

# Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

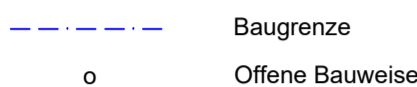
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



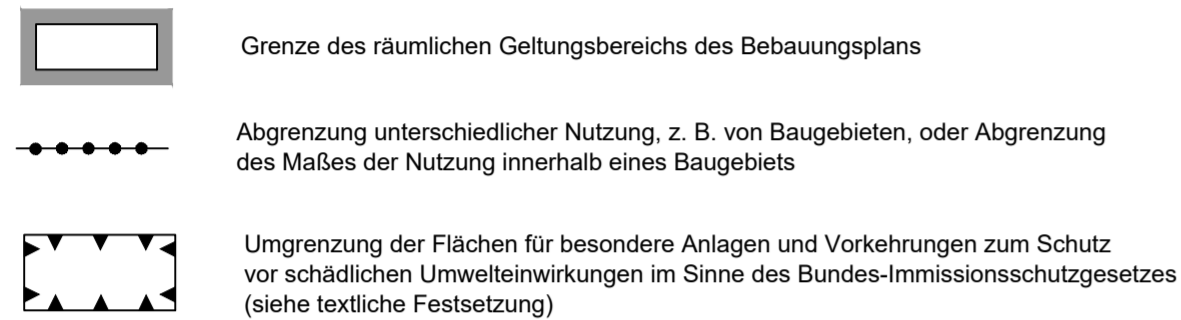
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ
- z.B. 10,0 m maximale Höhe der baulichen Anlagen (siehe textl. Festsetzung Nr. 2)
- z.B. 5 m maximale Traufhöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)



Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)



## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- Gartenbaubetriebe und  
- Tankstellen  
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**  
2.1 **Höhe baulicher Anlagen**  
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in allen Allgemeinen Wohngebieten auf 10,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m können zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmittelle der vorgelagerten Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).  
2.2 **Traufhöhe**  
Die Traufhöhe baulicher Anlagen (Schnittpunkt der Oberfläche der Dachhaut mit der Außenseite der aufgehenden Außenwand) darf maximal 4,5 m betragen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmittelle der vorgelagerten Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).  
Ausgenommen sind im WA 1 An- und Vorbauten (z. B. Dachgauben) die einen Abstand vom Giebelortgang von mindestens 2,0 m einhalten. Für An- und Vorbauten gilt eine maximale zulässige Traufhöhe von 6,0 m. Von der Dachfläche sind die ersten 2,0 m vom Giebelortgang aus ohne Dachaufbauten auszuführen.

- Immissionsschutz**  
3.1 **Lärmpegelbereiche**  
Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:  
Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen in dem gekennzeichneten Bereich je nach Außenlärmpegel die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Lärmpegelbereich (LPB)	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB	resultierendes Schalldämmmaß (erf. R'w.res.)
III	65 dB	35
IV	70 dB	40

- Maßnahmen für Bereiche für erhöhte Schallschutzanforderungen**  
In dem in der Planzeichnung (siehe Detailplan Schallschutzbereiche) gesondert gekennzeichneten Bereich **LPB B1** sind schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sowie dem Wohnen dienende Außenanlagen (Terrassen, Balkone etc.) zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten.  
In dem in der Planzeichnung (siehe Detailplan Schallschutzbereiche) gesondert gekennzeichneten Bereich **LPB B2** sind schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch ergänzende Schalluntersuchungen nachgewiesen wird, dass infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder durch technisch-bauliche Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den schutzbedürftigen Räumen gewährleistet werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu erbringen.

- Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**  
4.1 Nebenanlagen sind im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).  
4.2 Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 Bau NVO). Zudem sind Bodenabgrabungen mit einer Höhe von mehr als 0,2 m nicht zulässig. Bodenauffüllungen sind ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien bis zu einer Höhe von maximal 0,2 m zulässig. Befestigungen dürfen ebenfalls lediglich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.

Es gilt die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Es gilt das **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

## Nachrichtliche Hinweise

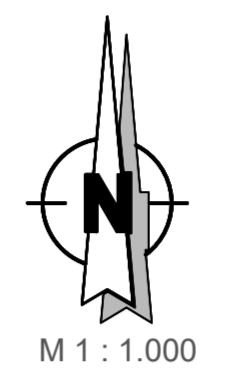
**Bodendenkmalpflege**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

- Besonderer Artenschutz**  
Die relevanten artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Demnach ist es verboten:
- wild lebenden Arten der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
  - wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
  - Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
  - wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

**Kampfmittel**  
Für das Plangebiet wurde keine Luftbildauswertung zur militärischen Altlastenerkundung durchgeführt.  
Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeienstelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

**Beseitigung des Niederschlagswassers**  
Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluß an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

**Wasserzug "Dunzelbach"**  
Innerhalb des 5 m breiten Gewässerrandstreifens entlang des "Dunzelbachs" gelten die Bestimmungen der §§ 58 und 77 des Niedersächsischen Wassergesetzes nach den der Schutzstreifen von jeglicher Bodenablagerung, Bepflanzung und Einzäunung freizuhalten ist.



# Bebauungsplan

## Flecken Ottersberg

"Lange Straße 26-30"

- Abschrift -



**Präambel**  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat des Flecken Ottersberg diesen Bebauungsplan Nr. 155 "Lange Straße 26-30", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Ottersberg, den 04.05.2022  
L.S. gez. Weber (Weber) Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 14.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 "Lange Straße 26-30" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ottersberg, den 04.05.2022  
L.S. gez. Weber (Weber) Bürgermeister

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© Jahr 2019 LGLN  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion (Sulingen/Verden)

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Achim, den 24.02.2023  
L.S. gez. Erhorn (Erhorn) Bürgermeister

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
**instara** Vahner Straße 180 28309 Bremen  
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de  
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de  
Bremen, den 29.06.2021  
gez. Burkhard Lichtblau (instara)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschluss des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 04.02.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 155 "Lange Straße 26-30" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.03.2021 bis 16.04.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Ottersberg, den 04.05.2022  
L.S. gez. Weber (Weber) Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat des Flecken Ottersberg hat den Bebauungsplan Nr. 155 "Lange Straße 26-42" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.04.2022 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Ottersberg, den 04.05.2022  
L.S. gez. Weber (Weber) Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 06.05.2022 rechtsverbindlich geworden.  
Ottersberg, den 21.03.2023  
L.S. gez. Weber (Weber) Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.  
Ottersberg, den .....  
(Weber) Bürgermeister

**Beglaubigung**  
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.  
Ottersberg, den .....  
(Weber) Bürgermeister