

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - SO Sondergebiete, die der Erholung dienen (Zweckbestimmung siehe Planenschrift)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,2 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH 0,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Private Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen**
 - Private Grünflächen
 - Zweckbestimmungen:
 - Zellplatz
 - Kinderspielplatz
 - Liegewiese und Badestrand
 - Parkanlage
 - Bedarfsstellplatz
- Wasserflächen und Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Wasserflächen
 - WZ Siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
 - Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - zu erhaltender Baum
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gemäß § 26 BNatSchG (nachrichtliche Übernahme)
 - Landesschutzgebiet
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gemäß § 30 BNatSchG (nachrichtliche Übernahme)
 - Gesetzlich geschütztes Biotop
- Sonstige Planzeichen**
 - Bauverbotszone (§ 9 FStG)
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - LPB II Lärmpegelbereich
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



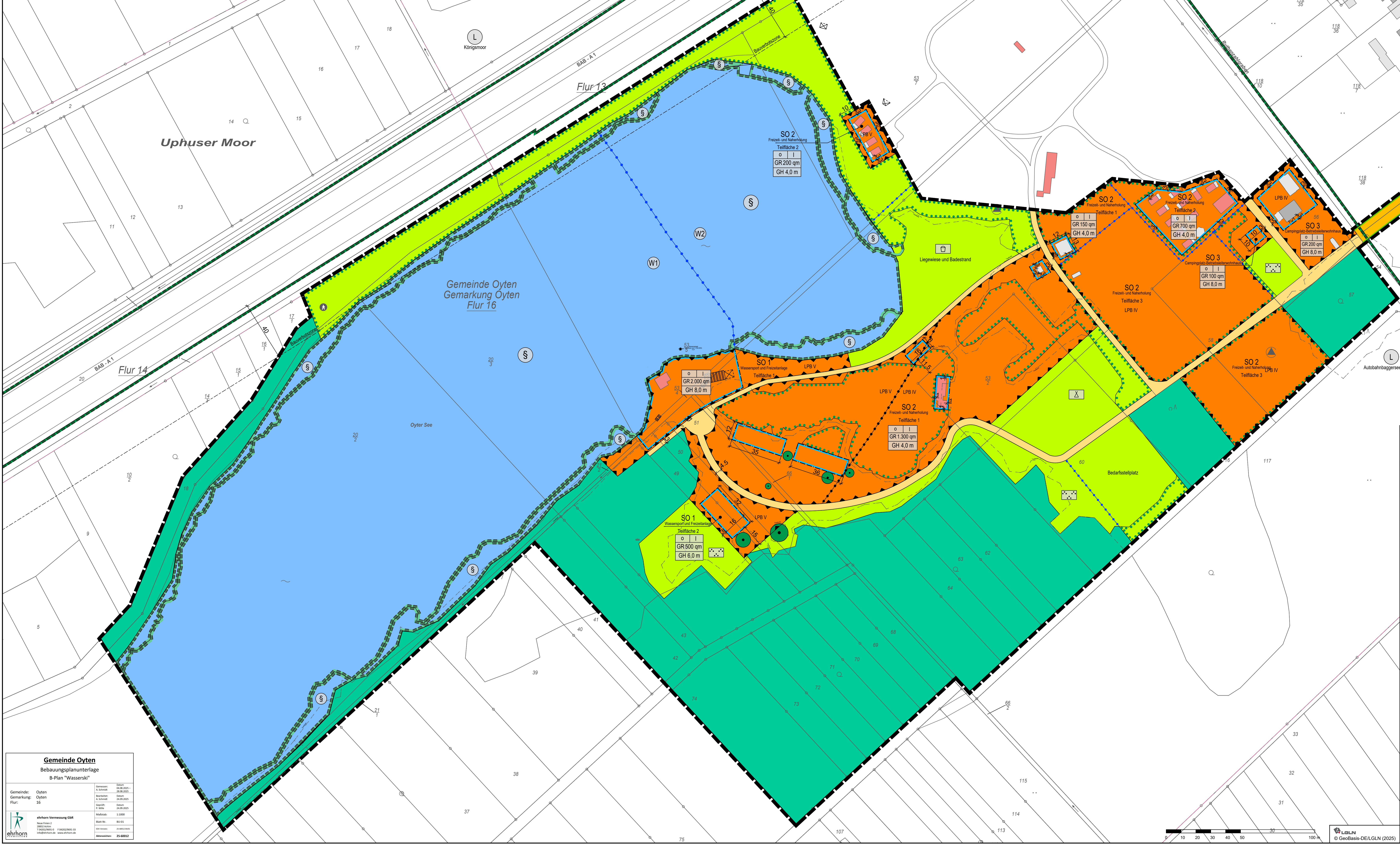
Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Oytten diesen Bebauungsplan Nr. 118 „Wassersportanlage Oytter See“...

Verfahrensvermerke

Planunterlage	Liegenschaftskarte, Maßstab: 1 : 1.000
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte, Maßstab: 1 : 1.000
Planerfasser	ÖBvH Eithorn
Aufstellungsbeschluss	Der Rat der Gemeinde Oytten hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 beschlossen.
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oytten hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung zugestimmt...

Es gilt die BauNVO 2017



Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Oytten hat den Bebauungsplan Nr. 118 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ausfertigung
Der Bebauungsplan Nr. 118 der Gemeinde Oytten wird hiermit ausfertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Oytten im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Oytten ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 118 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 118 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Beglaubigungsvermerk
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (KomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Wassersport- und Freizeit-anlage“ Teilfläche 1
Innerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig:
- Eingangs- und Kassenbereiche
- Startplätze für die Wasserskibahnen
- Verleihbereich für den Wassersport- und Badebetrieb
- Betriebs- und Bürogebäude, welche der Wasserski- und Freizeitanlage zugeordnet sind
- Sanitärerrichtungen, Umkleiden
- Rettungswache
- PKW-Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen
Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind zulässig:
- Stege, Terrassen, Bänke
- versiegelte Zufahrten
- unversiegelte Wegflächen
- unversiegelte Flächen für eine sportliche oder spielerische Betätigung
- Einrichtungen der Ver- und Entsorgung (z.B. Leitungen)
- Hinweistafeln
- PKW-Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen

1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Wassersport- und Freizeit-anlage“ Teilfläche 2
Innerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig:
- Lagergebäude und Werkstatthallen
Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind zulässig:
- unversiegelte Wegflächen
- Einrichtungen der Ver- und Entsorgung (z.B. Leitungen)
- Hinweistafeln

1.3 Sonstiges Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Naherholung“ Teilfläche 1
Innerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig:
- einfache Umkleemöglichkeiten in Gebäuden
- Sanitärerrichtungen, Wäschhäuser, Umkleiden
- Aufenthalts- und Gemeinschaftsräume
- befestigte Außen- und Terrassenbereiche, Wegflächen
- Fahrradstellplätze
- Imbiss
Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind zulässig:
- unversiegelte Liegeflächen

2.1 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bedarfsstellplatz“
Gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB darf die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bedarfsstellplatz“ erst als Stellplatz genutzt werden, wenn die auf der Teilfläche 3 des Sonstigen Sondergebietes SO 2 festgesetzten Stellplatzflächen vollständig belegt sind.
Die Errichtung von befestigten Stellplatzflächen und Zufahrten ist unzulässig.

2.2 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Liegewiese und Badestrand“
Zulässig sind:
- unversiegelte Liege- und Strandflächen
- Kinderspielplatz
- unversiegelte Flächen für eine sportliche oder spielerische Betätigung
- unversiegelte Flächen für das Aufstellen von Zelten

2.3 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bedarfsstellplatz“
Gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB darf die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bedarfsstellplatz“ erst als Stellplatz genutzt werden, wenn die auf der Teilfläche 3 des Sonstigen Sondergebietes SO 2 festgesetzten Stellplatzflächen vollständig belegt sind.
Die Errichtung von befestigten Stellplatzflächen und Zufahrten ist unzulässig.

2.4 Wasserrflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Auf der mit W 1 gekennzeichneten Wasserrfläche sind zulässig:
- Wasserskisesseln mit notwendigen Masten, Tragkonstruktion und Startplätze mit Überdachungen sowie Betriebs- und Technikräumen
- Sprungvorrichtungen (Features), die im Zusammenhang mit der Wasserrfläche stehen
- Rücklaufsteg
- Schwimmpontons/ Wartungsplattformen
- schwimmende Wellenbrecher / auch mit Bepflanzung
- Stege
- Aquapark
- Terrassenflächen des Restaurantbetriebes

2.5 Wasserrfläche W 2
Innerhalb der mit W 2 gekennzeichneten Wasserrfläche sind bauliche und technische Einrichtung unzulässig.

2.6 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
4.1 Grundfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauNVO
Auf die gemäß Planenschrift festgesetzten absoluten Grundflächen wird die Grundfläche von Erholungsflächen nicht mitgerechnet (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
Die Maßnahme in den Teilflächen 2 des SO 2 dürfen eine Grundfläche von jeweils 50 qm nicht überschreiten.

2.7 Waldflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
Innerhalb der festgesetzten Waldflächen ist die Errichtung von unbefestigten Wegflächen sowie Informationsfahnen und Bänken zulässig.

3.1 Wasserrfläche W 1
Auf der mit W 1 gekennzeichneten Wasserrfläche sind zulässig:
- Wasserskisesseln mit notwendigen Masten, Tragkonstruktion und Startplätze mit Überdachungen sowie Betriebs- und Technikräumen
- Sprungvorrichtungen (Features), die im Zusammenhang mit der Wasserrfläche stehen
- Rücklaufsteg
- Schwimmpontons/ Wartungsplattformen
- schwimmende Wellenbrecher / auch mit Bepflanzung
- Stege
- Aquapark
- Terrassenflächen des Restaurantbetriebes

3.2 Wasserrfläche W 2
Innerhalb der mit W 2 gekennzeichneten Wasserrfläche sind bauliche und technische Einrichtung unzulässig.

4.1 Grundfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauNVO
Auf die gemäß Planenschrift festgesetzten absoluten Grundflächen wird die Grundfläche von Erholungsflächen nicht mitgerechnet (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
Die Maßnahme in den Teilflächen 2 des SO 2 dürfen eine Grundfläche von jeweils 50 qm nicht überschreiten.

4.2 Gebäuden und Höhen baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 u. 18 BauNVO
Die maximal zulässigen Gebäudenhöhen (GH) innerhalb der überbaubaren Flächen ergeben sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten Maximalhöhen.
Ein Höhenbegrenzungspunkt wird zur Entwurfsfassung im Planfest ergänzt.
Ausnahmsweise dürfen untergeordnete Anlagen wie Schornsteine, Anlagen für die Nutzung von Solarenergie, Technikaufbauten, Antennen, Telekommunikationsanlagen oder ähnliche die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.
Die Höhe der Masten für die Wasserrfläche dürfen maximal 16 Meter betragen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Die privaten Verkehrsflächen sind bei Neuanlage und bei Ausbaumassnahmen mit einer wasserundurchlässigen Schutzauflage zu befestigen. Eine Neuanlage und ein Ausbau mit einer wasserundurchlässigen Schutzauflage sind nicht zulässig. Es sind nur unversiegelte Stellplätze zulässig.

6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Landschaft
Die zu Erhalt festgesetzten Gehölze dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. Alle Maßnahmen, die zum Abgang der Gehölze führen, sind unzulässig. Ausfälle werden durch Nachbepflanzung ersetzt.
Unbefestigte Wegflächen sind zulässig.

7. Waldflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
Innerhalb der festgesetzten Waldflächen ist die Errichtung von unbefestigten Wegflächen sowie Informationsfahnen und Bänken zulässig.

8. Tragkonstruktionen, Masten, Stege für die Wasserskisesseln
Für den Bereich der Wasserrfläche sind notwendige Masten und Tragkonstruktionen sind in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde innerhalb der Wasserrflächen, der Waldflächen, der Grünflächen und der Sondergebiete zulässig.
In den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen (Schilfröhricht) sind im Bereich der vorhandenen Einzelstapeln in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde in Planung zu sichern, zur Wiederherstellung in die Lage und später wieder dort anzubauen.

9.1 Festsetzungen zum Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden sowie dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, gelten folgende Schallschutzanforderungen:
Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen grundsätzlich je nach Höhe des möglichen Außenlärmpegels die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2016 für Wohnräume erfüllen.
Innerhalb des Plangebietes sind folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße (erf. R_{w,ref}) in den in der Planzeichnung gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereichen IV, V für Neubauten oder baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß (erf. R _{w,ref}) in dB(A)
IV	66 - 70	40 35
	71-75	45 40

Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.
Im gesamten Geltungsbereich ist für Schlaf- und Kinderzimmer schutzbedürftige Räume von Nutzungen, die dem dauerhaften Wohnen von Personen dienen der Einbau von schalldämmenden Lüftungöffnungen oder eine Belüftung mittels raumtechnischer Anlage vorzusehen.
Auf den Einbau von schalldämmenden Lüftungöffnungen oder eine Belüftung mittels raumtechnischer Anlage für Schlaf- und Kinderzimmer kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeab-schirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachträglich ein Beurteilungspiegel von L_{w,eq} < 50 dB(A) vorliegt.
Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnliches geringere Lärmpegel ergeben und auch bei Abweichung von den Anforderungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

Hinweise

- Un- oder frühgeschichtliche Bodendenkmale:** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodendenkmale gemacht werden (z.B. Scharren von Tongefäßen, Holzbohlenarrangements oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinabflutungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei Landesämtern Verden als Untere Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.
- Leitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Altanlagen:** Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altanlagen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Altlastbehörde zu benachrichtigen.
- Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle. Ordnungsgemäß das Kampfmittelbeseitigungszentrum direkt.
- Besondere Anzeichen:** Die einschlägigen Bestimmungen des 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbehrt nicht von den auf Umsetzungsstufe unmittelbar anzuwendenden artschutzrechtlichen Bestimmungen.
- Vogelschutz:** Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten große Glasflächen von z. B. Terrassentüren-wänden oder vorgetragene Laubengänge so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden können.
- Verkehr:** Durch das Errichten, den Betrieb und die Unterhaltung des Bauvorhabens darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 1 nicht beeinträchtigt werden. Von dem Vorhaben darf insgesamt keine Beeinträchtigung auf der BAB A 1 ausgehen. Beeinträchtigungen sind daher so zu gestalten und auszubilden, dass sie den Verkehr auf der Bundesautobahn nicht blinden oder anderweitig beeinträchtigen.
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:** Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heutz und Dieselkraftstoff) sind die Vorgaben der Unteren Wasserbehörde zu beachten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Erbauung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-Genehmigungsverfahren erforderlich.
- Überflutungsschutz:** Um bei Starkregenereignissen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, ist bei der Errichtung der Bebauung sicherzustellen, dass die Oberseite des Erdgeschosses (OKNF) mindestens 0,20 m über der dem Grundstück angrenzenden hochwassergefahrenen (Hochwasserlinie, Tore, Fenster, Lüftungöffnungen etc.) unterhalb der OKNF sind zu vermeiden und technisch gegen Überflutung zu sichern. Dies trifft auch auf Zufahrten von Teilanlagen zu. Ein Überflutungsschutz ist entsprechend der technischen Regelwerke zu führen. Dieser dient dem Nachweis einer schadslosen Überflutung des Grundstücks im Falle einer Stauung.
- Schutz vor Rückstaui:** Bei der Errichtung von Gebäuden und der Grundstücksgestaltung ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungsrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden. Die Definition der Rückstauebene ergibt sich aus der aktuellen Abwasserersatzung des Abwasserzweckverbandes Oytten/Osternberg.
- Bodenschutz:** Nach § 202 BauGB ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in naturnahem Zustand zu erhalten und der Verunreinigung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederherstellung in die Lage und später wieder dort anzubauen.
- Genehmigung einer Wasserrückhalteanlage:** Der Bau der Wasserrückhalteanlage inkl. der Aufschüttung für die Startanlage im Bereich der Wasserrfläche bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG).
- Rechtsweg:** Die Errichtungswege des Sees sind, wie im Bestand vorhanden, als Feuerwehrraum juristisch, insbesondere während der Betriebszeiten der Wasserranlage, frei von Hindernissen zu halten. Für die Wasserranlage ist ferner zumindest eine „Stützlinie“ zu errichten, die über eine Feuerwehrraum erstreckt sein muss, um gegebenenfalls eine Wasserrettung durchzuführen zu können. Die Festlegung dieser „Stützlinie“ ist einvernehmlich mit der Feuerwehr Oytten und der Gefahrenabwehrbehörde in Oytten abzustimmen.
- DIN-Normen/Richtlinien:** Die DIN-Normen sind zur Einsichtnahme bereitzustellen und können während der Ausführungszeit im Stadtplanungsamt angesehen werden.
- Bebauungsplan Nr. 28:** Der Bebauungsplan Nr. 28 „Oytter Baggensee“ tritt im Überschneidungsbereich mit diesem Bebauungsplan Nr. 118 „Wassersportanlage Oytter See“ außer Kraft.
- Bestandteile des Bebauungsplans:** Der Bebauungsplan Nr. 118 „Wassersportanlage Oytter See“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Eine Begründung ist beigefügt.

Gemeinde Oytten

Landkreis Verden

Bebauungsplan Nr. 118

"Freizeit- und Erholungsgebiet Oytter See"

Übersichtsplan M. 1 : 25.000

Januar 2026 VORENTWURF M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für bauliche Planung und Fortbildung

Escherweg 1
25121 Oldenburg
25643 Oldenburg

Telefon 0441 91724-0
Telefax 0441 91724-73
E-Mail: info@nwp.de
Internet: www.nwp.de