

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Table with 3 columns: Symbol, Description, and Reference. Includes entries for 'Allgemeines Wohngebiet', 'Zahl der Vollgeschosse', 'Grundflächenzahl = GRZ', 'offene Bauweise', 'Grenze des räumlichen Geltungsbereichs', 'Baugrenze', 'öffentliche Verkehrsfläche', 'Strassenbegrenzungslinie', 'priv. Grünfläche', and 'Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen'.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. In dem "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zugelassenen Nutzungen nicht zulässig.
2. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3. Offene Stellplätze und Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.
4. Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
5. Die festgesetzte Pflanzfläche ist mit standortgerechten Laubgehölzen...
6. Zusätzlich ist je 200 m² angefangene Grundstücksfläche ein standortgerechter, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum...
7. Koniferen in Reihe sind nicht zulässig.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils letzten Fassung i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der jeweils letzten Fassung hat der Rat der Gemeinde Oetzen diesen Bebauungsplan "Am Bahnhof III", bestehend aus der Planzeichnung und der nebenstehenden textlichen Festsetzung als Satzung beschlossen.

Oetzen, den 21.04.1994

Handwritten signatures and stamps of the council president and mayor.

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.05.1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZVO) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oetzen hat in seiner Sitzung am 29.07.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Bahnhof III" beschlossen.

Der Bebauungsplan "Am Bahnhof III" dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs für die Gemeinde Oetzen im Sinne des Art. 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (IWG) als geänderte Fassung des § 2 Abs. 6 Massnahmengesetz zum BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäss § 2 Abs. 1 BauGB am 30.12.1993 ortsüblich bekannt gemacht.

Oetzen, den 30.12.1993

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Oetzen hat in seiner Sitzung am 31.03.1994 dem Entwurf des Bebauungsplans "Am Bahnhof III" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.03.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 02.04.1994 bis 21.04.1994 gemäss § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oetzen, den 21.04.1994

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oetzen hat den Bebauungsplan "Am Bahnhof III" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BauGB-Massnahme G in seiner Sitzung am 21.04.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oetzen, den 21.04.1994

Anzeige

Der Bebauungsplan "Am Bahnhof III" wird gem. § 2 Abs. 6 Massnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB Massnahmen G) i. d. F. vom 01.05.1993 nicht nach § 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB angezeigt, da er der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs dient und aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

Oetzen, den 21.04.1994

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Rates zum Bebauungsplan "Am Bahnhof III" der Gemeinde Oetzen ist gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan "Am Bahnhof III" ist damit am 29.04.1994 rechtsverbindlich geworden.

Oetzen, den 05.05.1994

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans "Am Bahnhof III" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Oetzen, den ...

NUTZUNGSSCHABLONE

Table with 2 columns: 'Art der baulichen Nutzung' and 'Zahl der Vollgeschosse'. Includes a row for 'Grundflächenzahl' and 'Bauweise'.

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans "Am Bahnhof III" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Oetzen, den ...

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans "Am Bahnhof III" wurde ausgearbeitet von:

DIPL.-ING. HORST H. MÜLLER ARCHITEKT, ALEWINSTR. 1, 29525 UELZEN, TEL. 0581/5888, FAX 0581/5859

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Masstab: siehe Plan darstellung. Hinweis in den ...

Die Verwießfähigkeit ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Aug. 1993). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

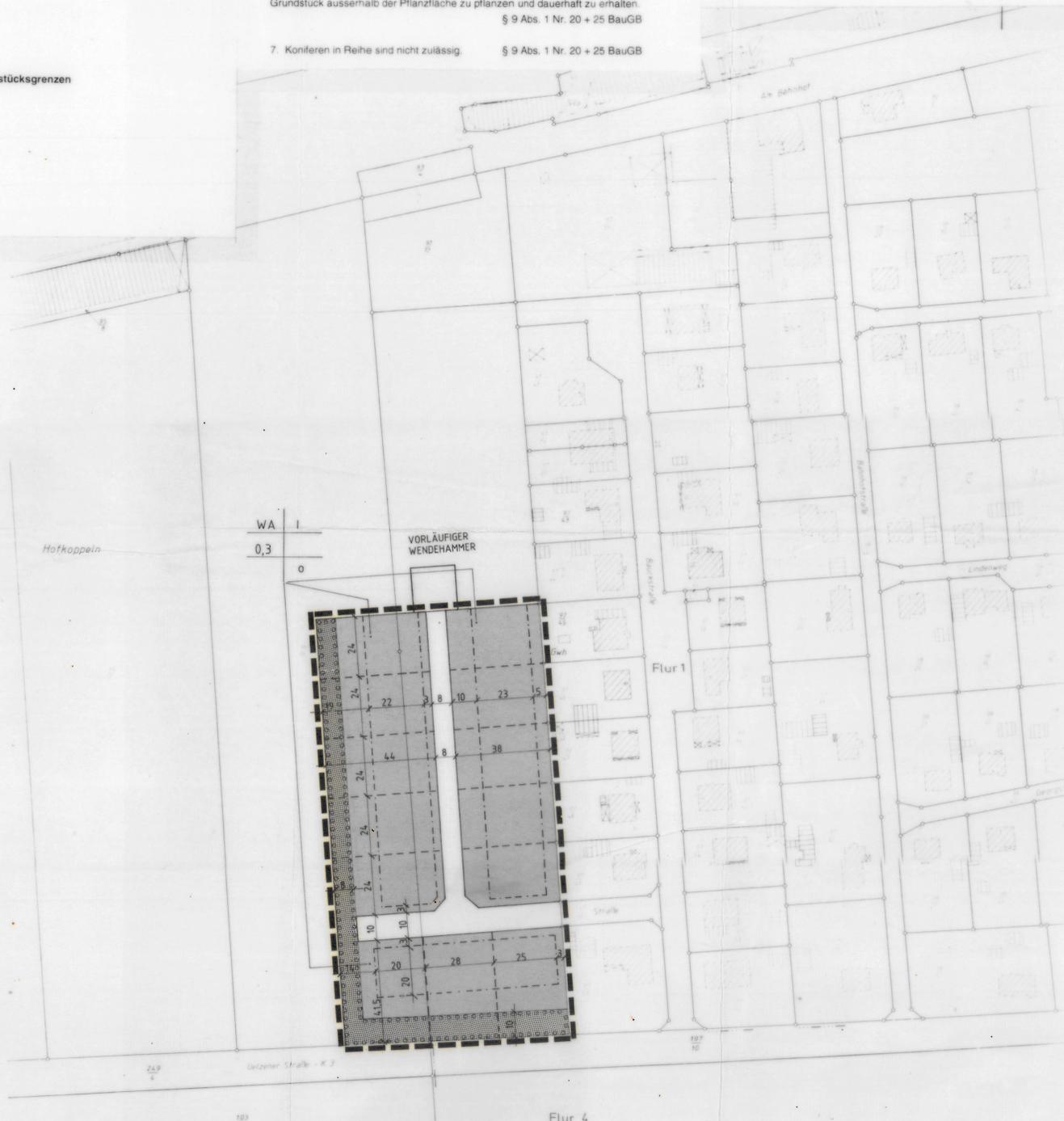
Uelzen, den 1. Juni 1993 (LS) ...

Official stamps and signatures, including 'Landkreis Uelzen' and 'ÜBERSICHTSPLAN OETZEN M 1:5000'.

HINWEIS

geplante Grundstücksgrenzen

LAGEPLAN M 1:1000



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Oetzen, Flur 1,4, Maßstab 1:1000, Rtk-Nr. 107/B, 1177A, C, Verwießfähigkeitsurteil: erstellt, Katasteramt Uelzen V1 612/93



Uelzen, den 25. August 1993, im Auftrag



BEBAUUNGSPLAN "AM BAHNHOF III"

GEMEINDE OETZEN, LANDKREIS UELZEN

Eingescannt

"Am Bahnhof III"

## **Begründung**

zum Bebauungsplan "Am Bahnhof III"

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Oetzen hat eine grosse Nachfrage nach Bauplätzen. Da die bisher zur Verfügung stehenden Baugebiete für diese Nachfragen nicht mehr ausreichen, beabsichtigt die Gemeinde die Ausweisung von Bauplätzen in dem Bebauungsplan "Am Bahnhof III".

### **2. Rechtszustand**

Das Gebiet des Bebauungsplans "Am Bahnhof III" ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Diese zugrunde liegende Darstellung des Flächennutzungsplans wird konkreter ausgestaltet und in dem Bebauungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt, damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da aus regionalplanerischer Sicht die Deckung des Wohnbedarfs zur Stärkung der örtlichen Strukturen befürwortet wird, sind Widersprüche zur Landesplanung und Raumordnung nicht gegeben.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche wird in zwei Bebauungsplanverfahren umgesetzt.

Diese Massnahme begründet sich in dem Einfluss der Emittenten im Norden des Gebietes an der Bahn. Da der Einfluss der Trocknungsanlage (Lärm) und des Silos (Staub) näher untersucht werden müssen, wird der südliche Bereich, der ausserhalb der Immission liegt, vorgezogen. Damit wird ein Teil der Nachfrage gedeckt.

Die Gemeinde Oetzen beschliesst, den Bebauungsplan "Am Bahnhof III" zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs im Sinne des Artikels 2, § 2 Abs. 6 (Änderung des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes) des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes aufzustellen.

### **3. Planungsvoraussetzungen, derzeitige Nutzung und Konzept**

Die Lage des Plangebietes im Nord-Westen des Ortes bietet eine gute Voraussetzung für die Ortsentwicklung.

Der Bebauungsplan "Am Bahnhof III" ist eine Fortentwicklung der planmässig angelegten Baugebiete westlich der L 254, rechtskräftig durch die Bebauungspläne "Am Bahnhof I", und "Am Bahnhof II".

Die nördliche Begrenzung besteht aus dem Bahngelände und den daran liegenden Gewerbebetrieben. Die schon angesprochenen Probleme aus dieser Lage werden im Verfahren des nördlichen Bauabschnittes verhandelt.

Die Lage des südlichen Bauabschnittes ist unbedenklich.

Die Fläche des Bebauungsplanes ist zuletzt als Rübenacker benutzt worden. Da es sich insofern um eine ausgeräumte, platte Kulturfläche handelt, werden Natur und Landschaft in sehr begrenzter Form beeinträchtigt. Es ist davon auszugehen, dass durch die langjährige intensive landwirtschaftliche Nutzung keine besonders wertvolle ökologische Struktur entwickelt wurde.

Aus diesen Rahmenbedingungen ergibt sich ein Konzept, das zur Bebauung folgendes vorsieht:

Die Verkehrsanbindung erfolgt durch den südlichen Stichweg der Bauckstrasse, dieser wird durchgeführt, um spätere Bauungen zu ermöglichen, jedoch am Ende von dem durchgehenden Pflanzstreifen begrenzt.

Die Hupterschliessung erfolgt durch eine Parallelstrasse zur Bauckstrasse. Als Bauungskonzept ist die gradlinige Grundstückslage zu sehen. Aufgrund der gegebenen Situation und der zu erwartenden Benutzer ist dies aus planerischer Sicht zweckentsprechend.

### **4. Inhalt des Plans, Festsetzungen**

#### **4.1 Art und Mass der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen**

Die Baufläche ist als WA "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Die starke Nachfrage nach Bauplätzen lässt hier eine Nutzung für Einfamilienhäuser erwarten. Das Ausschliessen anderer Nutzungen ist daher nicht erforderlich und würden einer evtl. Belegung des Gebietes entgegenstehen. Die als Ausnahme gem. § 4 BauNVO vorgesehenen Nutzungen sind nicht zulässig.

Der Hinweis zur Grundstückseinteilung dimensioniert den Bedarf im ländlichen Raum.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend bemessen und so festgesetzt, dass eine gute Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

Die Festsetzung der GRZ bleibt unterhalb des zul. Masses nach § 17 BauNVO. In Verbindung mit der offenen Bauweise entspricht die zu erwartende geringe Versiegelung dem Anspruch im ländlichen Raum.

#### **4.2 Verkehrsflächen**

Alle Baugrundstücke sind durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen.

Die Erschliessungsstrasse wird dem Konzept des B-Plan "Am Bahnhof II" angeglichen und als Umfahrung ausgebildet.

Dies kann vollständig erst mit dem nördl. Bauabschnitt erfolgen. Bei der Umsetzung des südl. Bauabschnittes wird am Ende der Strasse eine vorübergehende Wendemöglichkeit geschaffen. Diese ist ausserhalb des Geltungsbereiches dargestellt.

Die Wohnhäuser weisen den Bedarf an Stellplätzen auf den eigenen Grundstücken nach.

#### **4.3 Sonstiges**

Die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet. Flächen für den Gemeinbedarf sind nicht vorgesehen.

Der Spielplatznachweis erfolgt im Planbereich des nördl. Bauabschnittes. Für den südl. Bauabschnitt ist bei einer zul. Geschossfläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> eine Spielplatzfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> vorzusehen. In Verbindung mit dem nördl. Bauabschnitt wird eine nutzbare Spielplatzfläche von 300 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die Ortsnähe gesichert.

Soziale und bodenordnende Massnahmen sind nicht erforderlich.

## 5. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden durch geeignete Massnahmen ausgeglichen oder ersetzt.

Diese Massnahmen als erforderliche Folge der in öffentlichen Interesse liegenden Nachweise von Bauplätzen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, jedoch z. T. durch Flächen innerhalb des Gemeindegebietes geleistet.

### 5.1 Minimierung

Durch Versiegelung werden die Funktionen des Naturhaushaltes beeinträchtigt. Deshalb wird die Verkehrsfläche so gering wie möglich bemessen, die Werte für die GRZ des § 17 BauNVO werden nicht ausgeschöpft.

Damit ergeben sich bei einer Grösse des Plangebietes von ca. 15.800 m<sup>2</sup> folgende Versiegelungen:

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| a.) max. Überbaubarkeit bei GRZ = 0,3 und einer Wohnbaufläche von<br>ca. 13.900 m <sup>2</sup> von | ca. 4.170 m <sup>2</sup>       |
| b.) Verkehrsfläche, Breite 8 bzw. 10 m   | <u>ca. 1.900 m<sup>2</sup></u> |
| max. Versiegelung  | ca. 6.070 m <sup>2</sup>       |

### 5.2 Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen

Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Im Zuge des nördl. Bauabschnittes wird untersucht, ob das Regenwasser der versiegelten Verkehrsfläche nach Vorbehandlung der Grundwasserneubildung zugeführt werden kann.

Die Voraussetzungen für ungestörte Lebens-, Rückzugs- und Ausbreitungsmöglichkeiten von Flora und Fauna sind auf der Ackerfläche als nicht gegeben zu sehen.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung haben sich keine wertvollen ökologischen Strukturen entwickeln können. Die Versiegelung auf den Baugrundstücken ist mit dem Pflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern auszugleichen. Die Versiegelung der Verkehrsfläche wird durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche ausgeglichen.

Eine Kompensationsfläche für die nicht auszugleichenden Massnahmen steht ausserhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung.

## 6. Rechnerischer Nachweis der Massnahmen

a.) Versiegelung	
WA Gebiet max. ca.	4.170 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	<u>1.900 m<sup>2</sup></u>
	6.070 m <sup>2</sup>
b.) Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen	
Pflanzstreifen ca.	2.100 m <sup>2</sup>
Laubbäume	
- 1 standortgerechter Baum je 200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	
= 59 B x 15 m <sup>2</sup> =	885 m <sup>2</sup>
- 1 standortgerechter Baum oder Strauch je 10 m <sup>2</sup> Ver-	
siegelung durch Stellplatz und Zufahrt	
13 Grundstücke x ca. 50 m <sup>2</sup>	
Vers. = 650 m <sup>2</sup>	
= 65 Bäume x 15 m <sup>2</sup> =	<u>975 m<sup>2</sup></u>
	3.960 m <sup>2</sup>

Die Gemeinde Oetzen kauft eine Fläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> als Ausgleichs- und Ersatzfläche.

Da es sich bei dem Rübenacker um eine stark benutzte Kulturfläche handelt, sind die vorgesehenen Massnahmen als Verbesserung zu sehen.

Insbesondere durch den Pflanzstreifen entsteht eine naturräumliche Situation, die derzeit nicht vorhanden ist.

**7. Kosten der Durchführung**

Der zur Durchführung des Bebauungsplans erforderliche Grunderwerb wird in freier Vereinbarung getätigt.

7.1 Grunderwerb	ca.	<u>285.000</u> DM
7.2 Erschliessung		
a. Strasse	ca.	<u>150.000</u> DM
b. Kanalisation	ca.	<u>120.000</u> DM
c. Ersatzmassnahmen	ca.	<u>15.000</u> DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen. Der von der Gemeinde zu tragende Anteil beträgt DM ca 15.000

Die Einstellung der Mittel in dem Haushalt ist zu erwarten.

Oetzen, den 10. März 1994

*[Handwritten signature]*

Stellv. Bürgermeister (in)

*[Handwritten signature]*

Gemeindedirektor (in)

