

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat des Flecken Ottersberg diesen Bebauungsplan Nr. 168 "Zu den drei Linden", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Ottersberg, den 04.10.2023

gez. Tim Willy Weber
Bürgermeister L.S.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 10.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 "Zu den drei Linden" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 21.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ottersberg, den 04.10.2023

gez. Tim Willy Weber
Bürgermeister L.S.

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

©2020
Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.11.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Achim, den 26.09.2023

gez. Uwe Ehrhorn
Off. best. Verm.-Ing. L.S.

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 168 "Zu den drei Linden" wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den 25.09.2023

gez. Matthias Diercks
Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 22.09.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 168 "Zu den drei Linden" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.11.2022 bis einschließlich 05.12.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteilt.

Ottersberg, den 04.10.2023

gez. Tim Willy Weber
Bürgermeister L.S.

5. Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Ottersberg hat den Bebauungsplan Nr. 168 "Zu den drei Linden" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.06.2023 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Ottersberg, den 04.10.2023

gez. Tim Willy Weber
Bürgermeister L.S.

6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 168 "Zu den drei Linden" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 21.07.2023 rechtsverbindlich geworden.

Ottersberg, den 04.10.2023

gez. Tim Willy Weber
Bürgermeister L.S.

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 168 "Zu den drei Linden" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Ottersberg, den

Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MU Urbanes Wohngebiet
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

FH / TH Firsthöhe / Traufhöhe als Höchstmaß
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)

Baugrenze
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5. Grünflächen

Grünfläche
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Hier: Parkanlage

6. Naturschutz

Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Hier: Lärmpegelbereiche (s. Textliche Festsetzung Nr. 4)
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 (7) BauGB)

8. Hinweise

Sichtdreieck gemäß RAST 06

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

In dem Urbanen Gebiet (MU) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

In dem Urbanen Gebiet (MU) darf die Höhe der baulichen Anlagen die jeweils festgesetzte Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Die maximal zulässige Traufhöhe gilt nicht für Dachaufbauten.

3. BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)

Im festgesetzten Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der L155 „Posthausen“ ist die Ein- und Ausfahrt in das Urbane Gebiet (MU) mit Ausnahme von Fuß- und Radverkehr für Kfz unzulässig.

4. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Anforderungen an schutzbedürftige Räume

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

In Bereichen, in denen tagsüber oder nachts die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten wird, sollten keine schutzbedürftigen Räume mit zu öffnenden Fenstern angeordnet werden. Schutzbedürftige Räume mit zu öffnenden Fenstern können in diesen Bereichen angeordnet werden, wenn z. B. durch geschlossene Wintergärten bzw. verglaste Vorbauten wie verglaste, unbeheizte Loggien vor diesen Fenstern angeordnet werden.

Für Schlaf- und Kinderzimmer in einem Abstand von bis zu 70 m zur Straßenmitte der Landstraße ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen. Für Räume an der der Landstraße abgewandten Gebäudesseite kann auf diese Maßnahmen verzichtet werden.

Offene Außenwohnbereiche sind im Urbanen Gebiet (MU) an der Ostseite der Gebäude anzuordnen.

Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.

5. ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25B BAUGB)

Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der Gehölzbestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist jeweils durch die Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes zu ersetzen. (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm). Die Zweckbestimmung der Parkanlage darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

2. ALTABLAGERUNGEN / ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Dem Landkreis Verden als untere Bodenschutzbehörde liegen gegenwärtig keine Erkenntnisse über Altlasten vor. Aktuelle schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. archäologische Funde zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde bzw. die Archäologische Denkmalpflege beim Landkreis Verden zu benachrichtigen.

3. SICHTDREIECK

In dem Einmündungsbereich der Gemeindestraße „Poßacker“ zur L155 „Posthausen“ sind gemäß RAST 06 Sichtdreiecke mit den Schenkellängen 3 m / 70 m vorzusehen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten. Das in der Planzeichnung eingezeichnete Sichtdreieck dient lediglich der Klarstellung und muss ggf. auf Grundlage der konkreten Beschaffenheit des Kreuzungsbereiches genauer ermittelt werden.

4. EINSICHTNAHME IN DIN-VORSCHRIFTEN

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und in der Fassung von Juli 2016 als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 2019, S. 83). Die DIN 4109 kann außerdem im Rathaus des Flecken Ottersberg, Grüne Straße 24, 28870 Ottersberg, eingesehen werden.

5. BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind zu beachten, dass die Gehölzentrfernungen im Zuge der Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen. Zudem sind die Gebäude vor Abrissarbeiten nochmals auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Bei positivem Besatz sind gegebenenfalls weitere Maßnahmen erforderlich. Weiterhin sollten die Abrissarbeiten sowie die Beseitigung der Gehölzstrukturen außerhalb der fledermausaktiven Zeit erfolgen.

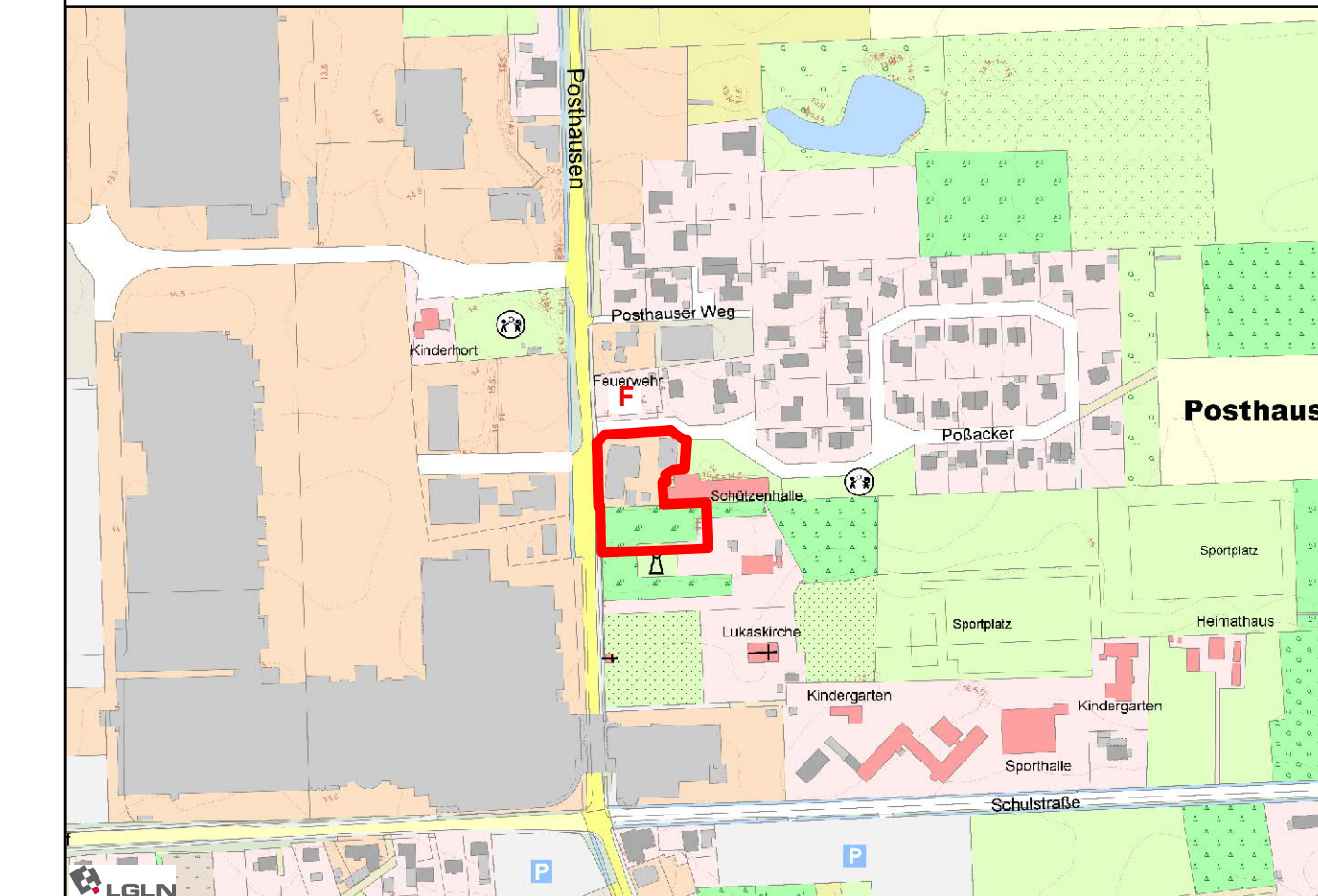
6. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 77/2 der Flur 2 in der Gemarkung Eitze durchzuführende Kompensationsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet. Bei der externen Maßnahme handelt es sich um eine Ersatzaufforstung für die Waldumwandlung.

7. KAMPFMITTELVERDACHT

Nach Mitteilung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Kampfmittelbeseitigungsdienst - besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Eine Luftbildauswertung wird empfohlen. Sollten bei Erarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



ORTSCHAFT POSTHAUSEN FLECKEN OTTERSBERG Landkreis Verden

BEBAUUNGSPLAN NR. 168 - Zu den drei Linden -

- Verfahren gem. § 13a BauGB -
- Abschrift -

0 12,5 25 50 Meter