

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ottersberg hat in seiner Sitzung am **27.09.2007** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 "Einzelhandel Am Damm" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **07.12.2007** ortsüblich bekannt gemacht.

Ottersberg, den .....  
(Bürgermeister)

### Planunterlagen

Grundlage der Präsentation sind die Angaben des amtlichen Vermessungswesens. Die Verwendung richtet sich nach § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002 NGVB. 2003 Seite 5. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters ( **Az.: 08/6005** ) und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach ( **Stand April 2008** ). 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.

Achim, den .....  
(Dipl.Ing. Uwe Ehrhorn, ÖBVI)

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 115 "Einzelhandel Am Damm" wurde ausgearbeitet von der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, Bremen.

Bremen, den .....  
(Planverfasser)

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ottersberg hat in seiner Sitzung am **11.12.2007** dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 115 "Einzelhandel Am Damm" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **14.12.2008** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom **27.12.2007** bis **31.01.2008** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Ottersberg, den .....  
(Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ottersberg hat den Bebauungsplan Nr. 115 "Einzelhandel Am Damm" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **22.05.2008** als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ottersberg, den .....  
(Bürgermeister)

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplans Nr. 115 "Einzelhandel Am Damm" ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB nicht genehmigungspflichtig. Der Bebauungsplans Nr. 115 "Einzelhandel Am Damm" ist am **01.08.2008** ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 115 "Einzelhandel Am Damm" ist damit am **01.08.2008** rechtsverbindlich geworden.

Ottersberg, den .....  
(Bürgermeister)

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 115 "Einzelhandel Am Damm" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Ottersberg, den .....  
(Bürgermeister)

### Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 115 "Einzelhandel Am Damm" ist die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Satzung zum Flächennutzungsplan nicht geltend gemacht worden.

Ottersberg, den .....  
(Bürgermeister)

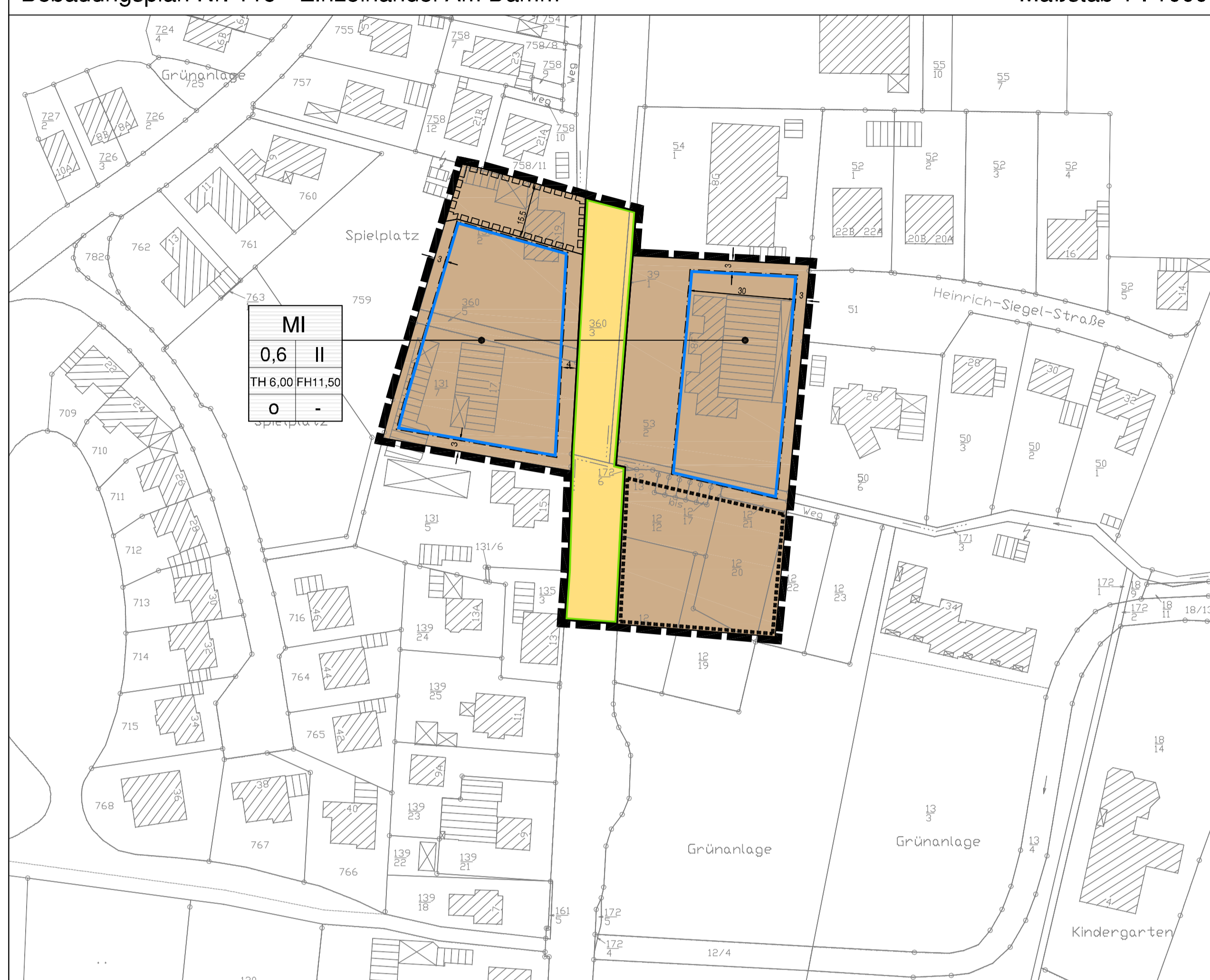
### Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 115 "Einzelhandel Am Damm" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Ottersberg, den .....  
(Bürgermeister)

## Bebauungsplan Nr. 115 "Einzelhandel Am Damm"

Maßstab 1 : 1000



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Ottersberg den Bebauungsplan Nr. 115 "Einzelhandel Am Damm" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ottersberg, den .....  
Bürgermeister

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

In dem Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen:  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen  
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO

Es ist eine maximale Traufhöhe von 6,00 m und eine maximale Firsthöhe von 11,50 m zulässig. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 6,00 m nicht überschreiten (§ 16 BauNVO).

Bezugspunkt der maximalen Höhe baulicher Anlagen ist bei der angrenzenden Straße an das Grundstück die Oberkante der Straßendecke in der Fahrbahnmitte, gemessen vom Mittelpunkt der Straßenfront des anliegenden Grundstückes (§ 18 BauNVO).

### 2. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, gemäß § 14 BauNVO die keine Gebäude sind und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit Ausnahme der Unterstände für Einkaufswagen sind gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

### 3. Anpflanzgebote

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist für je 8 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

(gem. § 56 BauNVO in Verbindung mit § 98 BauNVO)

### Dächer

Im Plangebiet sind nur Dächer (Sattel- und Walmdächer) mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad und höchstens 42 Grad zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Dachaufbauten, wie z.B. Gauben oder Friesengiebel.

### Aussenwandflächen

Die Aussenwandflächen von Gebäuden, die nicht Nebenanlagen sind, sind in Ziegelmauerwerk auszuführen. Es sind nur rote oder rotbraune Verblender zulässig.

### Werbeanlagen / sonstige Anlagen

Im umgrenzten Bereich sind Werbeanlagen und sonstige Nebenanlagen unzulässig. Sendeantennen für Mobilfunkanlagen sind im gesamten Bebauungsplangebiet unzulässig.

## HINWEISE

### Archäologische Bodenfunde

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

## RECHTLICHE GRUNDLAGEN

### Baugesetzbuch (BauGB)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)

### Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

### Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. November 2004 (Nds. GVBl. S. 404)

### Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 474)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

### Füllschema der Nutzungsschablone

1	2	3	4	5	6
1	Art der baulichen Nutzung, MI = Mischgebiet		3		Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
2	Grundflächenzahl (GRZ)		3		Zahl der Vollgeschosse als zweigeschossig
3	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche als Höchstmaß		4		maximale Traufhöhe (TH) in Metern
4	maximale Traufhöhe (TH) in Metern		5		maximale Firsthöhe (FH) in Metern
5	maximale Firsthöhe (FH) in Metern		6		Bauweise, o = offene Bauweise
6	Bauweise, o = offene Bauweise				

### Verkehrsflächen

Strassenverkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie

### Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche hier: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 115

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung (Werbeanlagen): Abgrenzung des Bereichs in denen Werbeanlagen unzulässig sind

## Flecken Ottersberg Landkreis Verden

## Bebauungsplan Ottersberg Nr. 115 "Einzelhandel Am Damm" mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung

### URSCHRIFT

Datum: 22.05.2008

Projektleitung:	CAD-Bearb.:	geprüft:	Projekt-Nr.:	Projekt-Datei:	Plot-Datei:	Maßstab:
Dipl. Ing. A. König	M.Seidel / M.Ritter		242978	Urschrift.dwg	BBP.ctb	1 : 1000

**Grontmij | GfL** Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH  
28211 Bremen - Friedrich-Mißler-Straße 42 - Tel. (0421) 2032-6