngebieten WA gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die abweichende Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass Gebäudelängen von Hauptgebäuden bis maximal 20 m zulässig sind.

(4) Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird für die Baugebiete eine Oberkante Gebäude über NN festgesetzt. (Anm.: Die zulässige Höhe der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet beträgt damit ca. 9,5 m über bestehendem Gelände.)

(5) Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA und Gewerbegebieten GE untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012.

In den Gewerbegebieten sind von der Höhenfestsetzung weiterhin ausgenommen technische Anlagen auf der Dachfläche (Klimatechnik, Antennen, Abluftanlagen, Schornsteine, Anlagen für Photovoltaik, Aufzugsschächte).

3. **Vorkehrungen und Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz)**

(1) Emissionskontingentierung (Gewerbelärm)

Innerhalb der im Planteil entsprechend gekennzeichneten Teilflächen dürfen nur Anlagen und Betriebe mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagsüber maximal 60 dB(A)/m2 und von nachts maximal 40 dB(A)/m2 errichtet und betrieben werden.

Bei der Ermittlung der flächenbezogenen Schallleistungspegel wurde eine Emissionshöhe von 3 m über GOK berücksichtigt, was beim schalltechnischen Nachweis hinsichtlich der Zulässigkeit eines Vorhabens zu berücksichtigen ist.

(2) aktiver Schallschutz

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind aktive Lärmschutzanlage zu errichten. Soweit die Lärmschutzanlage als Wall gestaltet wird, ist dieser flächig mit Gehölzen zu bepflanzen. Soweit die Lärmschutzanlage als Wand gestaltet wird, sind die verbleibenden Flächen mit Gehölzen zu bepflanzen.

Die Mindesthöhe der Schallschutzanlage ergibt sich durch die Höhenangaben in der Planzeichnung. Zwischen zwei Höhenanlagen ist die Höhe der Schallschutzanlage linear auszuführen.

Die angegebene Mindesthöhe der Schallschutzanlage darf um maximal 0,5 m überschritten werden.

Die Lärmschutzwand ist geschlossen ohne Spalte auszuführen. Die Wand muss einseitig in Richtung des geplanten Wohngebietes schallabsorbierend ausgeführt werden, die Wand muss ein Schalldämm-Maß von Rw >= 20 dB aufweisen.

4. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(1) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ist ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken anzulegen. Die nicht für die Rückhaltung benötigten Flächen sind entsprechend den Vorgaben des wasserrechtlichen Verfahrens naturnah zu gestalten. Innerhalb der Fläche ist ein Weg aus wassergebundenem Material zur Unterhaltung der Anlage zulässig.

Hinweise

1. **Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde:** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B.: Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach §14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Meldung hat beim Landkreis Verden als Unterer Denkmalschutzbehörde zu erfolgen (Tel.: 04231/ 15-432).
2. **Leitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
3. **Altablagerungen:** Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
4. **Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.
5. **DIN-Normen und technische Regelwerke:** Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Oyten während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.
6. **besonderer Artenschutz:** Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
7. **Außer Kraft treten:** Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes Nr. 107 treten die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 50 und 51, 2. Änderung in den Überschreitungsbereichen außer Kraft.
8. **Entwässerung:** In den Gewerbegebieten im Geltungsbereich darf der Abflussanteil nicht größer als 50 % des Niederschlags bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche (Abflussbeiwert gleich oder kleiner als 0,5) betragen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- GE — Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK ≤ 27 m ü. NN — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (OK= Oberkante, ü. NN= über Normalnull)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen

- Private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Regenrückhaltebecken

15. Sonstige Planzeichen

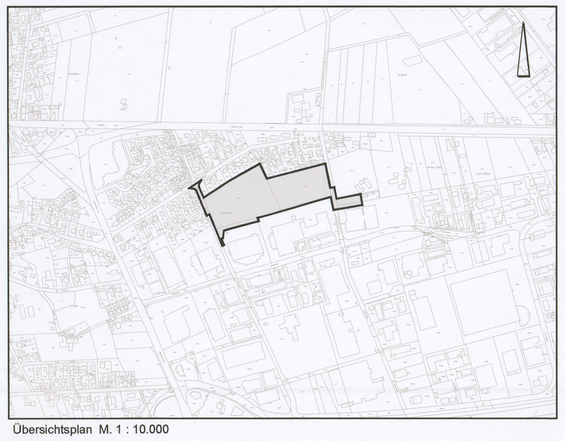
- Höhe der Lärmschutzanlage (Oberkante der Lärmschutzanlage über NN)
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhen
- FSP: LWA"= 60 / 40 dB(A) tags / nachts — Immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel pro m² tags /nachts
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Oyten

Landkreis Verden

Bebauungsplan Nr. 107
"Rosengarten"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

Dezember 2017 M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de