

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 diesen Bebauungsplan Nr. 45 II „Ortsmitte - Nord“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Oyten, den 2.0. JULI 2009



Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1:1.000

Kartengrundlage: Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs.3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.04.2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen ist örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Achim, den 13.04.2006



(öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 08.05.2006

Dipl. Geograf

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 17.03.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 II beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Oyten, den 2.0. JULI 2009



Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 12.12.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 II mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 08.01.2006 bis 08.02.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Oyten, den 2.0. JULI 2009

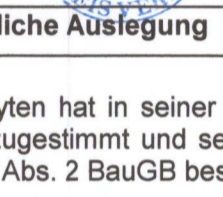


Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oyten hat den Bebauungsplan Nr. 45 II nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.04.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oyten, den 2.0. JULI 2009



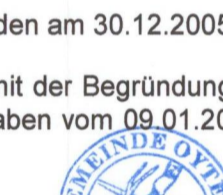
Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung/der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 45 II ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.04.2006 im/ in dem/ den ... bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 45 II ist damit am 13.04.2006 in Kraft getreten.

Oyten, den 2.0. JULI 2009



Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 45 II ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 45 II und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Oyten, den 2.0. JULI 2009



Der Bürgermeister

Hinweise

(1) Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohlenansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinabfälle, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSDSG) meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden zu erfolgen (Tel.: 04231/15-432).

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

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

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

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

Gemeinde Oyten

B-Plan Ortsmitte-Nord

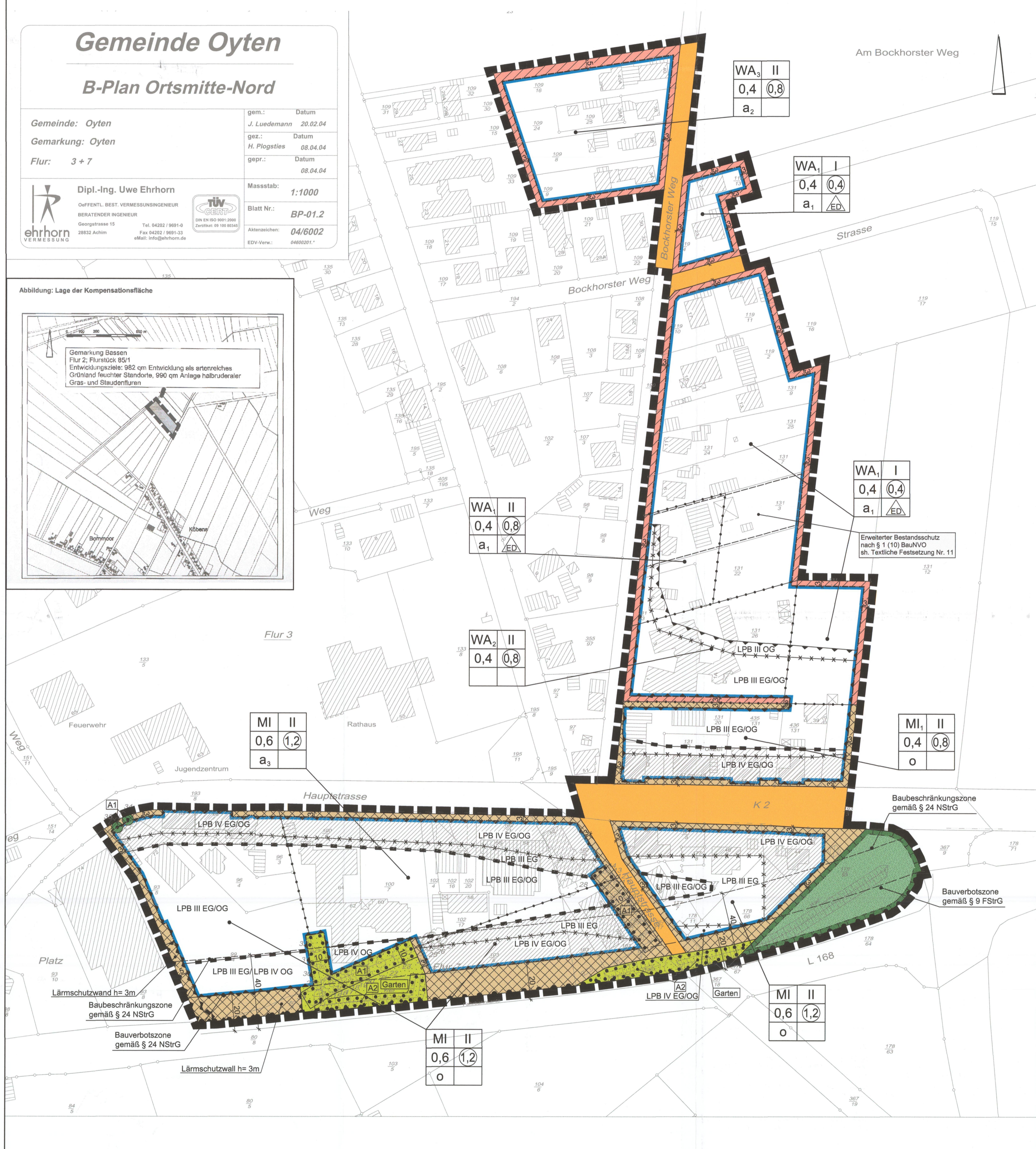
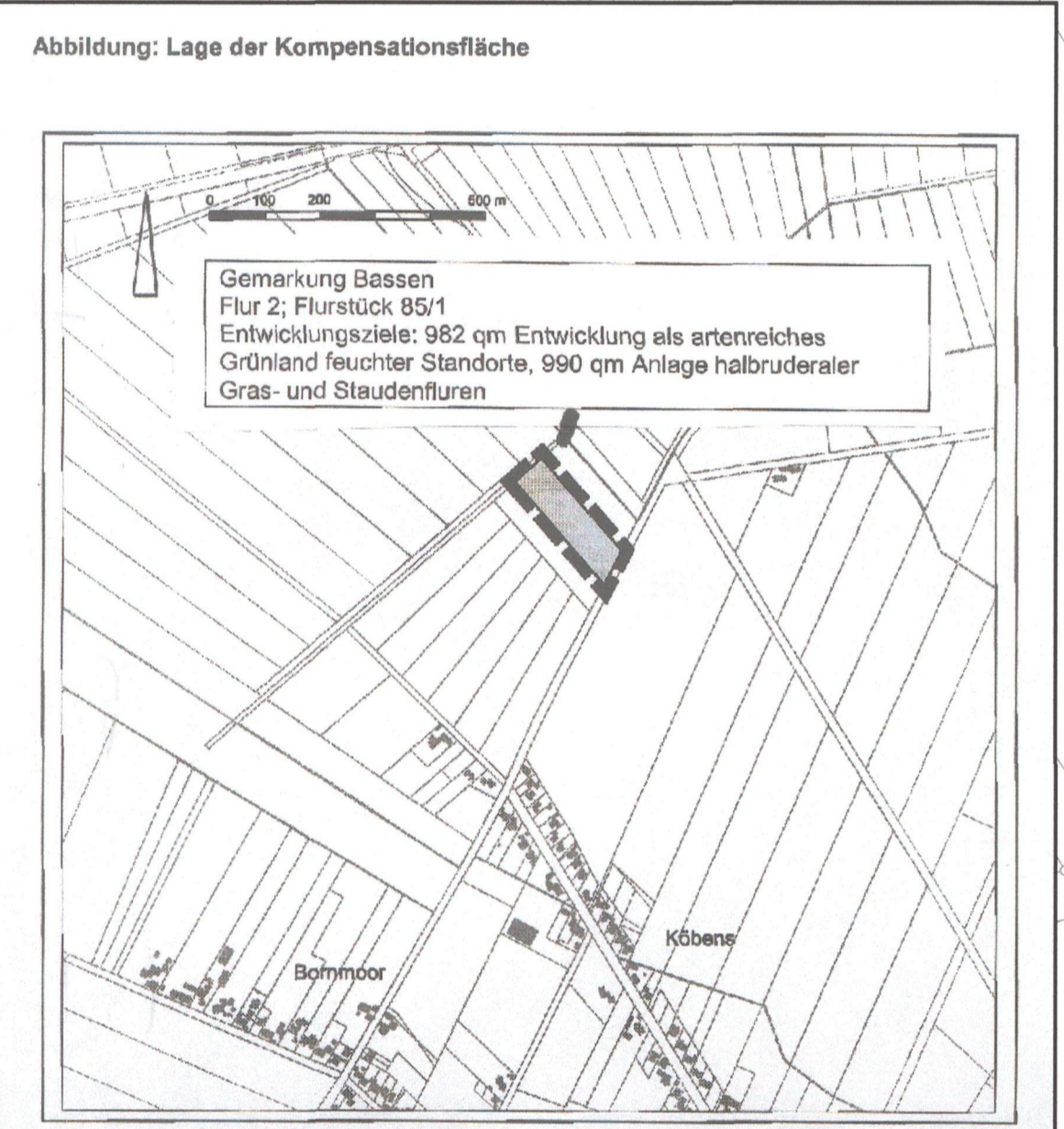
Gemeinde: Oyten
Gemarkung: Oyten
Flur: 3 + 7

gem.: Datum
J. Luedemann 20.02.04
gez.: Datum
H. Plogsties 08.04.04
gepr.: Datum
08.04.04

Massstab: 1:1000
Blatt Nr.: BP-01.2
Aktualisierungsdatum: 04/6002
EDV-Var.: 04600201

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
ÖFFENTL. BEST. VERMESSUNGSINGENIEUR
BERATENDER INGENIEUR
Georgstrasse 15
28832 Achim
Tel. 04202 / 9691-0
Fax 04202 / 9691-33
eMail: info@ehrhorn.de

tuv
GEBILT
DIN EN ISO 9001:2008
Zertifikat-Nr. 100 80404



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Geschößflächenzahl
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o Offene Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- 6. Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 9. Grünflächen**
 - Öffentliche Grünfläche
 - Garten Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Garten
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - Zu erhaltender Baum
- 15. Sonstige Planzeichen**
 - Umgrünung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - LPB II Lärmpegelbereich
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche im Erdgeschoss
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche im 1. und 2. Obergeschoss
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Bereiche mit Regelungen für schutzbedürftige Freiflächen (Terrassen)
 - Erweiterter Bestandsschutz (sh. Textliche Festsetzung Nr. 11)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- (1) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 (§ 4 (3) BauNVO) folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 ist höchstens 1 Wohnung je 350 qm Grundstücksfläche zulässig.
- (3) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 gilt gemäß § 22 (2) BauNVO die abweichende Bauweise a1. Es sind Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig. Die Abstände der baulichen Anlagen untereinander regeln sich entsprechend der offenen Bauweise.
- (4) In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 gilt gemäß § 22 (2) BauNVO die abweichende Bauweise a2. Es sind Gebäudelängen bis maximal 40 m zulässig. Die Abstände der baulichen Anlagen untereinander regeln sich entsprechend der offenen Bauweise.
- (5) Bei der abweichenden Bauweise a3 sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die Abstände der baulichen Anlagen untereinander regeln sich entsprechend der offenen Bauweise.
- (6) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 dürfen die zulässigen Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 25 % überschritten werden (0,4+0,1=0,5).

(5) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind gemäß § 23 (6) 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.

(6) In Wohn- und Aufenthaltsräumen des Erdgeschosses und der Obergeschosse sind in den im Planell gekennzeichneten Bereichen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{w,es}) durch die Außenbauteile einzuhalten:
Lärmpegelbereich III: erf. R_w >= 35 dB
Lärmpegelbereich IV: erf. R_w >= 40 dB

(7) Bei Schlaf- und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und III sind folgende Maßnahmen alternativ vorzusehen:

- Einbau von Schallschutzfenstern mit besonderen konstruktiven Merkmalen, die im gekippt geöffneten Zustand eine Dämmwirkung erreichen, die einem R_w = 22 dB entspricht (nur bis zu einem Mittelwert von 52 dB(A) nachts möglich), oder
- Einbau schalldämmter Lüftungsöffnungen oder anderer Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung)

(8) Aufenthaltsbereiche im Freien, wie z. B. Terrassen und Balkone sind in den durch Schraffur gekennzeichneten Flächen im Abschirmbereich von Wohn- und Nebengebäuden (z.B. Garage mit Satteldach), d.h. auf der der Lärmquelle abgewandten Seite, anzuordnen. Alternativ können diese Flächen auch durch eine mindestens 2,5 m hohe Einfriedung geschützt werden.

(9) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Landesstraße L 168 bzw. innerhalb der Bauverbotszone nach § 24 NStrG sind Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Lagerflächen und Abgraben nicht zulässig.

(10) Für den Fuhrbetrieb und Containerdienst auf Flurstück 131/3 gilt ein erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO. Die Erneuerung vorhandener Anlagen ist allgemein zulässig.

(11) Die im Planell gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Laubhochstämme (A1) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die bestehenden Zufahrten haben Bestandsschutz.

(12) Der Lärmschutzwall ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB durch Pflanzung standortgerechter Sträucher und Bäume (s. Gehölzauswahl) vollständig einzugrünen. Zur Vermeidung einer optischen Überhöhung des Walls erfolgt die Bepflanzung bis auf ca. 2/3 der Lärmschutzhöhe, der Baumanteil soll 15 % nicht übersteigen.

(13) Der in den privaten Grünflächen an den Wällen vorhandene Gehölzbewuchs ist zu erhalten (A2). Zur Sicherstellung einer vollständigen Walleingrünung sind lückige Bestände durch Pflanzung standortgerechter Sträucher und Bäume (s. Gehölzauswahl) zu ergänzen. Der Baumanteil soll 15 % nicht übersteigen.

Auswahl geeigneter Gehölzarten für die Wälle			
Bäume		Sträucher	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Felsenbirne	<i>Amelanchier canadensis</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	Hartriegel	<i>Cornus mas</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Faulbaum	<i>Fraxinus alnus</i>	Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>	Schlehle	<i>Prunus spinosa</i>
Zitterpappel/Espe	<i>Populus tremula</i>	Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>	Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Weichselkirsche	<i>Prunus mahaleb</i>	Salweide	<i>Salix caprea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

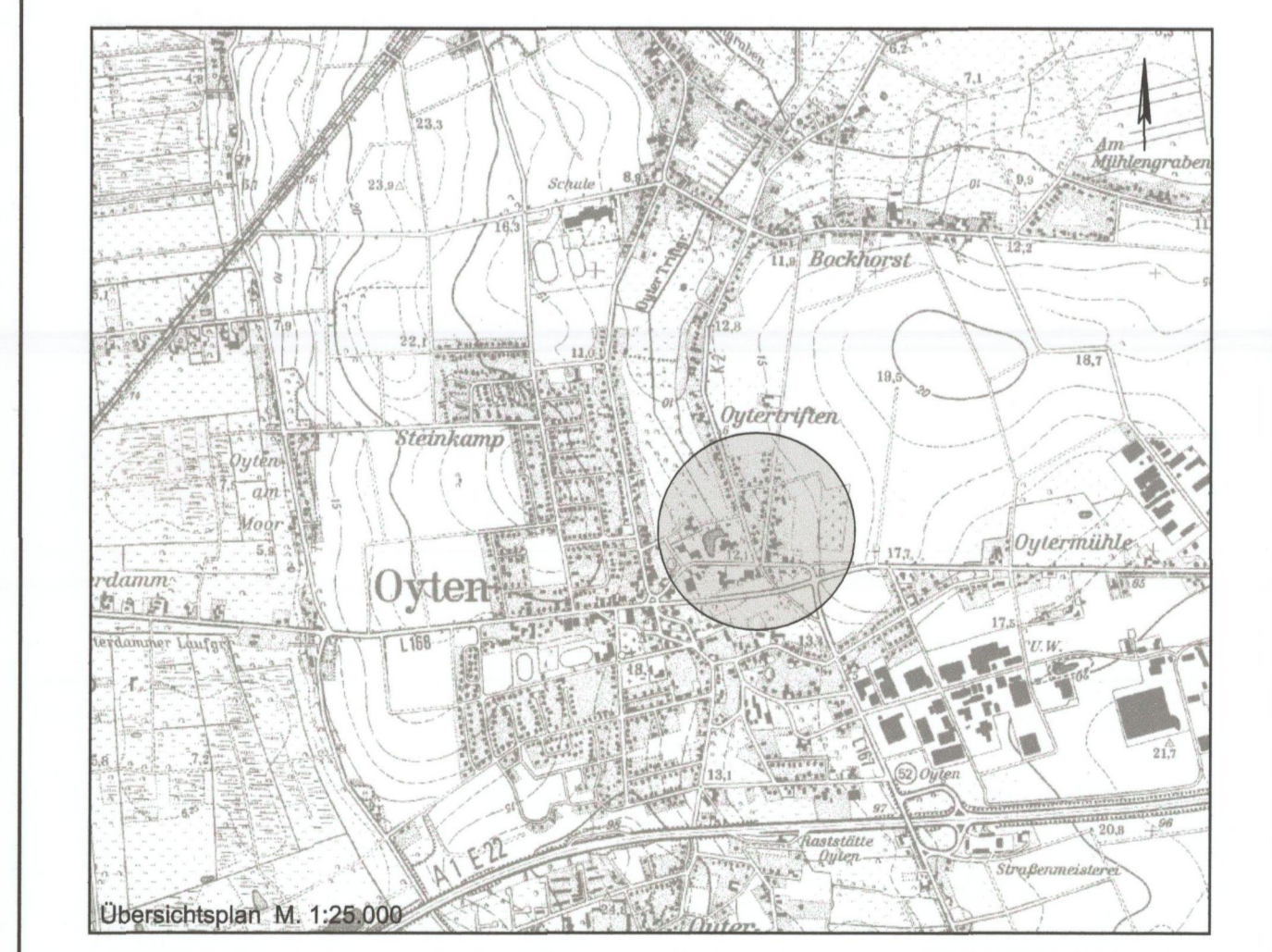
gezeichnet:	K. Heise	K. Heise	K. Heise	K. Heise		
geprüft:	T. Aufleger	T. Aufleger	T. Aufleger	I. Rehfeld		
Datum:	05.09.2005	06.09.2005	14.11.2005	30.03.2006		

GEMEINDE OYTEN

Landkreis Verden

Bebauungsplan Nr. 45 II

"Ortsmitte-Nord"



08. Mai 2006 M. 1 : 1.000

NWP - Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26128 Oldenburg
Telefon 0441/97174-0
Internet: www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
Postfach 3887
Telefon 0441/97174-3
Telefax 0441/97174-73
Email: info@nwp-ol.de