

GEMEINDE OYTEN

Bebauungsplan Nr. 73
"Bergstraße"

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1 : 10.000

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

Inhaltsverzeichnis

1. Anlaß und allgemeine Zielsetzung	3
2. Lage und gegenwärtige Nutzung	3
3. Planungsvorgaben.....	3
3.1 Flächennutzungsplanung	3
3.2 Bebauungsplanung	4
3.3 Sonstige Planungen	4
4. Festsetzungen der Baugebiete.....	4
5. Verkehr.....	5
5.1 Bestand.....	5
5.2 Planung.....	5
6. Infrastruktur	5
7. Natur und Landschaft	7
7.1 Bestand und Bewertung vorherrschender Biotop- und Nutzungsstrukturen	7
7.2 Eingriff und Kompensation	8
8. Immissionen	10
9. Kosten	12
10. Flächenbilanz	12
11. Hinweise	12
12. Verfahrensvermerke ..	12

Abbildung und Datenblatt zur Lärmberechnung

Bearbeitungsstand: 20. November 1997

1. Anlaß und allgemeine Zielsetzung

Im Süden der Ortslage von Oyten befindet sich ein Wohngebiet mit typischer Einfamilienhausstruktur, in dem in den letzten Jahrzehnten immer wieder Wohngebäude ergänzt oder umgebaut wurden. Die ältesten dieser Häuser stehen auf sehr großen Gartengrundstücken, die zum Teil immer noch als Nutz- und Obstgarten dienen. Für die in diesem Gebiet nachgewachsene Bewohnergeneration sollen nun Baumöglichkeiten auf diesen Grundstücken geschaffen werden. Die großen Gartenflächen bieten günstiges Bauland und die Sozialstruktur der Nachbarschaft kann erhalten werden.

Da die Bebauung in der sogenannten zweiten Reihe erfolgen muß, die sich aber in den Umgebung gem. § 34 BauGB nicht einfügt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 2 BauGB, da er keine Festsetzungen über Verkehrsflächen enthält.

2. Lage und gegenwärtige Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 befindet sich in der südlichen Ortslage der Ortschaft Oyten, und zwar südlich der Autobahntrasse A 1 an der Bergstraße und Wachterstraße. Es handelt sich um ein in den Randbereichen bereits vollständig bebautes Gebiet, lediglich im Blockinnenbereich sind in den vorhandenen Hausgärten noch unbebaute Flächen vorhanden.

Die vorhandenen Gebäude werden über die Wachterstraße und Bergstraße erschlossen. Von der Wachterstraße aus ist ein kleiner privater Stichweg zu hinterliegenden Grundstücken vorhanden. Bei der Bebauung handelt es sich um Einfamilienhausbebauung, die eingeschossig erscheint. Im Gebiet befinden sich zwei Doppelhäuser und an der Wachterstraße werden in einem der Gebäude einige Räume für die Ausübung von freien Berufen genutzt.

Im Westen schließt sich weitere Einfamilienhausbebauung an der Allerstraße an. Jenseits der Allerstraße beginnt Geschößwohnungsbau in einer größeren Wohnsiedlung. Nördlich der Bergstraße wurden in jüngster Zeit mehrere Reihenhäuser errichtet. Ansonsten befinden sich auch hier Einfamilienhäuser. Südlich der Wachterstraße schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Dieser gesamte südliche Ortsteil von Oyten ist durch Wohnbebauung geprägt, deren Nutzung durch Nachverdichtungen in den letzten Jahren noch intensiviert wurde.

3. Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde aus dem Jahre 1975 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Aussagen zum Maß der Nutzung werden im Flächennutzungsplan nicht getroffen. Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan Teil einer großflächig ausgewiesenen Wohnbebauung am südlichen Ortsrand von Oyten.

Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet folgt der Bebauungsplan Nr. 73 den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

3.2 Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bisher nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfaßt. Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB.

Westlich schließt sich der Bebauungsplan Nr 12 an, der seit dem Jahre 1967 rechtskräftig ist. In ihm wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem eingeschossige Bauweise zulässig ist, mit einer Grund- und Geschößflächenzahl von jeweils 0,3.

3.3 Sonstige Planungen

Für die Gemeinde Oyten liegt ein Gemeindeentwicklungsplan aus dem Jahre 1994 vor. Der südliche Ortsteil wird darin im Teilrahmenplan Oyten behandelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt hier als Teil der vorhandenen Wohnbauflächen, dem bei der Entwicklungsplanung keine weitere Beachtung zukommt. Die Bergstraße wird als innerörtliche Hauptverkehrsstraße eingestuft, für die eine Bepflanzung als Allee vorgesehen wird.

4. Festsetzungen der Baugebiete

Entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem eine eingeschossige Bebauung zulässig ist. An der stadtebaulichen Zielsetzung für dieses Gebiet ändert sich gegenüber dem Bestand nichts, so daß der vorhandene Baubestand in den Bereichen entlang der Bergstraße und der Wachterstraße so überplant wird, wie er sich jetzt darstellt (WA 1). Das heißt, es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine offene Bauweise festgeschrieben. Die Bebauung kann nur in Einzel- und Doppelhausform erfolgen. Außerdem erfolgt eine Beschränkung der Wohneinheiten auf zwei Wohnungen pro Einzelhaus und eine Wohnung pro Doppelhaushälfte. Die überbaubare Fläche umfaßt den vorhandenen Gebäudebestand und läßt im rückwärtigen Bereich noch Erweiterungen und Anbauten zu.

Für den Blockinnenbereich (WA 2), dem das Hauptaugenmerk dieser Planung gilt, ist eine geringere Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, da im Blockinnenbereich ein größerer Gartenanteil erwünscht wird. Das stadtebauliche Erscheinungsbild soll hier lockerer sein, so daß auch nur Einzelhäuser zugelassen werden, in denen höchstens eine Wohnung errichtet werden darf. Die Ausweisung der überbaubaren Flächen unterstreicht diese stadtebauliche Zielsetzung dadurch, daß sie relativ eng umfaßte Bereiche festsetzt.

Um den bereits vorhandenen Gebäuden an der Bergstraße eine ausreichende Gartennutzung zu sichern, werden die überbaubaren Flächen nach Süden hin so gestaffelt, daß deutlich getrennte Baugrundstücke entstehen können.

Zur Erhaltung zusammenhängender Gartenbereiche ist es in den Blockinnenbereichen nicht zulässig, Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen zu errichten, so daß sich die Gebäude jeweils auf den überbaubaren Flächen konzentrieren.

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll der Umgebung angepaßt werden. Dazu werden Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen. Da im Planungsgebiet sehr unterschiedliche Geländehöhen anzutreffen sind und die Gebäude eine Höhe von 3,5 - 4 m für die Traufe und 9 - 9,5 m für den First einhalten sollen, wurde die Festsetzung jeweils grundstücksbezogen als Höhe über NN festgesetzt.

Für das Hintergrundstück an der Wachterstraße 59 (WA 3) werden einige besondere Festsetzungen getroffen. Da es sich um ein relativ kleines Grundstück handelt, wird die Grundflächenzahl wie im vorderen Bereich auf 0,4 festgesetzt. Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse wird im Gegensatz zum übrigen Geltungsbereich eine Bebauung der nicht überbaubaren Fläche mit Garagen und Nebenanlagen ermöglicht.

Im gesamten Planungsbereich, das überwiegend kleinteilige Wohnbebauung aufweist, sollen die Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, nicht zugelassen werden, da sie sich von Art und Intensität der Nutzung nicht in das vorhandene Gefüge einordnen würden.

5. Verkehr

5.1 Bestand

Das Baugebiet wird begrenzt durch die Bergstraße und die Wachterstraße. Die Bergstraße ist eine wichtige innerortliche Verbindungsstraße, während die Wachterstraße als Tempo-30-Zone ausgebaut ist. An der Bergstraße befindet sich eine Bushaltestelle, die vor allen Dingen für die Kinder wichtig ist, die von hieraus mit dem Bus zur Schule in der Ortsmitte fahren können.

Die vorhandenen Gebäude sind alle durch die Wachter- oder Bergstraße erschlossen. Lediglich am südlichen Geltungsbereich befinden sich drei hinterliegende Gebäude, die durch einen privaten Weg von der Wachterstraße aus erschlossen werden.

5.2 Planung

Die geplante Neubebauung im Blockinnenbereich soll jeweils durch private Zufahrten auf den Grundstücken von der Wachter- oder Bergstraße erfolgen. Aufgrund der topographischen Situation konnte eine öffentliche Erschließung, zum Beispiel von dem vorhandenen Stichweg an der Allerstraße, für dieses kleine Baugebiet nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand betrieben werden. Es befinden sich hier Geländesprünge von bis zu 1,50 Meter, die zu überwinden waren. Die Überwindung zu den hinterliegenden bebaubaren Flächen ist durch Überwegungsrechte oder Flächenverkauf zu lösen.

6. Infrastruktur

In dem Baugebiet sind sämtliche leitungsgebundenen Versorgungseinrichtungen vorhanden, die die bestehende Bebauung mit Wasser, Gas und Elektrizität versorgen. Anschlussmöglichkeiten an die Schmutzwasserkanalisation bestehen ebenfalls. Das Regenwasser soll auf den Grundstücken versickern, so wie es bisher auch in dem Baugebiet der Fall ist. Ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation wird in der Gemeinde Oyten nur in Fällen gewerblicher Bebauung oder bei schwierigen Untergrundverhältnissen gestattet.

Durch die geringe Anzahl der zusätzlich entstehenden Wohneinheiten und deren Nutzer entsteht kein Erfordernis die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu erweitern.

Die hinterliegenden Grundstücke können von den Müllsammelfahrzeugen nicht angefahren werden. Daher haben die Bewohner dieser Grundstücke ihre Müllbehälter an der Bergstraße oder Wachterstraße zur Abholung bereitzustellen.

Gem. § 2 Abs. 2 Satz 1 NSpPG müssen Spielplätze für Kinder angelegt werden in den durch Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebieten. Im Bebauungsplan Nr 73 „Bergstraße“ kann auf die Festsetzung und Anlage eines Kinderspielplatzes verzichtet werden, da im benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41 „Kurzer Acker“ in ausreichendem Maße Spielmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Bebauungsplan Nr. 41

Allgemeines Wohngebiet	1,5 ha
x GFZ 0,3	0,45 ha
davon 2 %	0,009 ha

Bebauungsplan Nr. 73

Allgemeines Wohngebiet	1,7 ha
x GRZ 0,4	0,68 ha
davon 2 %	0,014 ha

Für alle zwei Bebauungspläne zusammen ist gemäß § 3 NSpPG eine Nettospielfläche von 227 qm (2 % der zulässigen Geschoßfläche) erforderlich, so daß der bereits festgesetzte Spielplatz im Bebauungsplan Nr. 41 mit 500 qm eine ausreichende Größe für alle Baugebiete hat. Der Zugang erfolgt von der Wächterstraße. Vom Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 73 beträgt die Entfernung über die Bergstraße und die Wächterstraße zum Spielplatz von den jeweils am weitest entfernten Grundstücken unter 400 m Wegstrecke, so daß auch die Vorschriften des § 2 Abs. 2 NSpPG eingehalten werden.

7. Natur und Landschaft

7.1 Bestand und Bewertung vorherrschender Biotop- und Nutzungsstrukturen

Im Juli 1996 wurde durch eine Biologin eine Biotoptypenkartierung im Geltungsbereich vorgenommen. Die Nummern in der Gebietsbeschreibung beziehen sich auf die folgende Karte.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich inmitten eines Siedlungsbereiches in der Ortslage von Oyten. Es ist weitgehend umschlossen von Einzelhäusern entlang der Bergstraße und Wächterstraße, die sich zum Teil durch großflächige Hintergrundstücke auszeichnen. Das Gelände fällt in zum Teil deutlich wahrnehmbaren Geländesprüngen nach Osten ab. Mit diesen Terrassierungen wurde die Hanglage so verändert, daß eine Gartennutzung zum Obst- und Gemüseanbau oder zur Errichtung von Gewächshäusern leichter möglich war.

Das Untersuchungsgebiet wird ausschließlich durch Hausgärten bestimmt, deren überwiegender Teil den Charakter von neuzeitlichen Ziergärten aufweist. Prägende Elemente sind die intensiv gepflegten Scherrasen, niedrigwüchsige, überwiegend nichtheimische Zierhecken bzw. -gebüsche, wechselnde Anteile versiegelter Bereiche sowie Beete mit Sommerblumen und Stauden.

Die für eine Bebauung geeigneten Hintergrundstücke sind insgesamt durch gehölzreiche Aspekte gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um Gehölzbestände unterschiedlicher Ausprägung. Entlang der Grundstücksgrenzen sind häufig Zierhecken mit z.B. Lebensbaum-Arten, Ähriger Felsenbirne und Schwarzem Holunder sowie Laubbaumreihen mit z.B. Obstgehölzen (2), Laub-Einzelbäume, Nadelbäume und Nadelbaumreihen vorhanden.

Der Charakter dieser Hintergrundstücke variiert sehr stark. Bei der Fläche 1 handelt es sich beispielsweise überwiegend um einen intensiv genutzten Obst- und Gemüsegarten. Beidseitig des Gemüsegartens verläuft ein gepflasterter Weg. Der Obstgarten stockt auf einem gepflegten Scherrasen und weist randlich Beerenobstbestände auf. Auch der angrenzende Hausgarten ist durch eine umfangreiche Obstwiese überwiegend aus Apfelbäumen gekennzeichnet. Die im südlichen Teil des Gartens katastermäßig dargestellten Bäume wurden zwischenzeitlich im Zuge der Gartenbearbeitung entfernt.

Die weiteren Gärten sind überwiegend als strukturarme Ziergärten ausgestaltet, wobei der Garten bei (4) einen hohen Gehölzanteil aufweist.

Offene Gewässer sind im Planungsbereich nicht vorhanden. Ebenso wurden im Untersuchungsgebiet keine Pflanzenarten festgestellt, denen auf Grundlage der Roten Liste Niedersachsens bzw. der Bundesartenschutzverordnung eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zuzusprechen wäre. Auch nach § 28 a bzw. b NNatG besonders geschützte Biotope kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften

Der überwiegende Teil der Gärten befindet sich als neuzeitlicher Ziergarten in einem arten- und strukturarmen Zustand und ist demgemäß von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Obstwiesen, gehölzreichen Grundstücksgrenzen und die weiteren Gehölzstrukturen auf den Grundstücken sind hingegen aufgrund ihrer höheren Arten- und Strukturvielfalt etwas wertvoller einzustufen. Insgesamt betrachtet hat der Untersuchungsbereich eine mittlere Wertigkeit für den Naturhaushalt.

Bedeutung für Boden, Wasser, Klima/Luft

Zur Anlegung der Garten- und Bauflächen wurde der Boden bereits erheblich verändert und hat in diesem beeinträchtigten Zustand seine ursprüngliche Bedeutung verloren. Er kann seine Funktionen nur noch eingeschränkt wahrnehmen (Versickerung, Speicherung und Filterung von Niederschlagswasser, Verdunstung von Bodenwasser, Gas- bzw. Luftaustausch, Standort für Pflanzen etc.).

Die Bedeutung des Gebietes für das Grundwasser läßt sich nur grob abschätzen. Das Grundwasser in diesem Bereich und seiner Umgebung gilt als mäßig beeinträchtigt. Die Grundwasserneubildungsrate ist im Siedlungsgebiet herabgesetzt.

Der Bereich ist dem Siedlungsklimatop zuzurechnen, die gegen über Freilandklimatopen durch geringe Luftfeuchtigkeit, erhöhte Lufttemperaturen und gebremstes Windfeld gekennzeichnet sind. Für die klimaökologische Funktion hat der Bereich wegen seiner geringen Größe und der vorhandenen Bebauung eine geringe Bedeutung.

Bedeutung für das Landschaftsbild

Da es sich um einen Teil der innerörtlichen Bebauung handelt, der siedlungstypische Nutzungen aufweist, ist eine Natürlichkeit im Landschaftsbild nicht mehr gegeben. Durch die Zier- und Nutzgärten, die für Einfamilienhausgebiete typisch sind, bietet der Bereich auch keine besondere Vielfalt an Landschaftselementen. Die Eigenart des Gebietes macht die Topographie aus, denn durch die vorhandenen Geländesprünge bekommt der Gartenbereich einen besonderen Charakter, dessen Erscheinung jedoch auf die Überformung des wohl ursprünglich vorhandenen Hügels in siedlungsgerechte Terrassen zurück zu führen ist. Insgesamt betrachtet hat der Planungsbereich eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

7.2 Eingriff und Kompensation

Durch den Bebauungsplan werden lediglich im Blockinnenbereich neue Baurechte geschaffen, während der Blockrand bereits bebaut ist oder eine Bebauung gemäß § 34 BauGB möglich wäre, die gem. § 8a Abs. 6 BNatSchG keinen Eingriff darstellt. Für die Bewertung des Eingriffs werden also nur die Flächen betrachtet, die sich jetzt als Gartenflächen hinter den vorhandenen Gebäuden darstellen und für die keine Baugenehmigungen gem. § 34 BauGB erteilt werden.

Hier hat die Gemeinde zu prüfen, ob der Schutz von unbebauten Grünzonen in besiedelten Bereichen nicht unter Zurückstellung anderer Belange zu gewährleisten ist. Die Fläche hat jedoch z.B. keine Erholungsfunktion für die Öffentlichkeit oder eine besondere Bedeutung für die Frischluftzufuhr des Ortsteiles, die einen besonderen Schutz oder eine Entwicklung der begrünten Flächen unabdingbar machen würden. Dagegen kann mit verhältnismäßig geringem Erschließungsaufwand unter Wahrung der vorhandene Geländestruktur neues Bauland geschaffen werden. Unter Berücksichtigung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden werden hier Siedlungsbereiche nachverdichtet statt neue Bauflächen im Außenbereich zur Bebauung vorzusehen. Trotzdem verbleiben aufgrund der Grundstücksgrößen und der planerischen Festsetzungen noch genügend Gartenbereiche, um einen durchgrünten Charakter zu gewährleisten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird nicht stattfinden, da der Bereich bereits durch Bebauung und Ziergärten geprägt ist. Besonders große, ortsbildprägende Bäume werden außerdem als zu erhalten festgesetzt.

Die Veränderungen für den Naturhaushalt, die durch die Planung zu erwarten sind, sind verhältnismäßig gering. Zur Schaffung von sechs Bauplätzen wird ein bereits dem Siedlungsgebiet zuzuordnender Bereich stärker bebaut. Durch die Bebauung werden die Gartenbiotope z. B. durch das Entfernen von Gehölzen beeinträchtigt. Dabei ist es jedoch Ziel der Planung, die typischen Gartenbereiche soweit wie möglich zu erhalten. Daher wurden die überbaubaren Flächen verhältnismäßig eng begrenzt. Die vorhandene Gartennutzung bleibt auf den übrigen Flächen bestehen. Die Funktion „Versickerung des Niederschlagswassers-/Grundwasserneubildung“ wird zwar nachteilig beeinflusst, aber die durch die Neubebauung vorgenommene Bodenversiegelung wird aufgrund der verhältnismäßig geringen überbaubaren Fläche (sechs Bauplätze) als weniger schwerwiegend eingestuft. Zumal aufgrund der gemeindlichen Satzung ein Anschluß an die Regenwasserkanalisation nur in Ausnahmefällen vorgesehen ist und das Regenwasser daher auf den Grundstücken versickert oder verwendet werden muß.

Die Gemeinde hat bei dieser speziellen Planungssituation auch zu bedenken, daß es sich um verschiedene Einzeleigentümer handelt, auf deren Flächen es zu Eingriffen unterschiedlicher Intensität kommen kann. Ein funktionsgerechter Ausgleich für Versiegelung, nämlich Entsiegelung, ist auf den Grundstücken nicht möglich.

Durch textliche Festsetzung wird vorgeschrieben, daß pro angefangene 100 m² Versiegelung eine Laubbaum oder zwei Obstbäume bzw. drei Meter Laubhecke zu pflanzen sind. Dadurch wird die Durchgrünung des Gebietes verbessert und weiterer Lebensraum für die in Gartenbiotopen vorhandenen Lebewesen geschaffen.

8. Immissionen

Nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft die stark befahrene Bundesautobahn A1. Vor allem nachts ist hier ein sehr hoher Lkw-Anteil am Fahrzeugaufkommen zu verzeichnen, der wesentlich zur Schallbelastung der Umgebung beiträgt. An der Autobahn wurden bereits aktive Lärmschutzeinrichtungen hergestellt, wobei es sich im westlichen Teil um eine Lärmschutzwand handelt, während ansonsten ein Wall vorhanden ist. Die nächstgelegene Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich an der Bergstraße in ca. 165 m Entfernung zur Fahrbahnmitte.

Bei der Beurteilung der Situation ist in Betracht zu ziehen, daß es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet handelt. Trotz der Lärmbelastung soll eine Neubebauung in geringem Umfang hinter der vorhandenen Bebauung ermöglicht werden, damit Familienmitglieder der Grundstückseigentümer die Möglichkeit zur Eigentumbildung erhalten. Gleichzeitig wird der Siedlungsbereich dadurch nachverdichtet und Bauland im Außenbereich nicht in Anspruch genommen. Die Gemeinde Oyten ist durch verschiedene Lärmquellen in ihrem Gemeindegebiet gekennzeichnet, die ihre Siedlungsentwicklung in vielen Teilbereichen erschweren. Die wenigen von Lärm nicht belasteten Flächen stellen oft keine stadtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung dar. Ein Bedarf an Neubaufächen ist aber vorhanden. Die Gemeinde muß daher den ihr zur Verfügung stehenden Abwägungsspielraum im Bereich des Lärmschutzes nutzen, um in ihrer Entwicklung nicht zu stagnieren.

Zur Beurteilung der im Planungsgebiet vorhandenen Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Berechnung gem. RLS 90 angestellt, die im beigefügten Datenblatt ersichtlich ist. Die eigentlich zur Berechnung komplizierte Bestandssituation wurde dabei vereinfacht betrachtet. So wurden z. B. keine Abschirmwirkungen durch Häuser oder Reflexionen berechnet. Auch wurde die Emissionsquelle nicht in Teilstücke mit verschiedenen Eigenschaften aufgeteilt. Die Berechnung liefert im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend Informationen, um zu beurteilen, ob eine Planung verfolgt werden kann. Dazu wurden Schallimmissionspunkte ge-

wahl, die an der Nordseite der überbaubaren Flächen, also der Schallquelle zugewandt, liegen (Punkte P1 - P4) Dabei wurde das Erdgeschoß und Obergeschoß zunächst getrennt berücksichtigt. Im Ergebnis zeigt sich aber, daß die Beurteilungspegel hier nur unwesentlich differieren, so daß diese Unterscheidung im weiteren vernachlässigt wird.

Zur Einschätzung der Larmsituation sind die Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005 (Schallschutz im Stadtebau) zum Vergleich heranzuziehen. Für Allgemeine Wohngebiete wird dort die Einhaltung der Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts als wünschenswert genannt.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung an der Bergstraße wurde ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts errechnet. Der Orientierungswert für die Tageszeit (6 - 22 h) wird an der vorhandenen Bebauung an der südlichen Wächterstraße eingehalten. Aber auch hier wird der Nachtwert immer noch deutlich überschritten (51 dB(A)).

Die Tagwerte werden im größten Teil des Gebietes annähernd eingehalten und übersteigt an keinem Punkt 60 dB(A), so daß hier eine weitere Ausnutzung der Flächen durch Wohnhäuser nicht ausgeschlossen werden muß. Lediglich zur Einhaltung der Nachtruhe in den Gebäuden müssen vorsorgende Festsetzungen getroffen werden. Da aktive Maßnahmen direkt an der Autobahn bereits erfolgt sind, kommen nur passive Maßnahmen an den Gebäuden in Frage. Hier wiederum muß besondere Vorsorge für Schlafräume getroffen werden, da der niedrigste Beurteilungspegel bei 51 dB(A) nachts liegt und ein ungestörter Schlaf auch bei diesem Wert kaum noch möglich ist. Bei geschlossenen Fenstern ist die Lärmdämmung durch Wände und Glas ausreichend, bei zur Dauerlüftung geöffneten Fenstern ist dies jedoch nicht mehr der Fall. Das Ziel muß also sein, einen ruhigen Schlaf bei ausreichender Lüftung zu ermöglichen. Dies ist mit einem angemessenen Aufwand zu leisten. Für die übrigen Aufenthaltsräume liegen die Immissionswerte in einem Bereich, der einen höheren technischen und kostenträchtigen Aufwand nicht rechtfertigen würde.

Da der Lärm aufgrund der vorhandenen Lärmschutzeinrichtungen, der Entfernung zur Autobahn und auch durch die dazwischen liegende Bebauung nicht eindeutig richtungsgebunden ist, sondern das Gebiet eher diffus erreicht, werden Lärmschutzanforderungen an alle Schlafräume zu stellen sein. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher in der textlichen Festsetzung Nr 7 festgelegt, daß für Schlafräume besondere Anforderungen zu erfüllen sind. In Fenstern, die der Lüftung eines Schlafrumes dienen, sind schallgedämpfte Lüftungselemente einzubauen. Hat ein Schlafraum zur Belichtung z. B. zwei Fenster, so ist das Lüftungselement nicht in beiden Fenstern erforderlich, wenn die Belüftung ausreichend durch ein Fenster erfolgen kann.

9. Kosten

Durch die Umsetzung der Planung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

10. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet 1,7 ha

11. Hinweise


Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde nach § 14 NDSchG meldepflichtig sind. Die Meldung sollte bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis erfolgen, Tel. 04321 / 15432 (Frau Dr. Krumland). (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

12. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Bergstraße“ öffentlich in der Zeit vom 02.06.1997 bis zum 03.07.1997 ausgelegen.

Oyten, den 04. 12. 97


.....
Gemeindedirektor

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Oyten zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 73 „Bergstraße“ in der Sitzung am 13.10.1997 beschlossen.

Oyten, den 04. 12. 97


.....
Gemeindedirektor



Schalltechnische Berechnungen (Straßenverkehrslärm) gem. RLS 90

Ort	Oyten, Bebauungsplan Nr 73	DTV [Kfz/24h]	56365	D v T/N [dB(A)]	1,3	1,0
Straße	Autobahn A1	M T [Kfz/h]	3382	D StrO [dB(A)]	0,0	
Straßengattung	Bundesautobahn	M N [Kfz/h]	789	D Stg [dB(A)]	0,0	
V zul. [Km/h]	130	P T [%]	18 0			
Straßenoberfläche	nicht geriffelter Gußasphalt	P N [%]	37,6			
Steigung [%]	0			L m,E,T/N [dB(A)]	77,9	73,4

Immissionsort	Beurteilungspegel ohne Abschirmung							Beurteilungspegel mit Abschirmung							
	s m	Ds dB(A)	H m	h m m	D BM dB(A)	K dB(A)	D refl dB(A)	L r,T dB(A)	L r,N dB(A)	h m	a m	Dz dB(A)	b m	L r,T dB(A)	L r,N dB(A)
Punkt 1 EG	170	-7,9	2,7	1,3	-4,7			65,3	60,8	5,0	15,0	11,4	155,0	58,5	54,1
Punkt 1 OG	170	-7,9	5,8	2,9	-4,4			65,5	61,1	5,0	15,0	11,0	155,0	58,9	54,5
Punkt 2 EG	230	-9,7	2,7	1,3	-4,7			63,5	59,0	5,0	15,0	11,2	215,0	57,0	52,5
Punkt 2 OG	230	-9,7	5,8	2,9	-4,5			63,6	59,2	5,0	15,0	10,9	215,0	57,3	52,8
Punkt 3 EG	270	-10,7	2,7	1,3	-4,7			62,4	58,0	5,0	15,0	11,0	255,0	56,1	51,7
Punkt 3 OG	270	-10,7	5,8	2,9	-4,6			62,6	58,1	5,0	15,0	10,7	255,0	56,4	52,0
Punkt 4 EG	310	-11,6	2,7	1,3	-4,7			61,5	57,1	5,0	15,0	10,8	295,0	55,4	51,0
Punkt 4 OG	310	-11,6	5,8	2,9	-4,6			61,7	57,2	5,0	15,0	10,6	295,0	55,7	51,2

Verwendete Abkürzungen :

DTV	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke	D Stg	Korrektur für unterschiedliche Steigungen
M T/N	maßgebende stündliche Verkehrsstärke (Tag/Nacht)	D z	Abschirmmaß eines Lärmschirmes
P T/N	maßgebender LKW-Anteil (Tag/Nacht)	s	horizontaler Abstand zwischen Emissions- und Immissionsort
V zul	zulässige Höchstgeschwindigkeit	H	Höhendifferenz zwischen Immissionsort und Fahrstreifen- bzw Straßenoberfläche
L m E,T/N	Emissionspegel (Tag/Nacht)	h m	mittlerer Abstand zw. Grund und Verbindungslinie zw Emissions- u. Immissionsort
L r,T/N	Beurteilungspegel (Tag/Nacht)	K	Zuschlag für erhöhte Störwirkungen von Lichtzeichenanlagen
D BM	Pegeländerung durch Boden- und Meteorologiedämpfung	h	Höhe der Abschirmeinrichtung über Fahrstreifen- bzw Straßenoberfläche
D s	Pegeländerungen durch unterschiedliche Abstände	a	horizontaler Abstand zw Fahrbahnachse u. der 1. Schirmkante (Beugungskante)
D v	Korrektur für unterschiedl. zulässige Höchstgeschwindigkeiten	b	horizontaler Abstand zwischen letzter Beugungskante und Immissionsort
D StrO	Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen		
D refl	Pegelerhöhung durch Mehrfachreflexion		

Orient -Werte (Tag/Nacht) gem. DIN 18005

Reine Wohngebiete	50 / 40	dB(A)
Wochenendhaus- u Ferienhausgebiete		
Allgemeine Wohngebiete,	55 / 45	dB(A)
Kleinsiedlungen u Campingplatzgebiete		
Friedhöfe, Kleingarten- u	55 / 55	dB(A)
Parkanlagen		
Besondere Wohngebiete	60 / 45	dB(A)
Dorf- u. Mischgebiete	60 / 50	dB(A)
Kern- u. Gewerbegebiete	65 / 55	dB(A)