

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, hat der Rat des Fleckens Ottersberg diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 "Giersdorf / Schanzendorf" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Ottersberg, den 01.07.2020 L.S. gez. Tim Willy Weber
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen und Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.07.2017). 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.

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Georgstraße 15, 28832 Achim

Achim, den 30.06.2020 L.S. gez. Ehrhorn
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Oldenburg, den 30.06.2020 gez. Th. Aufleger
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 04.04.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Ottersberg, den 01.07.2020 L.S. gez. Tim Willy Weber
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung

Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurden am 09.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung vom 12.02.2018 bis 16.03.2018.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.02.2018 im Zeitraum vom 12.02.2018 bis einschließlich 16.03.2018.

Ottersberg, den 01.07.2020 L.S. gez. Tim Willy Weber
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 31.01.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 04.03.2019 bis 05.04.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ottersberg, den 01.07.2020 L.S. gez. Tim Willy Weber
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.04.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ottersberg, den 01.07.2020 L.S. gez. Tim Willy Weber
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 31.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 ist damit am 31.07.2020 in Kraft getreten.

Ottersberg, den 03.08.2020 L.S. gez. Tim Willy Weber
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Ottersberg, den
Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

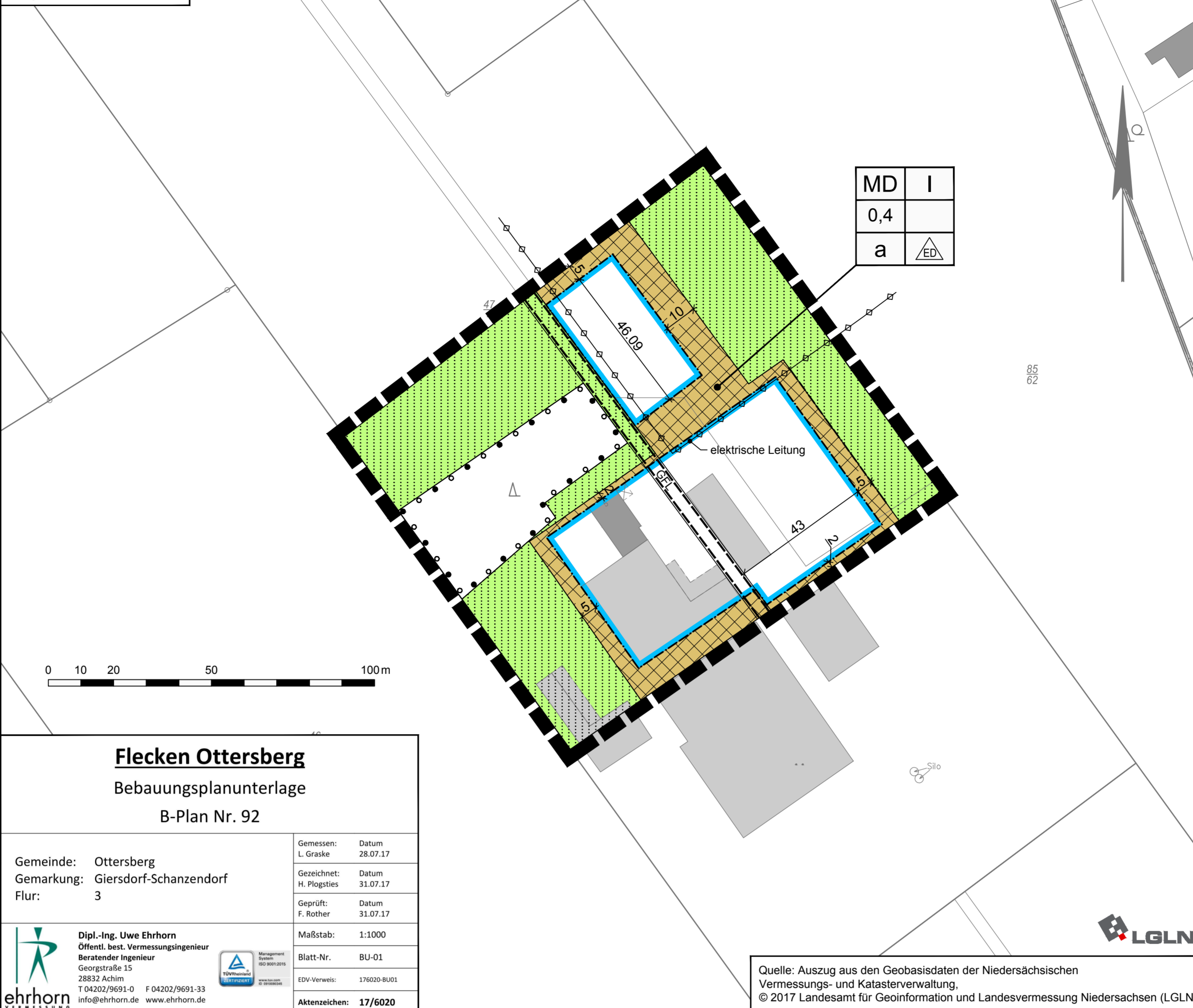
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Ottersberg, den
FLECKEN OTTERSBERG
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Es gilt die BauNVO 2017



Flecken Ottersberg

Bebauungsplanunterlage

B-Plan Nr. 92

Gemeinde:	Ottersberg	Gemessen:	Datum
Gemarkung:	Giersdorf-Schanzendorf	L. Grabe:	28.07.17
Flur:	3	Gezeichnet:	Datum
		H. Plogstedt:	31.07.17
		Gepüßt:	Datum
		F. Kother:	31.07.17
		Maßstab:	1:1000
		Blatt-Nr.:	BU-01
		LDV-Verweis:	17603-0401
		Aktenzeichen:	17/6020

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur
Georgstraße 15
28832 Achim
T 04202/9691-0 F 04202/9691-33
info@ehrhorn.de www.ehrhorn.de

Logo of Nds. Landesvermessungsamt

Logo of LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

In dem Dorfgebiet wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 5 Abs. 9 BauNVO allgemein zulässige Nutzung ausgeschlossen:

- Tankstellen

In dem Dorfgebiet wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2

1.2 Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend dazu wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, dass die Wohngebäude die Länge von 25 m nicht überschreiten dürfen. Angebaute Garagen sind darauf nicht anzurechnen. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.3 Anzahl der Vollgeschosse

Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

2. Trauf- und Firsthöhe

Die Traufhöhe darf 3,80 m nicht überschreiten und 2,50 m nicht unterschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des nächstgelegenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechts und den äußeren Schmittlinien von Dachhaut und Außenwand, mittig von der Fassade und rechtwinklig zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemessen. Die Firsthöhe darf 10,50 m, rechtwinklig zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemessen, nicht überschreiten.

3. Begrenzung der nicht überbaubaren Fläche

Neben den allgemein zulässigen Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Flächen landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude (Ställe/ Remisen) mit einer Grundfläche von bis zu 500 m² zulässig.

4. Größe der Grundstücke

Die Mindestgröße pro Wohngrundstück ist gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB mit mindestens 2.000 m² festgesetzt. Bei Doppelhaushälften ist eine Mindestgröße von 1.000 m² festgesetzt.

5. Anzahl der Wohneinheiten

Nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zugunsten der Anlieger und Eigentümer der jeweils an die Baugebiete angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

7. Erhalt von Bäumen, Hecken und sonstigen Gehölzen

Die im Bebauungsplangebiet vorhandenen Bäume mit einem Stammdurchmesser größer als 30 cm, gemessen in 1 m Höhe über Geländeoberkante sowie Hecken und sonstige Gehölze sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB in Verbindung mit § 213 (1) Nr. 3 BauGB zu erhalten. Im Umkreis von mindestens 5,00 m um den Stamm der zu erhaltenden Bäume sind Maßnahmen, die den Lebensraum des Baumes beeinträchtigen, nicht zulässig.

Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Einzelbäume sind artgleich zu ersetzen (Pflanzenqualität Solitär 250-300 cm Höhe oder Hochstamm 12-14 cm Durchmesser). Bei Abgängen innerhalb von Hecken oder flächigen Gehölzen sind Gehölze der Arten Stieleiche, Moorbirke, Vogelbeere, Felsenbirne, Faulbaum, Schneeball, Grauweide, Ohrweide (Pflanzenqualität Heister 2 x v., o.B bzw. Sträucher 80 – 100 cm Höhe) nachzupflanzen.

8. Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes

Durch die Ausweisung eines neuen Wohnbauplatzes oder eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes wird eine Neuversiegelung von Boden ermöglicht. Die Neuversiegelung ist durch eine Pflanzmaßnahme auf dem Grundstück auszugleichen. Zulässig sind die Anlage eines standortgerechten Gehölzes, einer Laubgehölzhecke oder die Anlage einer Obstwiese.

Die flächige Bepflanzung oder Heckenpflanzung erfolgt im Verhältnis von 1 : 2,5 (Verhältnis Flächenversiegelung : Ausgleichspflanzung).

Zu verwenden sind Gehölze folgender Artenauswahl: Stieleiche, Moorbirke, Eberesche, Faulbaum, Feldahorn, Schiele, Schwarzer Holunder, Grauweide, Pflanzqualität: Heister 2 x v., o.B. bzw. Sträucher 100-150 cm, Pflanzung lochversetzt, Pflanzabstände max. 1,2 m.

Die Bepflanzung als Obstwiese erfolgt im Verhältnis von 1 : 1,75 (Verhältnis Flächenversiegelung : Ausgleichspflanzung).

Zu verwenden sind Sorten aus Apfel, Birne oder Zwetschge.

Pflanzqualität: Hochstämme, Pflanzabstände 6 m.

Sofern keine, oder nicht ausreichende, Anpflanzflächen auf dem Grundstück zur Verfügung stehen, sind die nicht standortgerechten flächigen Siedlungsbäume, die aus Fichten oder anderen Nadelbäumen bestehen und nur einen sehr geringen Laubholzanteil aufweisen, in naturnahe Gehölze umzuwandeln. Hier ist ein Verhältnis von 1:1,75 (Verhältnis Flächenversiegelung : standortgerechte Gehölze) in Ansatz zu bringen. Zu verwenden sind Gehölze folgender Artenauswahl: Stieleiche, Moorbirke, Eberesche, Faulbaum, Feldahorn, Schiele, Schwarzer Holunder, Grauweide, Pflanzqualität: Heister 2 x v., o.B. bzw. Sträucher 100-150 cm, Pflanzung lochversetzt, Pflanzabstände max. 1,2 m.

Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Dachform / Dachneigung

Hauptgebäude
Die Hauptfirstrichtung der Dächer hat der Längsrichtung des jeweiligen Hauptgebäudes zu entsprechen. Es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35° und 48° oder Krüppelwalmdächer zulässig.

Ausgeschlossen von dieser Regelung sind: Untergeordnete Gebäudeteile (insbesondere Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte in einer Größe von maximal 10 m², Balkone in einer Größe von maximal 10 m²), Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO, Wintergärten und Terrassenüberdachungen. Diese Gebäude bzw. Gebäudeteile können auch mit Pultdach mit einer Dachneigung von mind. 25° ausgebildet werden. Die Dächer der landwirtschaftlichen Gebäude mit einer Grundfläche von bis zu 500 m² müssen mit einer Mindestneigung von 15° versehen sein. Hier sind auch asymmetrische Dachformen zulässig. Garagen und Carports von einer Größe bis zu 30 m² können auch mit einem Flachdach versehen werden.

§ 2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur als Schlepp- oder Giebelgauben sowie als Zwerchgiebel, jeweils mit senkrechten Seitenwänden, zulässig.
Die Gesamtlänge von Dachgauben darf 1/3 der jeweiligen Firstlänge nicht überschreiten. Die Breite der Zwerchgiebel wird auf 1/3 der Traufenlänge der jeweiligen Gebäudesseite begrenzt. Der Giebelwandabstand zu den senkrechten Seitenwänden der Dachaufbauten darf das Maß von 1,50 m nicht unterschreiten. Der Abstand vom höchsten Punkt der Dachaufbauten zum First des Hauptgebäudes darf das Maß von 0,80 m nicht unterschreiten.

§ 3 Dacheindeckung

Hauptgebäude:
Die Dacheindeckung der Dächer ist mit roten unglasierten Dachziegeln (DIN 456) oder Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) vorzunehmen (gemäß RAL-Farben: 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karmirrot), 3003 (Rubinrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 3031 (Orientrot)).
Reetdächer sind ebenfalls zulässig.

Gemäß § 66 NBauO sind Abweichungen von der Vorschrift zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Anlagen können auch auf beiden Dachseiten eingebaut werden, wenn dabei auf jeder Dachseite weniger als 50 % in Anspruch genommen wird.

Für Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordnete Gebäudeteile (insbesondere Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte in einer Größe von maximal 10 m², Balkone in einer Größe von maximal 10 m²) und die landwirtschaftlichen Gebäude sind auch andere als die in Abs. 1 festgesetzten Dacheindeckungen zulässig. Allerdings dürfen keine glasierten oder reflektierenden Dacheindeckungen verwendet werden. Empfohlene Farben sind hier rot, rotbraun oder grau.

§ 4 Umfassungswände

Hauptgebäude:
Die Außenwände der Hauptgebäude und/oder die Verkleidung der tragenden Konstruktionsteile nach außen mit Ausnahme der Tür- und Fensteröffnungen sind folgendermaßen zu errichten:
• rotes, unglasiertes Ziegelmauerwerk (gemäß RAL-Farben: 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3031).
• konstruktives Holzfachwerk mit ausgemauerten (Farbton s. o.) Ziegelmauergefachen.
• Holzschalung, naturbelassen oder mit Farbanstrich, wenn ihr Anteil 30 % der jeweiligen Ansichtfläche nicht überschreitet.

Für Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Eingangsüberdachungen ist auch die Verwendung von unstrukturiertem Klarglas zulässig.

Bei der Erneuerung von historischen Mauerwerksfassaden sind traditionelle Zierelemente wie z. B. Mauerwerkfriese, Mauerwerkbänder, Zierbänder, Segmentbögen über Fenstern, Windfedern mit Giebel schmuck, Lüftungsöffnungen in Kreuzform oder verbreiterte Giebelfelder zu erhalten.

Bei der Erweiterung oder beim Umbau von Putzbauten können diese ebenfalls als Putzbau ausgeführt werden.

Für Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO gelten die gleichen Vorschriften wie für Hauptgebäude, nur bei den landwirtschaftlichen Gebäuden entfällt die Begrenzung des Anteils auf 30 %.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

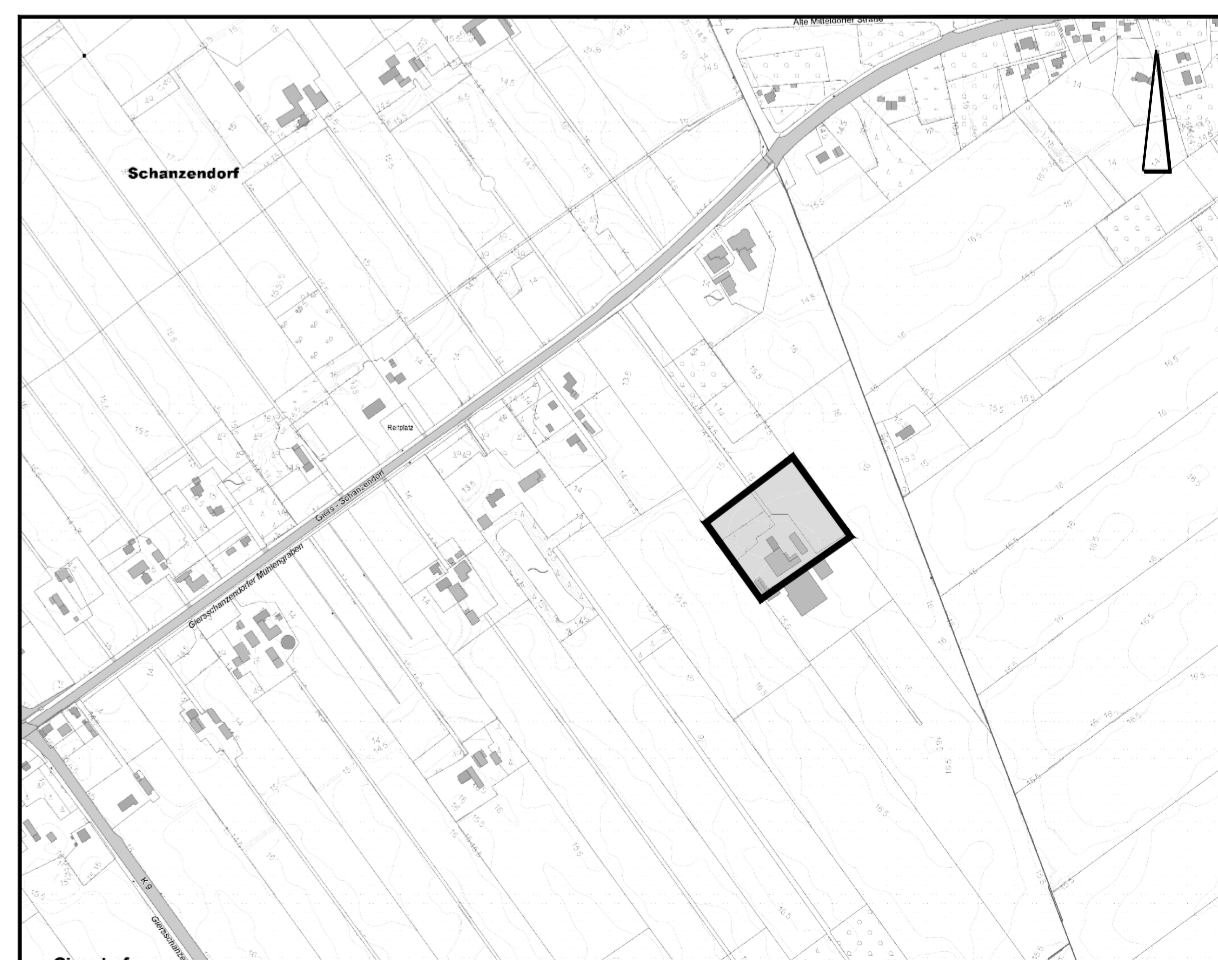
1.	Art der baulichen Nutzung
	Dorfgebiete
2.	Maß der baulichen Nutzung
0,4	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
a	Abweichende Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
12.	Flächen für die Landwirtschaft und Wald
	Flächen für die Landwirtschaft
13.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
15.	Sonstige Planzeichen
	unterirdische Leitung - Versorgungsleitung der EWE (Kennzeichnung)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, 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 Verden unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
2. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
3. Die Vorschriften über den besonderen Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (besonderer Artenschutz) sind unmittelbar gültig und auch auf den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans anzuwenden. Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens vorgenommene vorausschauende Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit erbindet nicht von der Einhaltung der Vorschriften im konkreten Einzelfall.

FLECKEN OTTERSBERG Landkreis Verden

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 "Giersdorf/Schanzendorf"



Übersichtskarte M. 1 : 10.000

Mai 2019

ABSCHRIFT

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

