

Präambel

Aufgrund des § 1 (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. 78 „Wehlacker“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Oyten, den 25.03.2002


Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 18.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 06.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oyten, den 25.03.2002

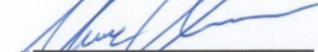

Der Bürgermeister

Planunterlage / Vervielfältigtes

Kartengrundlage:
Liegenheitskarte:
Maßstab: 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVB. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVB. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenheitskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 4.7.2000). 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.

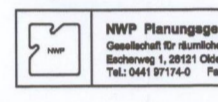
Achim, den 11.09.2002


Öffentl. Beauftragter, Verm.-Ing.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Oldenburg, den 25.03.2002


Dipl.-Ing.

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 02.04.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 78 und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 78 und der Begründung haben vom 17.04.2001 bis 17.05.2001 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

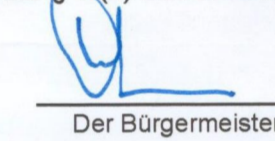
Oyten, den 25.03.2002


Der Bürgermeister

1. Erneute Öffentliche Auslegung mit Einschränkungen

Der VA der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung vom 28.05.2001 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 78 und der Begründung zugestimmt und die 1. erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 (3) Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.06.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 78 und der Begründung haben vom 18.06.2001 bis 02.07.2001 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Oyten, den 25.03.2002


Der Bürgermeister

2. Erneute Öffentliche Auslegung mit Einschränkungen

Der VA der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung vom 08.10.2001 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 78 und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die 2. erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 (3) Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 78 und der Begründung haben vom 05.11.2001 bis 19.11.2001 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Oyten, den 25.03.2002


Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oyten hat den Bebauungsplan Nr. 78 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 11.03.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

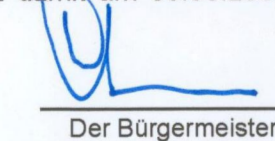
Oyten, den 25.03.2002


Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.03.2002 im Amtsblatt für den Landkreis Verden bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 78 ist damit am 30.03.2002 in Kraft getreten.

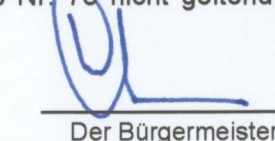
Oyten, den 08.04.2002


Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 78 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 78 nicht geltend gemacht worden.

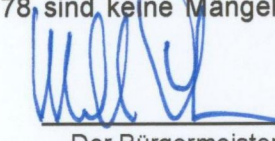
Oyten, den 14.01.2005


Der Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 78 sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Oyten, den 22.04.2009


Der Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk


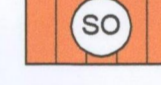
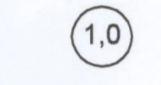
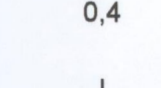
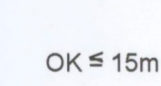
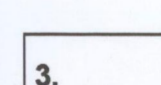
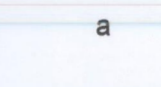
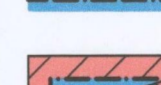
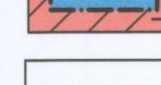
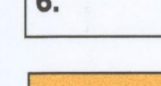
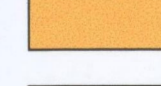

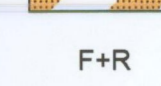


Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

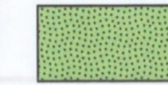
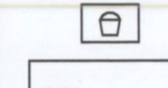

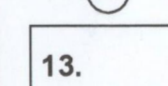

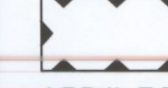
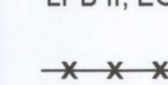
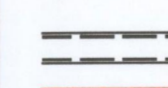

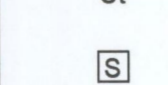




Oyten, den

Gemeinde Oyten
Der Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung	 Allgemeines Wohngebiet
 Sonstiges Sondergebiet: Großflächiger Einzelhandel	
2. Maß der baulichen Nutzung	 Geschosflächenzahl
 Grundflächenzahl	
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
 Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude über Bezugsebene)	
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	 Abweichende Bauweise
 Baugrenze	
 überbaubare Fläche	
 nicht überbaubare Fläche	
6. Verkehrsflächen	 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie	
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
 Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

9. Grünflächen	 Öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung: Kinderspielplatz	
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	 Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken	
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
15. Sonstige Planzeichen	 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
 Lärmpegelbereich	
 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche	
 Mit Gehrecht zu belastende Flächen	
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	
 Zweckbestimmung: Stellplätze	
 Müllsammelplatz	
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	

Textliche Festsetzungen

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 (3) BauNVO) folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO hat die Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel". Folgende Nutzungen sind zulässig:

- ein Einzelhandelsbetrieb (Vollosortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.750 qm,
- ein Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel-Discounter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm,
- Fachshops (z.B. Bäcker, Blumen) mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 100 qm,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Sport- und Freizeitbranche sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke in den Obergeschossen (davon ausgenommen sind Vergnügungsstätten),
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- Stellplätze.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Stellplätze nur auf den überbaubaren Flächen bzw. auf den Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "Stellplätze" zulässig. Innerhalb der 20 m Bauverbotszone – gemessen ab Fahrbahnrand – sind nur Mitarbeiterstellplätze zulässig. Kundenstellplätze sind in der 20 m Bauverbotszone unzulässig.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind bauliche Anlagen nur bis zu einer Höhe von 15,0 m über Bezugsebene zulässig. Bezugsebene ist die Oberkante Fahrbahn der Landesstraße L 167, gemessen im Schnittpunkt der Mitte der Fahrbahnen der Landesstraße 167 und der Planstraße dieses Bebauungsplanes. In Ausnahmefällen kann diese Höhe für untergeordnete Bauteile im Sinne des § 7b NBauO (z.B. Antennenanlagen, Satellitenempfangsanlagen, Abgasanlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, Giebelverzierungen im Firstbereich) gemäß § 16 (6) BauNVO überschritten werden.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist die Überschreitung der Baugrenzen in die Bauverbotszone hinein mit einem Vordach bis zu einer Breite von 12 m und einer Tiefe von 3 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Im Sonstigen Sondergebiet dürfen die zulässigen Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 2/3 überschritten werden (0,6+0,4=1,0).

Die Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind im Bereich P 1 bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche der Grundstücksfläche zuzurechnen. Im Bereich P 2 sind die Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche nicht als Grundstücksfläche anzurechnen.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 3 m entlang der öffentlichen 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 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundstücken gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Abweichend sind jedoch nur Gebäudelängen bis 20 m zulässig.

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird im Allgemeinen Wohngebiet 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 Grundstücks notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die maximal zulässige Traufhöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des § 7b NBauO, Quergiebel und Krüppelwalm.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist höchstens 1 Wohnung je 350 qm Grundstücksfläche zulässig.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist in den Allgemeinen Wohngebieten vom Grundstückseigentümer je Grundstück mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

In Wohn- und Aufenthaltsräumen des Erd- und Dachgeschosses sind die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) einzuhalten:

- Lärmpegelbereich II: erf. R'w >= 30 dB
- Lärmpegelbereich III: erf. R'w >= 35 dB
- Lärmpegelbereich IV: erf. R'w >= 40 dB

Von der Festsetzung ausgenommen ist die straßenabgewandte Hausseite.

Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen: Die Flächen sind zur Auflockerung des Ortsbildes und als Sichtschutz dicht mit Gehölzen der beigefügten Liste zu bepflanzen. Zu verwenden ist zweimal verpflanzte Baumschulware oder bessere Qualitäten. Die Arten werden lochversetzt, Reihenabstand 1m, Abstand in der Reihe 1,5 m, gepflanzt. Mittig der Pflanzfläche sind mindestens 25 Bäume, davon mindestens 5 Großbäume anzuordnen. Randlich werden Sträucher gepflanzt.

Großbäume	<i>Quercus robur</i>	Sträucher	<i>Amelanchier canadensis</i>
Stieleiche	<i>Tilia cordata</i>	Felsenbirne	<i>Eucrymus europaeus</i>
Winterlinde		Pflaflentütchen	<i>Cornus mas</i>
Kleine Bäume	<i>Acer campestre</i>	Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Feldahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hainbuche	<i>Fraxinus alnus</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Fraubuche	<i>Malus sylvestris</i>	Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Holzappel	<i>Prunus avium</i>	Hundrose	<i>Rosa canina</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus cerasifera</i>	Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Kirschlorbeer	<i>Prunus mahaleb</i>	Salweide	<i>Salix caprea</i>
Weißdorn	<i>Sorbus intermedia</i>	Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Mehlbeere		Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
		Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Hinweise

Sollten bei geplanten Bauarbeiten Bodenfunde auftreten, so sind diese nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Innerhalb der Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStRG, d.h. in einem Abstand von bis zu 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraßen dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Landesstraßen zu beeinträchtigen.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeistation, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden für die Allgemeinen Wohngebiete und das Sonstige Sondergebiet erlassen.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Gebäude mit geneigten Dächern zulässig. Die Neigung der Dächer auf den Gebäuden muß mindestens 30° und darf höchstens 50° betragen, dies gilt nicht für Dachaufbauten, Krüppelwalm, Vorbauten, Wintergärten, Veranden, untergeordnete Bauteile im Sinne des § 7b NBauO, Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

In dem Sonstigen Sondergebiet sind nur Satteldächer in einer Neigung von 15° bis 30° zulässig. Auf maximal 30 % der Dachflächen darf die Dachneigung unterschritten werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Einfriedung der Grundstücke nur mit lebenden Hecken (z.B. Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Eibe (*Taxus baccata*), Feldahorn (*Acer campestre*)) zulässig.

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.

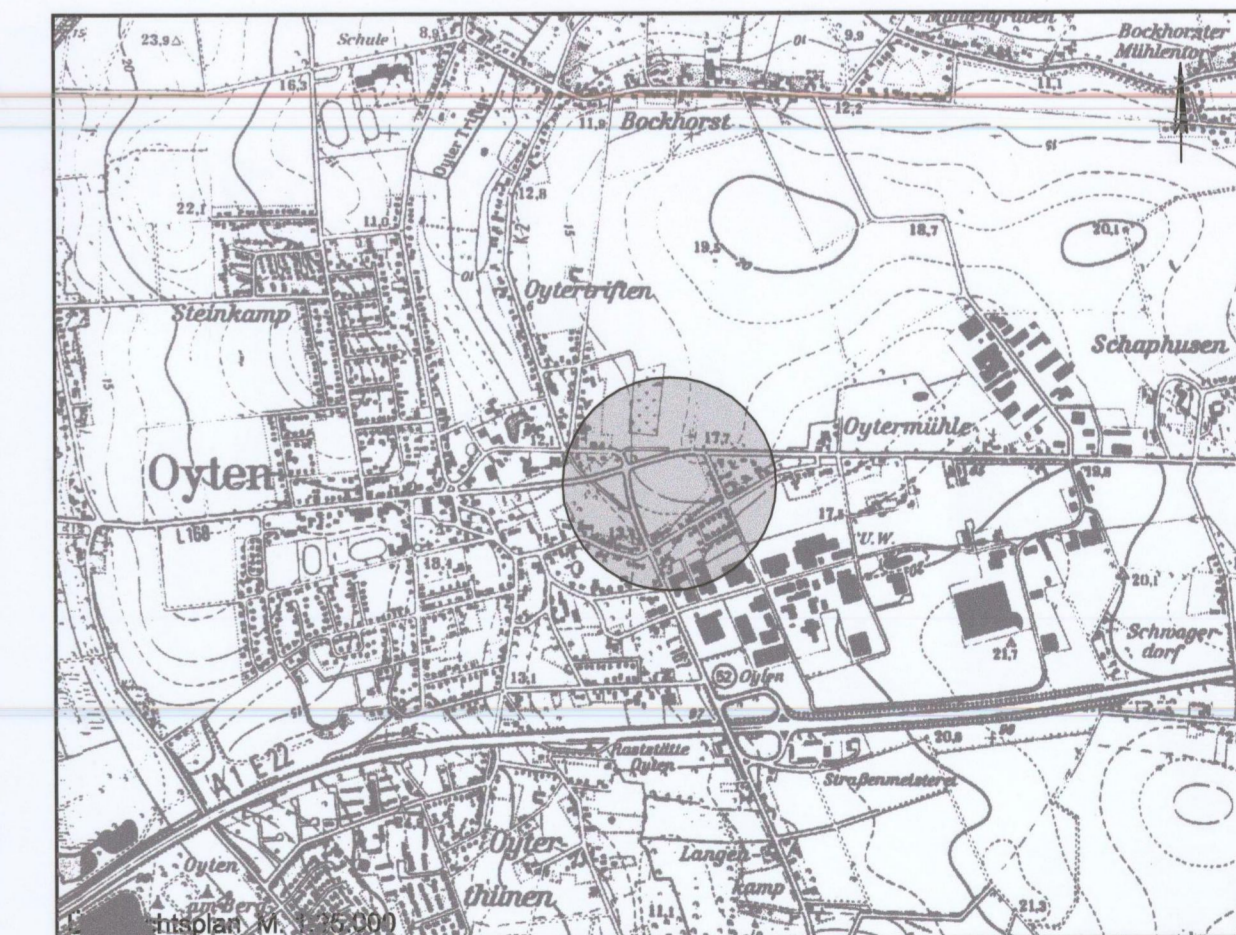
GEMEINDE OYTEN

Landkreis Verden

Bebauungsplan Nr. 78

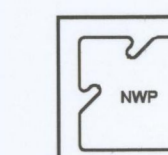
"Wehlacker"

mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 56, 97 und 98 NBauO und Umweltbericht nach § 2a BauGB



März 2002

M 1 : 1.000

 NWP · Planungsgesellschaft mbH · Eschenweg 1 · Postfach 3867 · Telefon 0441/97174-0

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung · 26121 Oldenburg · 26028 Oldenburg · Telefax 0441/9717473