

Textliche Festsetzung Nr. 1 Art der Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauVG, § 1 (6) BauNVO

1.1 WA-Gebiete
"In den WA-Gebieten sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe (Nr.4) und Tankstellen (Nr.5) unzulässig."

1.2 MI-Gebiete
"In den MI-Gebieten sind die in § 6 (2) BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe (Nr.6), Tankstellen (Nr.7) und Vergnügungsstätten (Nr.8) sowie Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO unzulässig."

1.3 MK-Gebiete
"In den MK-Gebieten sind die in § 7 (2) Nr.5 und in § 7 (3) Nr.2 BauNVO aufgeführten Tankstellen unzulässig. Vergnügungsstätten nach § 7 (2) Nr.2 BauNVO sind ausschließlich in dem Kerngebiet nördlich der Hauptstraße (Hausnummern 89 bis 99 A) zulässig.
In den Obergeschossen der Bebauungen in den MK-Gebieten sind Wohnungen allgemein zulässig (§ 7 (2) Nr.6 BauNVO)."

Textliche Festsetzung Nr. 2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 (1) Nr.2 BauVG, § 22 (4) BauNVO, § 23 (3) BauNVO

"Für die zeichnerisch festgesetzten Gebiete mit abweichender Bauweise wird abweichend von der Definition in § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise mit der höchstzulässigen Länge von max. 30 m festgesetzt.
Ausgenommen davon sind die Flurstücke 245/18 (Hauptstraße Nr.118) und 166/30, soweit dieses innerhalb des Geltungsbereichs liegt (Hauptstraße Nr.93); hier sind in der offenen Bauweise Längen entsprechend dem Baubestand zulässig.
Für die Flurstücke 266/48 (Hauptstr. Nr.101), 48/29 (Hauptstraße Nr.103), 50/21 (Hauptstraße Nr.121), 6/6 (Schulstraße Nr.1), 10/14 (Schulstraße Nr.3), 13/2 (Dorfstraße Nr.1 und Nr.3), 116/16 (Hauptstraße Nr.95), 245/18 (Hauptstraße Nr.118) und 166/30, soweit im Plangebiet (Hauptstraße Nr.93) sind entsprechend dem Baubestand verringerte seitliche Grenzabstände zulässig.
Die im Plangebiet festgesetzten Baugrenzen können durch Anbauten von Wintergärten und Erkern um bis zu 5 m überschritten werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen."

Textliche Festsetzung Nr. 3 Stellplätze und Garagen
§ 9 (1) Nr.4 BauVG, § 12 (6) BauNVO;
§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

"In den Baugebieten sind Stellplätze, überdeckte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig ('St').
In der mit 'Stp' gekennzeichneten Fläche für Stellplätze (Mischgebiet im Westen des Plangebietes) sind nur Stellplätze zulässig.
Soweit in den Baugebieten Flächen für Stellplätze und Garagen ausgewiesen sind ('St', 'Stp'), ist die Überschreitung der zulässigen GRZ durch die in § 19 (4) BauNVO genannten 'Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten' um mehr als 50 % zulässig.
Für die Neuanlage von Stellplätzen sind je angefangene 6 Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubb Baum als Hochstamm, StU 14/16 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. bei Abgang nachzupflanzen (z.B. Esche - Fraxinus excelsior, Stieleiche - Quercus robur, Winterlinde - Tilia cordata)."

Textliche Festsetzung Nr. 4 Passiver Lärmschutz
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

"In den an die L 168 (Hauptstraße) angrenzenden WA*, MI* und MK*-Gebieten sind bei Neubauvorhaben und bei wesentlichen baulichen Änderungen von Wohnungen, Büros und Geschäften passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Es sind zur notwendigen Schallminderung bauliche Maßnahmen gem. Ziffer 5 der DIN 4109 nachzuweisen.
Die Baugrundstücke an der 'Hauptstraße' liegen im Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109, Tabelle 8. Für lärmschutzrelevante Bereiche ist jeweils ein um eine Stufe geringerer Lärmpegelbereich anzusetzen. Schlafräume sind mit einer zusätzlichen Schalldämmung mit Gebläse auszustatten."

Textliche Festsetzung Nr. 5 Regelungen zur Bepflanzung, zu erhaltender Gehölze, Pflanzgebot
§ 9 (1) Nr. 25 a u. b BauGB, § 9 (1a) BauGB

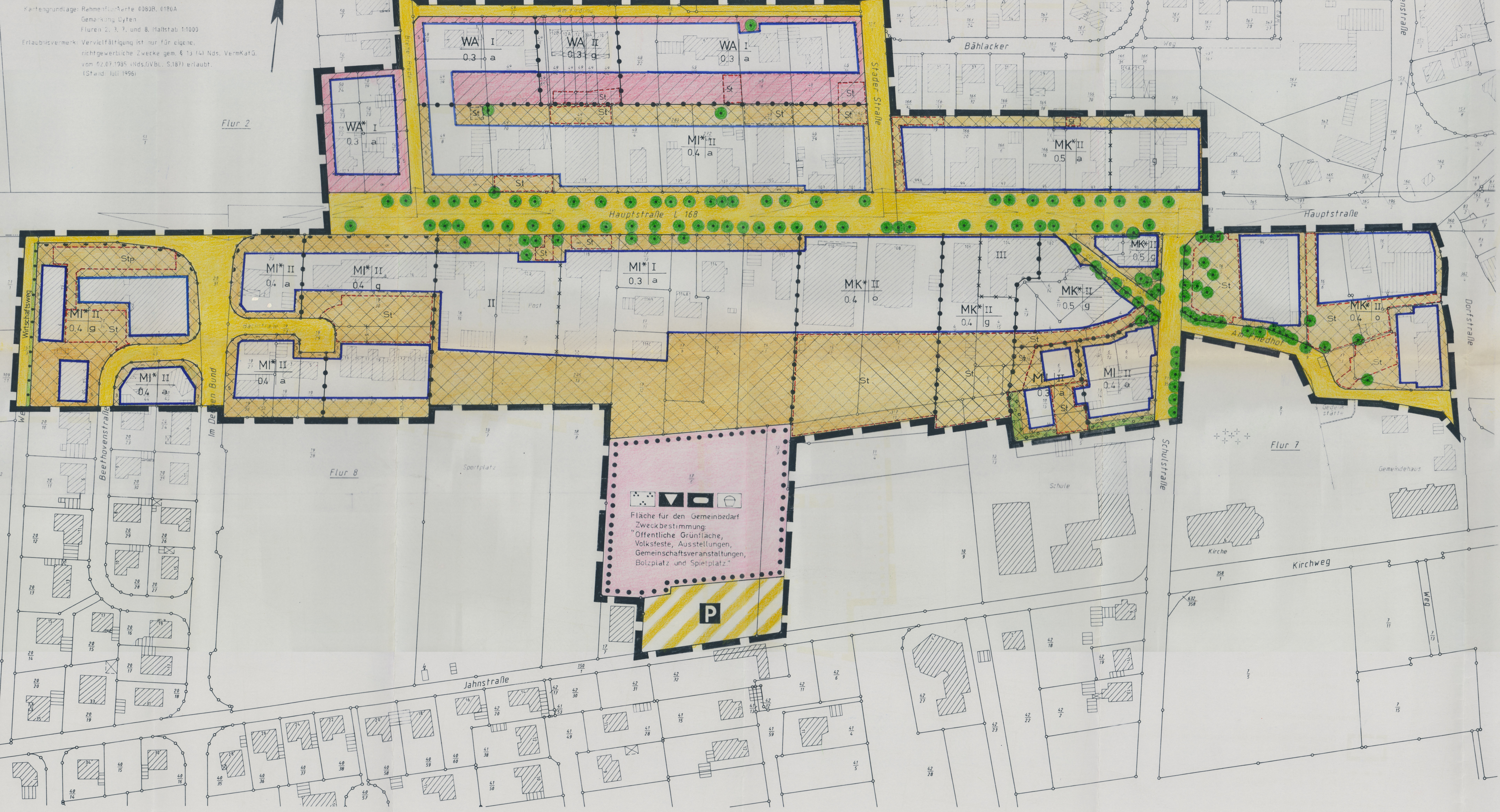
"Die in der Planzeichnung eingetragen zu erhaltenden Laubbäume sind dauerhaft zu sichern und zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Arten am selben Standort vorzunehmen. Dasselbe gilt für das als 'Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern' festgesetzte Windschutzgehölz auf dem Wirtschaftsweg im Westen des Plangebietes.
Die auf den Flurstücken 10/15, 10/16, 10/17 festgesetzte Bepflanzungsfläche ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern in einer Mindestdichte von 1 Gehölz je m² Pflanzstreifen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten; diese Kompensationsmaßnahmen sind vorbereitend erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft durch Vorhaben auf den Flurstücken zugeordnet."

Textliche Festsetzung Nr. 6 Fläche für den Gemeinbedarf
§ 9 (1) Nr. 5 BauGB

"Auf der Gemeinbedarfsfläche sind zweckgebundene Anlagen und Einrichtungen zulässig. Die Oberflächen sind versickerungsstufen zu halten."

PLANZEICHNUNG
M. 1:1000

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
ÖFFENTL. BEST. VERMESSUNGSINGENIEUR
BERATENDER INGENIEUR
Georgstraße 15
28832 Achim
Telefon (04202) 9691-0
Telefax (04202) 9691-33



Kartengrundlage: Rahmenkarte 0309, 0180A
Gemarkung Oyten
Fluren 2, 3, 7, und 8, Maßstab 1:1000
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gem. § 13 (4) Nds. VerMKatG vom 02.07.1995 (Nds.GVBl. S.187) erlaubt.
(Stand: Juli 1996)

Hinweis:
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr.45I tritt der Bebauungsplan Nr.36 'Im deepen Bund' im überdeckten Teilbereich außer Kraft.

- PLANZEICHNERKLÄRUNG**
- 1. Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeine Wohngebiete siehe TF Nrn. 1.1, 2, 3, 4, 5
 - MI Mischgebiete siehe TF Nrn. 1.2, 2, 3, 4, 5
 - MK Kerngebiete siehe TF Nrn. 1.3, 2, 3, 4, 5
 - WA*, MI*, MK* mit Index gekennzeichnete Baugebiete; Festsetzungen zum passiven Lärmschutz siehe TF Nr. 4
 - 2. Maß der baulichen Nutzung
 - 0,5 (Beisp.) Grundflächenzahl (GRZ) § 9 (1) Nr.1 BauGB
 - II (Beisp.) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO
 - 3. Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen
 - o offene Bauweise siehe TF Nr.2 § 22 (2) BauNVO
 - g geschlossene Bauweise § 22 (3) BauNVO
 - a abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
 - Baugrenze § 23 (3) BauNVO
 - überbaubare Grundstücksflächen innerhalb der durch Baugrenzen umschlossenen Bereiche siehe TF Nr.3 § 23 (1) BauNVO
 - 4. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) Nr.5 BauGB
 - Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: 'Öffentliche Grünfläche, Volkstheater, Ausstellungen, Gemeinschaftsveranstaltungen, Bolzplatz und Spielplatz' siehe TF Nr.6
 - 5. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsfläche siehe TF Nr.5
 - P Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: 'öffentliche Parkfläche'
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nrn. 20, 25 a und b BauGB
 - zu erhaltender Laubb Baum siehe TF Nr.5
 - Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Windschutzgehölz); siehe TF Nr.5
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern siehe TF Nr.5
 - 7. Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung §§ 1 (4) u. 16 (5) BauNVO
 - Grenze anderer Nutzung § 16 (5) BauNVO
 - St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB siehe TF Nr. 3
 - Stp Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB siehe TF Nr. 3

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der VA der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 25.05.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.45I beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 21 (1) BauNVO öffentlich bekannt gemacht worden.
Oyten, den 01.02.2000
i.v. Ehrhorn
Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE
Vervielfältigungsvermerk: Rahmenkarte 0309B, 0180A, Gemarkung Oyten
Kartengrundlage: Fluren 2, 3, 7 und 8, Maßstab 1:1000
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigung ist nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gemäß § 13 (4) Nds. VerMKatG vom 02.07.1995 (Nds.GVBl. S.187) erlaubt.
Oyten, den 23.02.2000

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der VA der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 26.05.99... dem Entwurf des Bebauungsplans Nr.45I und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 26.07.99... ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung sind vom 03.08.99 bis 17.09.99 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausliegen.
Oyten, den 01.02.2000...
i.v. Ehrhorn
Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Oyten hat den Bebauungsplan Nr.45I nach Prüfung der Begründung und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am 11.12.2000, als Satzung nach § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.
Oyten, den 01.02.2000...
i.v. Ehrhorn
Gemeindedirektor

INKRAFTTRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 BauNVO am 28.01.00... im Amtsblatt für den Landkreis Verden bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr.45I ist damit rechtskräftig geworden.
Oyten, den 01.02.2000...
i.v. Ehrhorn
Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr.45I ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).
Oyten, den 21.02.2001
i.v. Ehrhorn
Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWAGUNG
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr.45I sind Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).
Oyten, den 09.09.2007
i.v. Ehrhorn
Gemeindedirektor

PLANVERFASSER
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr.45I wurde ausgearbeitet von:
BREMEN
AMT FÜR URBANEN ENTWURF UND ARCHITECTUR
AMT FÜR URBANEN ENTWURF UND ARCHITECTUR
LAUBHÄUSER STRASSE 29
28195 BREMEN
Tel. 0421/34111-11 FAX 0421/34111-10
Bremen, den 21.02.2000
i.v. Ehrhorn
Gemeindedirektor

PRÄAMBEL
Auf Grund des § 1 Abs 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Oyten den Bebauungsplan Nr.45I, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Oyten, den 01.02.2000...
Ratsvorsitzender
i.v. Ehrhorn
Gemeindedirektor

ÜBERSICHTSPLAN 1:20.000
FASUNG: SATZUNGSBESCHLUSS
VOM 17.01.2000

GEMEINDE OYTEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 45 I "ORTSMITTE-WEST"
AZ: 51 28 02 / 45-1
ELATTFORMAT: 59 x 109