

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) der §§ 56,57 und 58 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat des Fleckens Ottersberg am 03.04.2003 diesen Bebauungsplan Nr. 101, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen und den nebeneinanderstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Errichtung, als Sitzung beschlossen.

Ottersberg, den 01.10.2004  
FLECKEN OTTERSBERG  
Bürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 17.05.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.11.2001 öffentlich bekanntgemacht worden.

Ottersberg, den 01.10.2004  
FLECKEN OTTERSBERG  
Der Bürgermeister

**VERVIELFÄLTIGUNGEN**

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte: Gemarkung, Flur  
Maßstab: 1 : 1.000  
Diese amtliche Liegenschaftskarte und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt. Die Verwertung für nichtvermessungswissenschaftliche Zwecke und die öffentliche Verwertung ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 10/2003, Seite 5).  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom: .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungsfähig.  
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ottersberg, den .....  
Ethion, Offert, best. Verm. Ing.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der NWP Planungs-Gesellschaft mbH

Ottersberg, den 01.10.2004  
Unterschrift

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 04.04.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die amtliche öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.06.2002 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.06.2002 bis einschließlich 29.07.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Ottersberg, den 01.10.2004  
FLECKEN OTTERSBERG  
Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 12.09.2002 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die amtliche öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.10.2002 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.10.2002 bis 25.11.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Ottersberg, den 01.10.2004  
FLECKEN OTTERSBERG  
Der Bürgermeister

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.04.2003 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ottersberg, den 01.10.2004  
FLECKEN OTTERSBERG  
Der Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 BauGB am 01.10.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Verden bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01.10.2004 rechtsverbindlich geworden.

Ottersberg, den 01.10.2004  
FLECKEN OTTERSBERG  
Der Bürgermeister

Innerthalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Ottersberg, den .....  
FLECKEN OTTERSBERG  
Der Bürgermeister

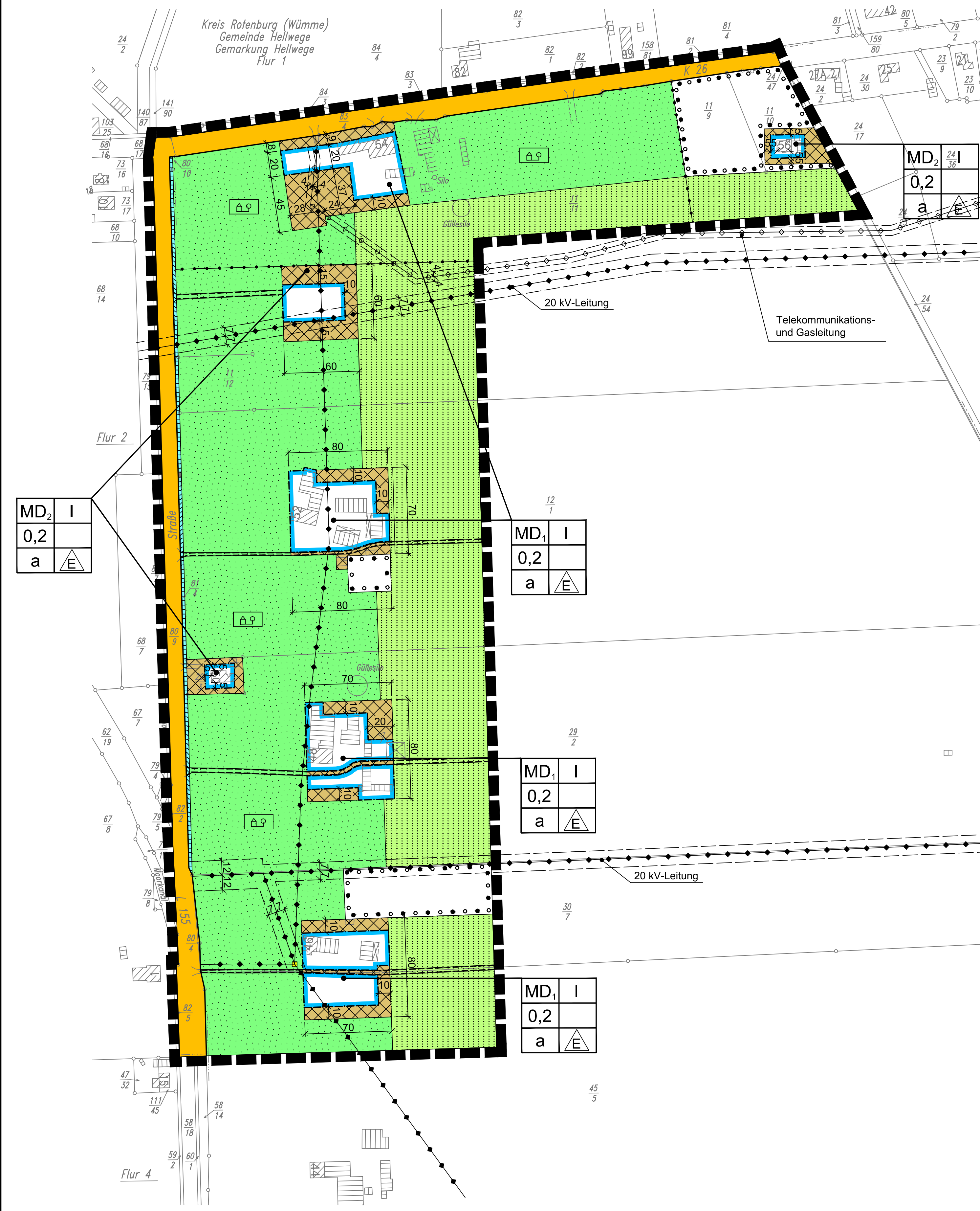
Innerthalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Ottersberg, den .....  
FLECKEN OTTERSBERG  
Der Bürgermeister

**BEGLAUBIGUNGSVERMERK**

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß diese Planschrift (Lichtpause) des Bebauungsplans mit der Umschrift übereinstimmt. Diese beglaubigte Abschrift ist bestimmt für:

Ottersberg, den .....  
FLECKEN OTTERSBERG  
Der Bürgermeister  
im Auftrage



MD <sub>2</sub>	I
0,2	
a	△

MD <sub>1</sub>	I
0,2	
a	△

MD <sub>1</sub>	I
0,2	
a	△

MD <sub>1</sub>	I
0,2	
a	△

**Nachrichtliche Hinweise**

- In den Einmündungsbereichen der Grundstückszufahrten zur Landesstraße 155 sind Sichtdreiecke gemäß RAS-K-1 (Ausgabe 88) mit den Schenkellängen 110 m/10 m zu berücksichtigen. Hier sind Sichtbeeinträchtigungen von über 80 cm Höhe nicht zulässig.
- Zusätzliche Zufahrten auf die L 155 nur mit Genehmigung des Straßenbauamtes Verden zulässig sind.
- Sollten bei Erdarbeiten Abwurf- oder andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.
- Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung**  
MD Dorfgemeinde
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,2 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
△ nur Einzelhäuser zulässig  
a Abweichende Bauweise  
Baugrenze  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche
- Verkehrflächen**  
Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
oberirdische Leitung mit Schutzstreifen  
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen
- Grünflächen**  
Private Grünfläche  
Zweckbestimmung: Dauergrünland
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
Wasserfläche
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**  
Flächen für die Landwirtschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**  
Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Eigentümer der jeweils an die Baugemeinde angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Textliche Festsetzungen**

- Bauliche Nutzungen**  
In den Dorfgemeinden wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 5 Abs. 9 BauNVO allgemein zulässige Nutzung ausgeschlossen:  
- Tankstellen  
In den Dorfgemeinden 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
- Bauliche Nutzungen der nicht überbaubaren und landwirtschaftlichen Flächen**  
Neben den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 12 und 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen landwirtschaftliche Gebäude (Ställe, Remisen) mit einer Grundfläche von bis zu 500 m<sup>2</sup> zulässig. Landwirtschaftliche Gebäude sind in den als landwirtschaftliche Flächen festgesetzten Bereichen zulässig.
- Bauweise**  
Es gilt für die als MD (1) und MD (2) gekennzeichneten Flächen 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.
- Einzelhausbebauung**  
Gemäß § 22 (2) BauNVO sind nur Einzelhäuser zulässig. Dabei sind nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- Größe der Grundstücke**  
Die Mindestgröße pro Grundstück ist in den als MD (1) gekennzeichneten Gebieten gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB mit 2.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Traufhöhe / Firsthöhe**  
Die Traufhöhe darf 4,00 m nicht überschreiten und 2,50 m nicht unterschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des nächstgelegenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechts bzw. der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche und den äußeren Schnitlinien von Dachhaut und Außenwand, mittig von der Fassade und rechtwinklig zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bzw. der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche gemessen. Die Firsthöhe der Krappweime und Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen. Die Firsthöhe darf 10,50 m, rechtwinklig zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bzw. der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche gemessen, nicht überschreiten.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**  
Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zugunsten der Anlieger und Eigentümer der jeweils an die Baugemeinde angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.
- Erhalt von Bäumen, Hecken und sonstigen Gehölzen**  
Die im Bebauungsplan-Gebiet vorhandenen Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser größer als 30 cm, gemessen in 1 m Höhe über Geländeoberkante, sind zu erhalten. Weiterhin sind Hecken und sonstige flächige Gehölze gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB in Verbindung mit § 213 (1) Nr. 3 BauGB zu erhalten. Im Umkreis von mindestens 5 m um den Stamm der zu erhaltenden Bäume bzw. der zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Flächen sind Maßnahmen, die den Lebensraum beeinträchtigen, nicht zulässig.  
Bei Erkrankung und notwendiger Beseitigung der Gehölze sind diese zu ersetzen. Die Nachpflanzung erfolgt artgleich, bei Bäumen mit einem Stammumfang von 20/25 cm.  
Die Baumalleen entlang der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zu erhalten.

**§ 9 Private Grünfläche**

Auf den nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauergrünland“ ist als landwirtschaftliche Nutzung nur die Beweidung und/oder die Mahd auf Dauergrünland zulässig.  
Bauliche Anlagen inklusive Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

**§ 10 Ausnahmen**

Ausnahmsweise ist bei der Erweiterung von baulichen Anlagen ein Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig, wenn die Dachneigung des Erweiterungsbaus der bestehenden Gebäude entspricht. Gleiches gilt für den Ausbau des Dachgeschosses, wenn das Gebäude vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplans errichtet wurde.

**§ 11 Bauverbotszone / Baubeschränkungszone**

Innerthalb der Bauverbotszone von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 155 sind gemäß § 24 (1) FStG jegliche bauliche Anlagen wie Garagen, Nebenanlagen, Lager- und Abstellflächen, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.  
Innerthalb der Bauverbotszone und der Baubeschränkungszone von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 155 dürfen gemäß § 24 (1) und (2) FStG keine Werbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen.

**§ 12 Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes**

Durch die Ausweisung eines neuen Wohnbauplatzes wird eine Neuversiegelung von maximal 250 qm ermöglicht. Für die Errichtung eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes wird eine maximale Neuversiegelung von maximal 500 qm ermöglicht. Die Neuversiegelung ist durch eine Pflanzmaßnahme auf dem Grundstück auszugleichen. Zulässig sind die Anlage eines standortgerechten Gehölzes, einer solchen Hecke oder die Anlage einer Obstweiese. Die Pflanzung eines standortgerechten flächigen Gehölzes oder einer entsprechenden Hecke erfolgt im Verhältnis von 2,5 : 1 (versiegelte Fläche : Pflanzfläche). Die Anlage einer Obstweiese erfolgt im Verhältnis von 2,5 : 1,5 (versiegelte Fläche : Obstweiese).  
Zu verwenden sind standortgerechte und heimische Gehölze (flächiges Gehölz und Hecke: Stieleiche, Moorbirke, Eberesche, Faulbaum, Feldahorn, Schlehe, Schwarzer Holunder, Grauweide; Pflanzqualität Heister z.B. ob. bzw. Straucher 100-150 cm; Obstweiese: Hochstamm, Pflanzabstand 10 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: Untergordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten und Nebenanlagen gemäß § 12 und 14 BauNVO. 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 m<sup>2</sup> müssen mit einer Mindestneigung von 15° versehen sein. Hier sind auch asymmetrische Dachformen zulässig. Garagen und Carports von einer Größe bis zu 30 qm können auch mit einem Flachdach versehen werden.

**§ 2 Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind nur als Schiepp- oder Giebelbauten sowie als Zwerchgiebel, jeweils mit senkrechten Seitenwänden, zulässig.  
Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 1/3 der jeweiligen Firstlänge nicht überschreiten. Die Breite der Zwerchgiebel wird auf 1/3 der Traufentlänge der jeweiligen Gebäudesite 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 Dachdeckung**

Hauptgebäude  
Die Dachdeckung 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 (Kaminrot), 3003 (Rubinrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Koralienrot), 3031 (Orientrot)).  
Reetdächer sind ebenfalls zulässig.

Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen 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 jede Dachseite weniger als 50 % in Anspruch genommen wird.

Für Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO, Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7 b NBauO und die landwirtschaftlichen Gebäude sind auch andere als die in Abs. 1 festgesetzten Dachdeckungen zulässig, wenn diese keine unglasierten oder reflektierenden Dachdeckungen 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 ausgeauertem (Farbton s. o.) Ziegelmauerwerk  
• Holzschalung, naturbelassen oder mit Farbanstrich, wenn ihr Anteil 30 % der jeweiligen Ansichtfläche nicht überschreitet.

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

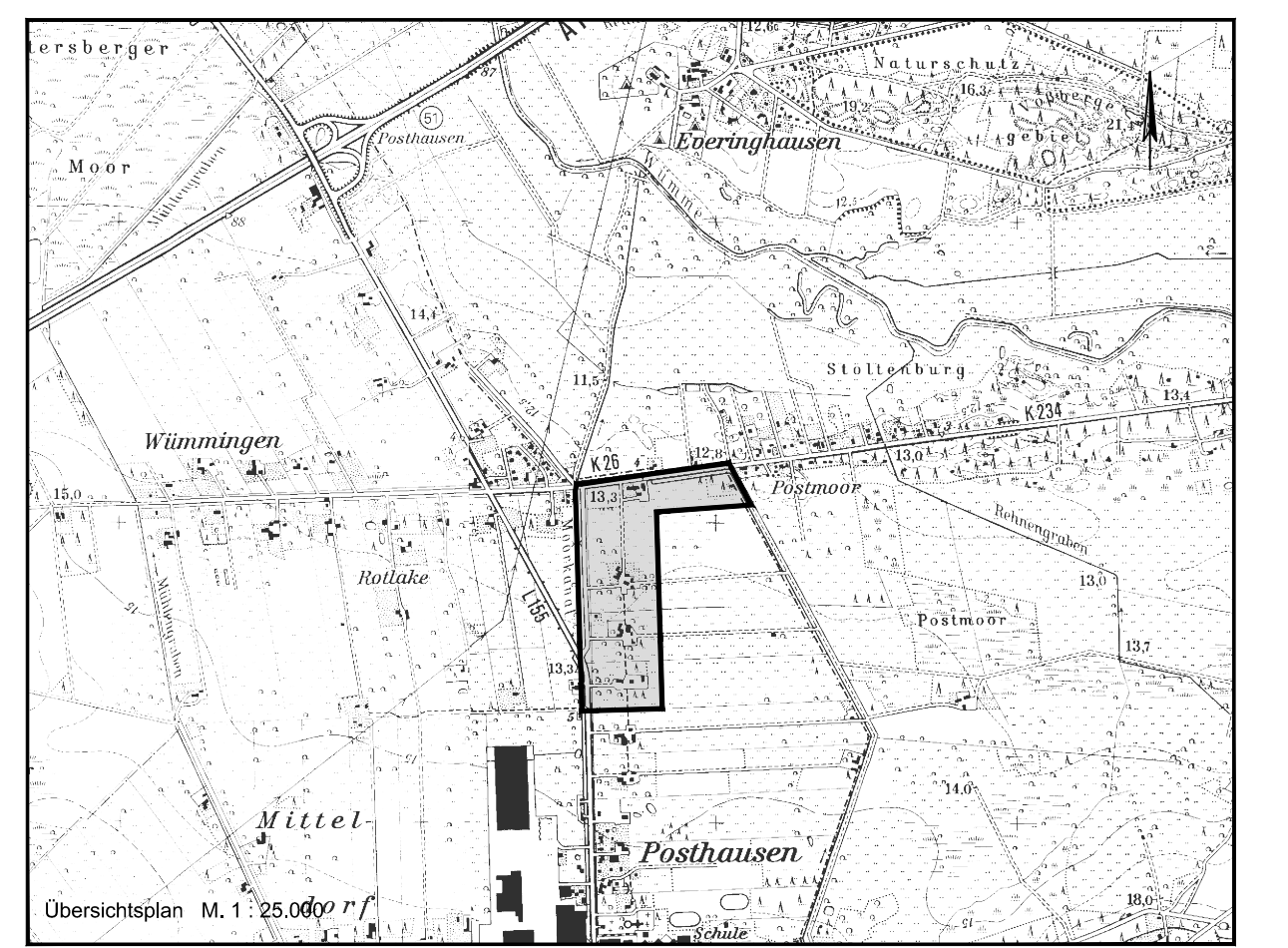
Bei der Erneuerung von historischen Mauerwerkfassaden sind traditionelle Zieleramente wie z. B. Mauerwerkfries, Mauerwerkbänder, Zierbänder, Segmentbögen über Fenstern, Windfledern mit Giebel schmuck, Lüftungöffnungen in Kreuzform oder verbretterte Giebelfelder zu erhalten.

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 Gebäude mit Holzverschalungen entfällt die Begrenzung des Anteils auf 30 %.

**FLECKEN OTTERSBERG  
Landkreis Verden**

**Bebauungsplan Nr. 101  
"Alte Posthauser Straße"**



September 2002 M. 1 : 2.000

NWP - Planungsgesellschaft mbH  
Eschenweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/97174-0  
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
26121 Oldenburg  
26028 Oldenburg  
Telefax 0441/97174-73