



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Mischgebiet (MI):  
1.1.1 Im Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 6, Tankstellen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Im Mischgebiet (MI) werden die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA):  
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Höhe der Gebäudeoberkante (oberster Punkt des Gebäudes) ist die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Schornsteine und untergeordnete Bauteile i.S.d. § 5 Abs. 4 Nr. 1 NBauO.

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 darf die zulässige Grundfläche durch unterhalb der Erdoberfläche angelegte Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.3 Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind von einer zwingend vorgeschriebenen Zahl der Vollgeschosse ausgenommen.

### 3. ZAHL DER WOHNHEINHEITEN

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind pro Einzelhaus und pro Doppelhaus maximal 5 Wohnungen zulässig. Wenn die Einzel- oder Doppelhäuser ausnahmsweise durch Treppenhäuser, Flure und / oder Aufzugsanlagen zur gemeinsamen Erschließung zweier nebeneinander stehender Gebäude verbunden werden, sind maximal 10 Wohnungen zulässig.

### 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

#### 4.1 Baulinien

4.1.1 Von den festgesetzten Baulinien ist gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ein Zurücktreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,0 m zulässig.

4.1.2 Die festgesetzten Baulinien dürfen gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO durch Dachüberstände, im Gebiet WA 4 auch durch Balkone um bis zu 1,00 m überschritten werden. Außerdem ist in den Gebieten WA 2 und WA 5 eine Überschreitung der Baulinien durch Gebäudeteile um bis zu 0,50 m zulässig, wenn diese Gebäudeteile eine Länge von 4,50 m nicht überschreiten.

#### 4.2 Baugrenzen

4.2.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO durch Balkone und Dachüberstände um bis zu 1,00 m überschritten werden.

4.2.2 Im Gebiet WA 4 dürfen die festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise durch Treppenhäuser, Flure und / oder Aufzugsanlagen überschritten werden, wenn diese der gemeinsamen Erschließung zweier nebeneinander stehender Gebäude dienen.

4.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen durch unterhalb der Erdoberfläche angelegte Tiefgaragen überschritten werden.

### 5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN BZW. CARPORTS, NEBENANLAGEN

5.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen bzw. Carports (offene Garagen) i.S.d. § 12 BauNVO außer in den durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nur in den dafür festgesetzten und mit St/Cp gekennzeichneten Flächen zulässig.

5.2 In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen sind Garagen i.S.d. § 12 BauNVO nur als offene Garagen (Carports) zulässig.

Neben Stellplätzen und offenen Garagen (Carports) können in diesen Flächen auch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden.

### 6. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

In den öffentlichen Grünflächen sind die Anlegung von Wasserflächen und das Aufstellen von Spielgeräten zulässig.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

- allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet

### Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- Baulinie

### Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung
0,4 E/ED	Grundflächenzahl (GRZ)
0,1	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
OK=11,00m	Zahl der Vollgeschosse zwingend / als Höchstmaß
	Höhe der Gebäudeoberkante als Höchstmaß (siehe auch textl. Fests. Nr. 2.1)

### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerweg, Rad- und Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Grünflächen, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

- öffentliche Grünfläche, hier: Parkanlage
- Anpflanzung von Bäumen

### Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Flächen für Stellplätze und Garagen hier: St = Stellplätze, Cp = offene Garagen (Carports)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Müllbehälterstandplatz am Abholtag

### Nachrichtliche Übernahme

- Grenze des Sanierungsgebietes

## VERFAHRENSVERMERKE

1. DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE OYTEN HAT IN SEINER SITZUNG AM 20.04.2015 DIE AUFSTELLUNG DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 98 "ALTER SPORTPLATZ" BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 27.11.2015 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

OYTEN, DEN 15. FEB. 2016

(BÜRGERMEISTER)

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE  
MASSSTAB: 1:1000  
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

© 2015 LGLN  
LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDES-  
VERMESSUNG NIEDERSACHSEN  
REGIONALDIREKTION SÜLLEN/VERDEN

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKAT-  
TASTERS UND WEIST DIE STADTBEAUBUNG BEDEUTENDEN BAULICHEN  
ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH  
(STAND VOM 20.11.2015). SIE IST HINSEITLICH DER DARSTELLUNG DER  
GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICH-  
KEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

ACHIM, DEN 09.03.2016

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

3. DER ENTWURF DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 98  
"ALTER SPORTPLATZ" WURDE AUSGEARBEITET VON DER

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH  
GROSSE STRASSE 49  
27356 ROTENBURG (WÜMME)  
TELEFON 04261 / 92930 FAX 04261 / 92930  
E-MAIL info@pgn-architekten.de

ROTENBURG (WÜMME), DEN 07.03.2016

PLANVERFASSER

4. DAS PLANÄNDERUNGSVERFAHREN WURDE GEMÄSS § 13 A BAUGB  
DURCHFÜHRT. DIE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT ERFOLGTE DURCH  
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANÄNDERUNGSENTWURFS GEMÄSS  
§ 13 A BAUGB I.V.M. § 3 ABS. 2 BAUGB. DEN BETROFFENEN BEHÖRDEN UND  
TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE MIT ANSCHREIBEN VOM  
03.12.2015 GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME GEGEBEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 27.11.2015  
ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 98 "ALTER  
SPORTPLATZ" UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 07.12.2015 BIS 08.01.2016  
GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

OYTEN, DEN 15. FEB. 2016

(BÜRGERMEISTER)

5. DER RAT DER GEMEINDE OYTEN HAT DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-  
PLANS NR. 98 "ALTER SPORTPLATZ" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAH-  
MEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 08.02.2016 ALS  
SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

OYTEN, DEN 15. FEB. 2016

(BÜRGERMEISTER)

6. DER BESCHLUSS DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS IST GEMÄSS  
§ 10 ABS. 3 BAUGB AM 19.02.2016 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS  
VERDEN BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 98 "ALTER SPORTPLATZ" IST  
DAMIT AM 19.02.2016 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

OYTEN, DEN 15. FEB. 2016

(BÜRGERMEISTER)

7. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DER 2. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANS NR. 98 "ALTER SPORTPLATZ" SIND EINE VERLETZUNG  
VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER  
VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANS UND DES  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS  
NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

OYTEN, DEN \_\_\_\_\_

(BÜRGERMEISTER)

## HINWEISE

### 1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der  
Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.

### 2. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche  
Bodenfunde gemacht werden (z.B. Scherben von Tongefäßen,  
Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfä-  
rbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde),  
so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 13 NDSchG  
meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmal-  
schutzbehörde beim Landkreis Verden zu erfolgen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### (GEM. § 84 NBAUO)

#### 1. DÄCHER IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN

1.1 Dachform und Dachneigung  
In den Gebieten WA 1 und WA 5 sind nur Zeltedächer mit einer Neigung von 15°, im Gebiet WA 3  
nur einseitig geneigte Pultedächer mit einer Neigung von 10° bis 15° zulässig.

Im Gebiet WA 2 sind nur Zeltedächer mit einer Neigung von 15° und begrünte flach geneigte Dächer  
mit einer Neigung von maximal 3° zulässig.  
Im Gebiet WA 4 sind nur flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 3° zulässig, wobei  
bei einer Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss das Dach des darunter  
liegenden Geschosses als flach geneigtes Dach mit einer Neigung von maximal 3° bzw. begehbare  
Dachterrasse gestaltet werden darf.

Dachaufbauten - mit Ausnahme von Schornsteinen, Abgas- und Abluftleitungen und Anlagen zur  
Nutzung der Sonnenenergie - und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Offene Garagen (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO  
dürfen auch andere Dachformen und geringere Dachneigungen aufweisen.

#### 1.2 Materialien für die Dacheindeckung

- durchgehend mit Pflanzen zu begrünen oder
- mit rötlichen Dachplanken, unlasert und unglasiert, oder
- mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie einzudecken.

Im Gebiet WA 4 sind die flach geneigten Dächer durchgehend mit Pflanzen zu begrünen, wobei die  
gemäß Nr. 1.1 bei Staffelgeschossen zulässigen flach geneigten Dächer des unter dem Staffe-  
geschoss liegenden Geschosses bzw. begehbaren Dachterrassen ausgenommen sind.

Auf begrünten oder mit Dachplanken eingedeckten Dächern mit einer Neigung von mindestens 10°  
sind nur in die Dachfläche integrierte und auf der Dachfläche aufliegende Anlagen zur Nutzung der  
Sonnenenergie zulässig. Bei begrünten und sonstigen flach geneigten Dächern mit einer Dachneig-  
ung von max. 3° (WA 2 und WA 4) sind auch aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnen-  
energie zulässig.

Offene Garagen (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO  
dürfen, wenn sie Dachneigungen unter 10° aufweisen, auch mit anderen Materialien eingedeckt  
werden.

#### 2. FASSADEN IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN

Für die Fassaden der Außenwände von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zu verwenden:

- Ziegel oder
- Putz.

Daneben ist die Verwendung von Holz oder Metall zulässig, wenn deren Ansichtsfläche maximal  
49 % der jeweiligen Fassadenfläche beträgt.

#### 3. FUSSBODENHÖHE IM MISCHGEBIET UND IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf 0,50 m oberhalb der Fahrbahnoberkante der angren-  
zenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.

#### 4. LÄNGE VON OFFENEN GARAGEN (CARPORTS) UND NEBENANLAGEN IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN

Offene Garagen (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO dürfen,  
auch kombiniert, eine Länge von 12 m nicht überschreiten.

#### 5. ANZAHL DER NOTWENDIGEN EINSTELLPLÄTZE

5.1 Im Plangebiet sind, mit Ausnahme des Gebietes WA 4 (siehe Bauvorschrift Nr. 5.2), pro Wohn-  
einheit mindestens 1,5 Einstellplätze anzulegen.

- 5.2 Im Gebiet WA 4 sind
- bei Gebäuden mit bis zu 4 Wohneinheiten mindestens 1,5 Einstellplätze pro Wohneinheit,
- bei Gebäuden mit 5 Wohneinheiten mindestens 1,2 Einstellplätze pro Wohneinheit anzulegen,  
davon 2 barrierefreie Einstellplätze.

Bei den gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 Absatz 2 verbundenen Einzel- und Doppelhäusern  
mit bis zu 10 Wohneinheiten sind diese Regelungen für jedes der beiden Einzel- oder Doppelhäu-  
ser entsprechend anzuwenden.

5.3 Ausnahmsweise kann bei Gebäuden mit ausschließlich Altenwohnungen von den Bauvorschrif-  
ten Nr. 5.1 und Nr. 5.2 abgewichen werden.

## PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB),  
DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) UND DES  
§ 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES  
(NKOMV/G) HAT DER RAT DER GEMEINDE OYTEN DIESE 2. ÄNDERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANS NR. 98 "ALTER SPORTPLATZ", BESTEHEND AUS  
DER PLANZEICHNUNG, DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DEN  
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

OYTEN, DEN \_\_\_\_\_

(BÜRGERMEISTER)

## ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



## GEMEINDE OYTEN

### Bebauungsplan Nr. 98 "Alter Sportplatz"

(mit örtlichen Bauvorschriften)

- 2. Änderung -

Urschrift

Maßstab: 1:1000  
Stand: 13.01.2016

