



BEGRÜNDUNG

Textliche Festsetzungen und  
örtliche Bauvorschrift zum  
Bebauungsplan Nr. 48

"Quelkhorner Moorland" - Erweiterung I  
Ortsteil Quelkhorn  
Flecken Ottersberg  
Landkreis Verden

Fassung vom 25.07.1983

# I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

## TEIL A - ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlagen
2. Allgemeines
3. Bürgerbeteiligung
4. Inhalt des Flächennutzungsplanes
5. Anlaß der Planung und Zielsetzung
6. Angaben zum Bestand
7. Sozialplan
8. Maßnahmen zur Verwirklichung
9. Erschließung
10. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
11. Sonstige Einrichtungen
12. Bodenordnende Maßnahmen
13. Erschließungskosten
14. Hinweise auf urgeschichtliche Funde
15. Hinweise auf bestehende Planungen bzw. Änderungen

## TEIL B - TEXTTEIL

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - (TEIL BI)

- 1A. Bauliche Anlagen in Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 u. WA2)
- 1B. Bauliche Anlagen in Dorfgebieten (MD1 und MD2)
  2. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)
  3. Pflanzgebote und Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 25 BBauG)
  4. Festsetzungen der Höhenlagen (§ 9 (2) BBauG)
  5. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BBauG)
  6. Begründung und Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen zu Teil BI

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT - (Teil BII)

1. Erhaltung von Bäumen, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BBauG in Verbindung mit § 56 NBauO)
2. Firstrichtungen
3. Dachformen
4. Materialien und Farben
5. Fassadengliederung, Verhältnis von Breite zu Länge an Gebäuden
6. Zäune, Einfriedungen, Müllboxen
7. Antennen
8. Ausnahmen für Energieversorgungsanlagen
9. Reklame
10. Begründung und Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift zu Teil BII

## A BEGRÜNDUNG

### 1. Rechtsgrundlagen

Für die Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Teil B I; örtliche Bauvorschriften, Teil B II sowie den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes) sind folgende gesetzliche Bestimmungen in der z. Zt. gültigen Fassung Grundlage:

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBI. I S. 1763)  
das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBI. I S. 949)  
die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10. Dezember 1976 (GVBl. S. 318 ff)  
die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22. Juni 1982 (Nds. GVBl. S. 229)

### 2. Allgemeines

(1) Der Bebauungsplan Nr. 48 "Quelkhorner Moorland" - Erweiterung I - im Ortsteil Quelkhorn wurde durch Beschluß des Rates des Fleckens Ottersberg vom 21.04.1980 aufgestellt. Die genauen Planungsgrenzen sind dem Plan zu entnehmen.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Quelkhorn werden ganz oder teilweise vom Plangebiet abgedeckt:

Flur 13: 133, 132, 131, 130, 129, 128/1, 128/2, 127

Flur 15: 134/3, 222/90, 317/90, 90/2, 90/3, 331/90, 90/4, 332/90, 89/2, 89/1, 282/89, 281/89, 187/88

Flur 10: 16/3, 15/7, 305/15, 193/15, 194/15, 15/2, ~~15/1~~, 264/15, 15/3, 15/12, 172/3.

Das Plangebiet ist rd. 4,3 ha groß und liegt im Nordwesten des Ortsteiles Wilhelmshausen.

Der Plan wird vom Flecken Ottersberg unter Beachtung der Bestimmungen des § 9 des Bundesbaugesetzes in der Neufassung

X Von der Genehmigung wird gem. Antrag des Fleckens Ottersberg vom 6.12.1983 das Flurstück 15/1 der Flur 10 der Gemarkung Quelkhorn ausgenommen.

vom 06.07.1979, der Baunutzungsverordnung sowie der Planzeichenverordnung in den jeweils geltenden Fassungen aufgestellt.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplanes wird im Rathaus des Fleckens Ottersberg zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt. Die Begründung des Bebauungsplanes, die textlichen Festsetzungen sowie die örtliche Bauvorschrift einschließlich der dazugehörigen Begründung können ebenfalls dort eingesehen werden.

(3) Es wird auf folgendes hingewiesen:

Kopien des Planes und seine Begründung etc. können beim Flecken Ottersberg während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Kopien zur Verfügung stehen, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden. Wenn die in den §§ 39j, 40 und 42 - 44 des BBauG in der Fassung vom 06.07.1979 (BGBI. I S. 949) bezeichneten Vermögensnachteile eintreten sollten, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die im Vorsatz bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Der Einwand, daß eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BBauG vorliegt, ist unbeachtlich, wenn er nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber dem Flecken Ottersberg geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Der vorgenannte Satz gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Verkündung verletzt worden sind.

### 3. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung der Planungsabsichten und Anhörung hat am 30.06.1982 stattgefunden.

Dabei wurden Planinhalt, Begründungsentwurf und textliche Festsetzungen sowie die örtliche Bauvorschrift vom Planverfasser und den Vertretern der Verwaltung vorgestellt und erörtert. Denkbare Alternativen und andere Bebauungsvorschläge wurden ebenfalls angesprochen. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgetragen.

### 4. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan weist folgende Nutzungen und Dichten aus:

- |  |             |
|--|-------------|
| 1. nördlich der Straße "Am Moor"         | WA; GFZ 0,2 |
| 2. südlich der Straße "Am Moor"          | MD; GFZ 0,4 |
| 3. östlich des "Quelkhorner Mittelweges" | MD; GFZ 0,4 |

Hiervon ist geringfügig abgewichen worden (s.S. 8, Teil B I). Der Rat vertritt hierzu die Auffassung, daß im Rahmen der festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen die Flächenbegrenzungen des sozialen Wohnungsbaues ausgenutzt werden sollen. Im übrigen erfolgt hier eine Angleichung der Ausnutzungsziffern an die Grundstücke entlang der L 154.

### 5. Anlaß der Planung und Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 48 "Quelkhorner Moorland" wurde aufgestellt, um Art und Maß der baulichen Nutzung festzulegen, die bauliche Entwicklung der unbebauten Flächen zu ordnen und um insbesondere einen sinnvollen Abschluß zur nördlich anschließenden Feldmark sicherzustellen. Gebäude und Bepflanzung sollen so angeordnet werden, daß einerseits von möglichst vielen Gebäuden aus ein Blick in die besonders attraktiven Landschaftsteile nach Nordwesten möglich bleibt und daß andererseits der Gesamtbereich eine in sich geschlossene Form bilden

kann. Die Mindestgrundstücksgröße wurde im Hinblick auf die unmittelbar anschließende freie Landschaft auf 900 m<sup>2</sup> festgesetzt. Kleinere Grundstückseinheiten hätten die beabsichtigten Wechselbeziehungen zwischen Landschaft und Bebauung beeinträchtigt.

Außerdem ist hierdurch sichergestellt, daß sich der Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft auch optisch in einem relativierten Maße darstellt.

#### 6. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet umfaßt beidseitig des "Quelkhorner Mittelweges" sowie südlich der Straße "Am Moor" weitestgehend z.Zt. unbebaute Hintergärten mit geringem Baumbestand (in der Regel Obstbäume etc.). Nördlich der Straße "Am Moor" werden Wiesenflächen überplant.

#### 7. Sozialplan

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird nicht zu nachteiligen Folgen im Sinne des § 13 a des BBauG führen, die die Aufstellung eines Sozialplanes notwendig erscheinen lassen.

#### 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des 5. Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen hierdurch geschaffen werden. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden. Bodenordnungsgebiete sind im Plan jedoch nicht vorgesehen.

#### 9. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die festgesetzten, aber noch nicht endgültig ausgebauten Plan-

straßen sichergestellt. Der hierfür erforderliche Grund und Boden befindet sich im Eigentum des Fleckens Ottersberg.

Am Ende des "Quelkhorner Mittelweges" wird zunächst ein provisorischer Wendehammer angelegt, der später im Zuge der Einrichtung des Ferienhausgeländes endgültig hergerichtet werden soll.

Zwischen den Straßen Quelkhorner Mittelweg und Am Moor muß ein Gelände von ca. 15 m<sup>2</sup> erworben werden, um die Verkehrsfläche ausrunden zu können.

Die Erschließung der hinter dem Baugebiet "Am Moor" liegenden landwirtschaftlichen Flächen soll durch einen neu anzulegenden Privatweg gesichert werden, den die Eigentümer einvernehmlich herstellen sollen.

#### 10. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Der Einbau künftiger Ver- und Entsorgungseinrichtungen soll im Straßenraum gem. DIN 1998 erfolgen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt zentral durch die öffentlichen Anlagen des Trinkwasserverbandes Landkreis Verden. Im Quelkhorner Mittelweg ist bereits eine Leitung vorhanden. Am Moor wird sie bei Bedarf verlegt.

Anschlüsse für die elektrische Energie werden durch das Leitungsnetz des Überlandwerkes Nord-Hannover AG ermöglicht.

Die Löschwasserversorgung ist bereits teilweise durch vorhandene Unterflurhydranten sichergestellt. Soweit erforderlich werden noch zusätzliche Oberflurhydranten eingebaut.

Die Abwasserversorgung erfolgt über die zentrale öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Anschlußmöglichkeiten sind mit der Inbetriebnahme der Gemeinschaftskläranlage Oyten/Ottersberg gegeben. Als Übergangslösung sollen Kleinkläranlagen mit nachgeschalteter Untergrundverrieselung zugelassen werden.

Die Versorgung mit Telefonanschlüssen wird von der Deutschen Bundespost vorgesehen.

Die Müllabfuhr wird zentral vom Landkreis Verden durchgeführt.

Eine Regenwasserkanalisation ist nicht vorgesehen. Das anfallende Oberflächenwasser versickert auf den Grundstücken bzw. in den ausreichend vorhandenen Seitenräumen der künftigen Straßen sowie in den teilweise vorhandenen Vorflutern.

#### 11. Sonstige Einrichtungen

Auf die Anordnung eines Kinderspielplatzes wird verzichtet, da auf Grund der Randlage des Baugebietes genügend Spielmöglichkeiten unmittelbar in der Umgebung vorhanden sind. Es wird ferner darauf verwiesen, daß der Quelkhorner Sportplatz relativ nahe liegt und daß im anschließenden Bereich später laut Flächennutzungsplan ein Ferienhausgelände errichtet werden soll, dem ein Kinderspielplatz zugeordnet wird.

Einer Ausnahme gem. § 5 Abs. 2 Nds. Gesetz über Spielplätze ist durch Verfügung des Landkreises Verden am 26.08.1982 zugestimmt worden.

#### 12. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Nördlich der Straße "Am Moor" und dort vornehmlich im Westteil sowie östlich des "Quelkhorner Mittelweges" und hier besonders im Nordteil ist ein freiwilliger Grundstücksausgleich sinnvoll. Neue Grundstücksgrenzen sollten dabei sinngemäß, wie im Bebauungsvorschlag angegeben, gebildet werden.

#### 13. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden vom Flecken Ottersberg mit rund 350.000,-- DM geschätzt. Von den genannten Kosten sind vom Flecken Ottersberg 10 % zu tragen. Der Flecken Otters-

berg ist aufgrund seiner Haushaltswirtschaft dazu in der Lage, den gesetzlichen Eigenanteil des Erschließungsaufwandes aufzubringen.

Die Kosten für die Trinkwasserversorgung, für die Elt- und Telefonanschlüsse belasten den Flecken Ottersberg nicht, da diese Maßnahmen von den jeweiligen Versorgungsträgern kostendeckend durchgeführt werden.

#### 14. Hinweise auf urgeschichtliche Funde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Bodenfunde sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, dem Flecken Ottersberg und dem Kreispfleger des Landkreises Verden für früh- und vorgeschichtliche Bodendenkmäler anzuzeigen. Bauverzögerungen treten hierdurch nicht ein.

#### 15. Hinweise auf bestehende Planungen bzw. Änderungen

Der Bebauungsplan weicht geringfügig vom Flächennutzungsplan ab. Und zwar ist im Nordosten des Plangebietes östlich des Quelkhorner Mittelweges statt einer MD-Nutzung eine WANutzung ausgewiesen. Dies ist im Hinblick darauf geschehen, daß sich die tatsächlichen Nutzungen zwischenzeitlich geändert haben. Ehemals vorhandene landwirtschaftliche Betriebe im Zu- und Nebenerwerb wurden inzwischen aufgegeben. Ferner wurden die GFZ-Zahlen der vorhandenen Bebauung angepaßt, dies nicht zuletzt infolge der Mindestgrundstücksgrößen.

### B TEXTTEIL

#### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B I)

##### 1A. Bauliche Anlagen in Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2)

1A.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

Gebiet	GRZ	GFZ	Anzahl der Geschosse	Bauweise	Nutz.-beschr. kung +)	Sonstige Hinweise
WA 1	0,25	0,25	I	abweichend	ja	Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten
WA 2	0,25	0,25	I	abweichend	ja	Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten

Für beide WA-Gebiete wird eine Mindest-Grundstücksgröße von 900 m<sup>2</sup> pro Haus festgesetzt.

1A.11 Allgemeine Wohngebiete

Es sind grundsätzlich alle gem. § 4 (1+2) BauNVO zulässigen Nutzungen zugelassen. Pro Gebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 4 (4) BauNVO).

1A.12 Ausnahmen

Gem. § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 2-6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1A.13 Geschoßzahl / Geschoßflächenzahl / Grundflächenzahl

Die max. Geschoßzahl, die max. Geschoßflächenzahl und die max. Grundflächenzahl sind in der vorhergehenden Tabelle aufgeführt.

1A.14 Bauweise

Für beide Gebiete ist folgende abweichende Bauweise festgesetzt:

1. Die Gebäude können innerhalb der überbaubaren Flächen an der östlichen respektive der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn gesichert ist, daß ent-

weder gemäß § 8 (2) NBauO der Nachbar ebenfalls an dieser Grenze baut oder daß er gemäß § 9 (2) NBauO ~~den~~ Abstand ~~2h~~ einhält. Ferner ist Voraussetzung für die Grenzbebauung, daß der an die Grenze Bauende keine Fenster oder sonstigen Öffnungen vorsieht; dies gilt nicht für eine an öffentliche Flächen angrenzende Bebauung.

2. Wird nicht an die östliche respektive nördliche Grundstücksgrenze gebaut, so sind Abstände gem. § 7 NBauO einzuhalten.

~~Garagen und Nebenanlagen können in jedem Fall gem. § 1 NBauO an der Grenze errichtet werden.~~

#### Erläuterung:

Beabsichtigt ist eine sog. einseitige Grenzbebauung um auf kleinen Grundstücken möglichst ungestörte und große nach Westen bzw. Süden ausgerichtete Gartenflächen zu ermöglichen. Die beiden gem. Nr. 1 notwendigen Baulasten (Verpflichtung zur Grenzbebauung oder Verpflichtung, einen Abstand von 2h einzuhalten) sollen gleichzeitig und alternativ festgelegt werden, so daß der Bauwillige später entscheiden kann, welche Alternative er wählt. Ein geringerer Abstand als 2h sollte gem. § 13 (1) Nr. 1 NBauO beantragt werden, wenn das Grundstück sehr beengt ist und keine Beeinträchtigung des Nachbarn, der an der Grenze gebaut hat zu erwarten ist.

Grenzwände sind als Brandwände nach § 8 DVNBauO auszubilden. Garagentrennwände sind in der Bauklasse F 30 herzustellen.

#### 1A.2 Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (~~§ 12 (6) BauNVO~~). Ferner sind

Stellplätze und Garagen in den hierfür gesondert ausgewiesenen Bereichen zulässig.

Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht von über 3,5 t sowie für deren Anhänger sind nicht zulässig (~~§ 12 (6) BauNVO~~).

1B. Bauliche Anlagen in Dorfgebieten (MD 1 + MD 2)

1B.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

Gebiet	GRZ	GFZ	Anzahl der Geschosse	Bauweise	Nutz.-beschr. kung +)	Sonstige Hinweise
MD 1	0,25	0,25	I	abweichend	ja	Einzelhäuser
MD 2	0,25	0,25	I	abweichend	ja	Einzelhäuser

Für beide Gebiete ist eine Mindestgrundstücksgröße von 900 m<sup>2</sup> pro Haus festgesetzt.

+) siehe 1B.11

1B.11 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

Es sind alle gem. § 5 (1+2) zulässigen Nutzungen zulässig, mit folgenden Ausnahmen gem. § 1 (4-9) BauNVO in den jeweils genannten Gebieten oder in Teilflächen davon:

- a) Es sind in beiden Gebieten keine Tankstellen zulässig.
- b) Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sind nicht zulässig.

1B.12 Geschoßzahl

Die zulässig Geschoßzahl ist in der vorhergehenden tab. Übersicht dargestellt.

1B.13 Geschoßflächenzahl / Grundflächenzahl

Die zulässigen max. Geschoßflächenzahlen und max. Grundflächenzahlen sind in der vorhergehenden tabellarischen Übersicht dargestellt.

#### 1B.14 Bauweise

Es gilt die gleiche abweichende Bauweise, wie sie für allgemeine Wohngebiete unter 1A.14 festgesetzt ist.

#### 1B.2 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ~~(§ 12 (6) BauNVO)~~. Stellplätze und Garagen sind ferner im Bereich MD 2 innerhalb der dafür gesondert ausgewiesenen Bereiche zulässig. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht von über 3,5 t sowie für deren Anhänger sind nur zulässig, soweit sie für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen gebraucht werden (§ 12 (6) BauNVO).

Die folgenden Festsetzungen gelten sowohl für die WA-Gebiete als auch für die MD-Gebiete.

#### 2. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

2.1 Gebäude sind so auf dem Grundstück anzuordnen, daß ihre Haupterstreckung-gemessen am First-den durch Doppelpfeile im Plan gekennzeichneten Richtungen entspricht.

2.2 Abweichungen von bis zu  $10^0$  sind zulässig.

2.3 Nebenanlagen und Garagen können abweichend von 2.1 angeordnet werden.

#### 3. Pflanzgebote und Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 25 BBauG)

3.1 Für bestimmte Teilbereiche werden gem. Plan Pflanzgebote für Einzelbäume, Baumgruppen oder Büsche festgelegt. Von der eingetragenen Lage kann bis zu 2,00 m abgewichen werden, wenn die Lage von Erdleitungen, die Zufahrt zu dem

Grundstück oder die Belichtung eines einzelnen Raumes dies erfordert.

4. Festsetzung der Höhenlagen (§ 9 (2) BBauG)

4.1 In allen Baugebieten darf die Höhe der Oberkanten vom Erdgeschoßfußboden nicht mehr als 0,40 m über der Straßenkrone der unmittelbar erschließenden Straße liegen. Dies ist zu messen auf der Hälfte der Gebäudelänge.

4.2 Ausnahmen nach § 31 (1) BBauG können im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden, wenn dieses aus wasser-technischen Gründen oder bei landwirtschaftlichen Gebäuden aus betriebswirtschaftlichen Gründen notwendig ist und wenn durch sonstige Maßnahmen eine formale Eingliederung in das Ortsbild und in die Nachbarbebauung sichergestellt wird,

Hinweis: Siehe auch unter örtliche Bauvorschrift: 1.)

5. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr.17 BBauG)

5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 0,40 m Höhe bzw. Tiefe sind allgemein zulässig, sofern nicht nach anderen Bestimmungen Genehmigungen notwendig werden.

5.2 Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,40 m Höhe bis zu 1,50 m Höhe bzw. Tiefe sind zulässig, soweit sie mindestens 10,00 m Abstand von bestehenden und geplanten Gebäuden einhalten. Abgrabungen mit mehr als 30 m<sup>2</sup> Fläche bedürfen der Genehmigung nach dem Nds. Naturschutzgesetz bzw. dem Bodenabbaugesetz. Aufschüttungen sollen flacher als 1:4 ausgeführt werden.

6. Begründung und Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen zu Teil BI

Das Regionale Raumprogramm und der Flächennutzungsplan weisen im Rahmen der Gesamtentwicklung des Fleckens Ottersberg für die Teilbereiche Fischerhude und Quelkhorn die Entwicklungsaufgabe "Erholung" bei gleichzeitiger Wahrung der landschaftlich geprägten Struktur aus.

Die Erholungsfunktion kann nur sinnvoll entwickelt werden, wenn dafür Sorge getragen wird, daß gleichzeitig das bestehende dörfliche Ortsbild erhalten bleibt und daß sich auch Neubaugebiete am Rande in die landschaftstypischen Bauvorhaben einfügen. Wo sich bereits Fehlentwicklungen eingestellt haben, sind diese sukzessive zu heilen.

Diese Pflege des Ortsbildes kann sich also der Entwicklungsaufgabe "Erholung" gemäß nicht nur auf den engeren Ortskernbereich und dortige Neubaugebiete beziehen, sondern muß natürlich besonders auch die Ortsrandgebiete sowie den Übergang zur freien Landschaft umfassen. Der weit einsehbare nördliche Ortsrand ist daher besonders zu pflegen. Nördlich anschließend liegt ein weit überschaubares freies Feld, nordöstlich soll ein Ferienhausgebiet entstehen. Beide Umstände legen es nahe, auf die formale Ausbildung des Ortsrandes besonders zu achten.

Die unmittelbar anschließenden Randbereiche sind weitgehend intakt. Es ist zu prüfen, ob dieser Zustand durch Ergänzungen zu bestehenden Bauleitplänen innerhalb der anschließenden Gebiete gesichert werden muß.

In Abwägung der verschiedenen Interessen sind gem. § 1 (6) BBauG die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes so entwickelt, daß sie in den Bauwilligen verschiedene Alternativen einer Bebauung offen lassen. Die gestaltungswirk-

samen Festsetzungen sind dabei soweit wie möglich aus den Merkmalen historischer Bauformen abgeleitet. Sie dienen gleichzeitig dazu, innerhalb des Bebauungsplanbereiches neue Formzusammenhänge zu schaffen. Es soll also Vielfalt innerhalb gestalterischer Gesamtzusammenhänge ermöglicht und gesichert werden. Willkürliche, sehr unterschiedliche Bauformen sollen nicht zugelassen werden.

Soweit aus dem Vorhergesagten einzelne Festsetzungen nicht abgeleitet werden können oder sich nicht eindeutig schon aus anderen rechtlichen Bestimmungen ergeben, werden einzelne Bestimmungen wie folgt erläutert:

Zu 1A.1 und 1B.1:

Es wurden solche Nutzungen ausgeschlossen, die ein ruhiges Wohnen behindern könnten. Im Bereich der Dorfgebiete soll ebenfalls das Wohnen so weit wie möglich geschützt werden.

Zu 1A.11

Durch die Wohnungszahlbeschränkung von max. 2 Wohneinheiten pro Haus und die gleichzeitige Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 900 m<sup>2</sup> soll in diesem Bereich der Bau kleinerer Ferienwohnungen eingeschränkt und der Bau familiengerechter Wohnungen indirekt gefördert werden.

Zu 1A.14 und 1B.14

Die abweichende Bauweise ermöglicht eine modifizierte einseitige Grenzbebauung. Hierdurch soll auch auf kleineren Grundstücken eine möglichst ungestörte nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtete Gartennutzung ermöglicht werden. Durch das Verbot von Fenstern und Öffnungen, im Falle einer Grenzbebauung, sind mögliche Nachteile für den Nachbarn, an dessen Grenze gebaut wird, weitestgehend vermieden. Den

Erfordernissen des Brandschutzes kann genügt werden. Bei Ausnutzung der einseitigen bzw. zweiseitigen Grenzbebauung ist davon auszugehen, daß auf den gewollten kleinen Grundstücken ein sehr viel ungestörteres Wohnen ermöglicht wird, als dies bei üblicher offener Bauweise erreichbar wäre. Den üblichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird somit entsprochen.

Zu 1A.2 und 1B.2

Durch diese Vorschrift soll sichergestellt werden, daß Parkplätze und Garagen nicht in den hinteren Grundstücksteilen errichtet werden, wo von ihnen unnötige Beeinträchtigungen der Nachbarn ausgehen könnten. Gleichzeitig soll auch sonst das Parken und Abstellen von Fahrzeugen verhindert werden, die die Wohnruhe stören könnten und die das Ortsbild beeinträchtigen.

Zu 2.:

Eine Festlegung der Stellung der baulichen Anlagen erfolgt, um aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung einen städtebaulichen Gesamtzusammenhang herstellen zu können. Es wird verwiesen auf den Kommentar zum BBauG Ernst, Zinkahn, Bielenberg; dort Erläuterungen zu § 9 (1) Nr. 2. Diese Festlegung ist im Zusammenhang mit den örtlichen Bauvorschriften zur Ausbildung der Dachform zu sehen. Abweichungen bis zu 10° ermöglichen die Rücksichtnahme auf individuelle Planungsabsichten.

Wichtig erscheint die Sicherung eines formalen Gesamtzusammenhanges. Dies wäre grundsätzlich auch möglich bei Festsetzung anderer Stellungen, wenn diese nur für den gesamten Bereich entsprechend anders erfolgen. Unter Abwägung der verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten erscheint die gewählte Anordnung jedoch mit ihrer Süd- bzw. Westausrichtung besonders günstig.

Zu 3.1:

Die Bepflanzung von Bäumen in Reihe wird die Integration des neuen Wohngebietes in die Gesamtansicht des Ortsbildes von den nördlichen Freiflächen aus verbessern. Um im Einzelfall keine unnötigen Einschränkungen hervorzurufen, kann von den festgesetzten Lagen entsprechend Textteil abgewichen werden.

Zu 4. und 5.:

Ein wesentliches Ziel ist es, möglichst niedrig gelagerte Gebäude zu erhalten. Abgrabungen zu Kellergeschossen, die optisch ein weiteres Geschöß entstehen lassen, oder Terrassenaufschüttungen, die hochgestelzte Gebäude bewirken, sollen deshalb vermieden werden.

Leichte, kleinraumbildende Bodenbewegungen beeinträchtigen das Ortsbild nicht, lassen dahinterliegende Gebäude bei Aufschüttungen flacher erscheinen und erhöhen die private, sichtgeschützte Nutzbarkeit von Gärten.

Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,5 m Höhe bzw. Tiefe sind zulässig, soweit sie mind. 10 m Abstand von bestehenden und geplanten Gebäuden und - bei Aufschüttungen - Böschungsneigungen flacher als 1 : 4 eingehalten werden.

Durch die genannten Bestimmungen soll einerseits verhindert werden, daß die Häuser "aufgestellt" ausgeführt werden, andererseits sollen weiche Landschaftsmo-  
dellierungen ermöglicht werden, ohne die räumlichen Gesamtzusammenhänge zu stören.

ÖRTLICHE\_BAUVORSCHRIFTEN\_(TEIL\_B\_II)

(§ 9 (4) BBauG in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 in Verbindung mit der Verordnung vom 14.06.1974 (GVBl. S. 333) der Nds. BauO und mit den §§ 6 und 40 der NGO in der Fassung vom 08.10.1979 (GVBl. S. 497 ff).

1. Erhaltung von Bäumen, Bindungen für Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 25 BBauG in Verbindung mit § 56 NBauO)
  - 1.1 Alle Bäume mit mehr als 50 cm Umfang in 1,00 m Höhe sind zu erhalten.
  - 1.2 Ausnahmen nach ~~§ 31 (1) BBauG~~ können im Einvernehmen mit der Gemeinde unter der Auflage von Ersatzpflanzungen erteilt werden bei Gefahr für Leben und Gesundheit oder aus Gründen der Belichtung.
  - 3 Nadelbäume sind nur als Solitäre (keine Gruppen oder Reihen) zugelassen.
  
2. Firstrichtungen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG und § 56 NBauO)
  - 2.1 Firste sind parallel zu den im Plan aufgeführten Doppelpfeilen auszurichten. Damit sind sie gleichzeitig parallel oder senkrecht zu den Umfassungswänden auszurichten.  
  
Hinweis: Gemäß Teil B I, 2., sind Gebäude so auf dem Grundstück anzuordnen, daß die Haupterstreckung - gemessen am First - den durch Doppelpfeile gekennzeichneten Richtungen entspricht.
  - 2.2 Hiervon können Ausnahmen gem. ~~§ 31 (1) BBauG~~ im Einvernehmen mit dem Flecken Ottersberg zugelassen werden, wenn dadurch der Charakter landschaftstypischer Bauweisen nicht beeinträchtigt wird.

### 3. Dachformen

- 3.1 Als Dachformen sind nur Satteldächer oder Krüppelwalmdächer zulässig. Bei Krüppelwalmdächern soll die Höhe des Walms  $1/3$  bis  $1/2$  der Höhe des Giebeldreieckes betragen.
- 3.2 Einander gegenüberliegende Dachflächen müssen die gleiche Neigung aufweisen.
- 3.3 Die zulässige Dachneigung beträgt  $42^{\circ}$  bis  $48^{\circ}$ . Für ~~Garagen und~~ untergeordnete Bauteile, wie Veranden, Eingangsüberdachungen etc. sind  $30^{\circ}$  bis  $50^{\circ}$  zulässig.
- 3.4 Quergiebel und Zwerchdächer sind zulässig, sofern sie eindeutig als Nebendachform erkennbar sind. Dieses ist in der Regel der Fall, wenn der Quergiebel nicht mehr als die Hälfte seiner Breite vor der Hauptwand liegt und schmäler als der Hauptgiebel ist. Der First des Quergiebels muß mindestens 0,50 m niedriger als der First des Hauptdaches liegen. 3.3 ist einzuhalten.
- 3.5 Einzelne Gauben dürfen nicht breiter als 2,00 m sein, es sei denn, ihre senkrechte Ansichtsfläche ist weniger als 0,80 m hoch.

Zwischen zwei Gauben ist ein Mindestabstand von 0,80 m zu wahren. Zwischen Ortgang und Gaube muß ein Abstand von mind. 1,50 m eingehalten werden. Zwischen einer Gaube und einer Kehle ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Hinweis: Es wird empfohlen, nur stehende Gauben zu verwenden. Auf jeden Fall sollten an einem Gebäude nur gleichartige Gaubentypen vorkommen.

- 3.6 Dachfirste und Traufen sind - abgesehen von dem technisch notwendigen Gefälle der Rinnen - waagrecht zu führen; Ortgänge sind parallel zum Giebel zu führen. Angestrebt sind: Normaldachformen über rechteckigen oder aus Rechtecken zusammengesetzten Grundrissen.
- 3.7 Einschnitte in Dachflächen (Loggien u.ä.) sind nicht erlaubt. Hiervon können im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen gestattet werden, sofern die Dachformen und Dachflächen als solche gestalterisch beherrschend bleiben.
- 3.8 Im Einvernehmen mit der Gemeinde kann von den Vorschriften 3.1 bis 3.5 bei landwirtschaftlich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen abgewichen werden, wenn dies aus betriebswirtschaftlichen Gründen notwendig ist und wenn durch sonstige Maßnahmen eine formale Eingliederung in das Ortsbild und die Nachbarbebauung sichergestellt wird.

#### 4. Materialien und Farben

##### 4.1 Dachmaterialien

- Für Dächer sind als Materialien und Farben zulässig:
- rote, rotbraune und braune Ziegel und Zementpfannen, stumpf oder glasiert
  - Reeteindeckungen
  - rote oder rotbraune Wellasbesteindeckungen bei landwirtschaftlich genutzten Gebäuden

##### 4.2 Für Wände sind folgende Materialien und Farben zulässig:

- rote, rotbraune und braune Ziegel, hellgrau verfugt
- Putzfaschen sind erlaubt

Hinweis: Die Breite sollte in der Ansicht zwischen 8 cm und 14 cm liegen.

- Holzfachwerk
  - Holzverschalungen
- Diese müssen senkrecht gegliedert sein.

- rote und rotbraune Wellasbestverkleidungen bei landwirtschaftlichen Gebäuden (senkrecht)

4.3 Glaswände und Glasdächer sind abweichend von 4.1 und 4.2 erlaubt für gewerblich betriebene Gewächshäuser sowie im Einvernehmen mit der Gemeinde für sonstige Gewächshäuser und Wintergärten mit nicht mehr als 25 m<sup>2</sup> Grundfläche.

#### Sonstige Hinweise zu Materialien und Farben:

- Fensterflügel und/oder Fensterrahmen sollten weiß gestrichen sein. Weiße Anstriche sind auch offenporig möglich. Eine solche Farbgebung entspricht historischen Bauformen und ist bauphysikalisch sinnvoll.
- Falls dunkle Fensterhölzer benutzt werden, sollten die Fenster entweder durch hell gestrichene Faschen vom Mauerwerk abgesetzt sein oder aber der Stein sollte nicht zu dunkel gewählt werden, um einen Kontrast zum Fenster zu ermöglichen.

## 5. Fassadengliederung

### 5.1 Giebel, Verhältnis von Breite zu Länge an Gebäuden

Die Breite von Giebeln darf höchstens 66 % der Länge des Gebäudes, gemessen am ununterbrochenen First, betragen (langgestreckte Gebäude).

#### Hinweise zur Fassadengliederung

1. Um langgestreckte Baukörper zu erzielen, kann es sinnvoll sein, die Garage in den Hauptbaukörper einzubeziehen.
2. Freistehende Giebel sollen möglichst symmetrisch ausgebildet werden.  
Ausnahmen sind dann angebracht, wenn Nebenräume oder Garagen an die bestimmte Giebelform unmittelbar angebaut sind.

3. Fenster: Es wird empfohlen, wie bei den alten Bauernhäusern möglichst wenig verschiedene Fensterformate zu benutzen.

Fenster sollten möglichst nur in senkrechtem Format benutzt werden, waagerechte Fensterformate oder lange Fensterbänder sollten vermieden werden. Dies gilt insbesondere für Giebeldreiecke.

Sprosseneinteilungen können im Sinne des Ortsbildes sinnvoll sein. Jedoch sollten Scheibenformate unter 40 cm/40 cm vermieden werden. Insbesondere bei kleinen Scheibenmaßen sollten Sprossen nicht zu breit ausgeführt werden. Einschließlich der Versiegelung empfehlen sich Maße zwischen 2,0 cm und max. 4,0 cm.

6. Zäune, Einfriedungen, Müllboxen

Für Zäune, Einfriedungen und Müllboxen sind rote, rotbraune oder braune Ziegel zu verwenden. Holzzäune und lebende Hecken sind ebenfalls zulässig.

Hinweis: Es wird empfohlen, Zäune senkrecht zu gliedern und als einfache Lattenzäune auszubilden. Waagrecht gegliederte Zäune (sog. Bonanza-Zäune) sollen vermieden werden. Grundsätzlich wird vorgeschlagen, auf Einfriedungen weitestgehend zu verzichten.

7. Antennen

Sichtbare Antennen sind unzulässig. Im Einvernehmen mit der Gemeinde können für betriebliche und gewerbliche Zwecke Ausnahmen erteilt werden.

Hinweis: Es wird empfohlen, Freileitungen im Zuge von Neubaumaßnahmen zu verkabeln.

8. Ausnahmen für Energieversorgungsanlagen

Für private Energieversorgungsanlagen, wie Sonnenkollektoren und Windräder, können Ausnahmen von den in § 1 - 9 gemachten Auflagen im Einvernehmen mit der Gemeinde gemacht werden, wenn hierdurch das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

9. Reklameschilder, Warenautomaten

9.1 Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

9.2 Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoß zu beschränken. Werbeanlagen dürfen nicht über die Traufe hinausragen.

~~9.3 Einzelne Reklametafeln sowie Gruppen von Reklametafeln, einzelne Warenautomaten sowie Gruppen von Warenautomaten, die eine Fläche von mehr als  $1,50 \text{ m}^2$  an Gebäuden bzw. Gebäudeteilen überdecken, bedürfen im Einvernehmen mit dem Flecken Ottersberg einer Genehmigung.~~

9.4 Freistehende Werbeanlagen und Warenautomaten sind unzulässig.

9.5 Bei beleuchteten Werbeanlagen dürfen nur die Schriften und Zeichen nicht aber die Werbeträger selbst beleuchtet werden. Wechselschaltungen sind in jedem Fall unzulässig.

9.6 Attrappen, Spannbänder, Fahnen über  $1,50 \text{ m}^2$  sowie Plakate dürfen für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen (z.B. Schützenfeste, Räumungsverkäufe etc.) angebracht werden.

10. Begründung und Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift zu Teil B II

Zur allgemeinen Begründung der örtlichen Bauvorschrift wird auch auf die Einleitung der Begründung für die planungsrechtlichen Vorschriften verwiesen. Einzelne Bestimmungen werden wie folgt erläutert:

Zu 1.1:

Derartig große Bäume sind im Plangebiet z. Zt. noch nicht vorhanden. Die Bestimmung gilt dazu, künftig derartige Bäume schützen zu können.

Das dörfliche Ortsbild und Kleinklima wird wesentlich durch die bestehenden großen Bäume bestimmt. Aus gestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten sind diese künftig zu schützen.

Zu 1.3:

Nadelbäume sind gem. Landschaftsrahmenplan bzw. Landschafts-, Grünordnungs- und Erholungsplan landschaftsuntypisch. Insbesondere in Reihe gepflanzte Nadelbäume sind landschaftsuntypisch und entsprechen auch nicht den kulturhistorisch traditionellen Pflanzformen. Sie schränken darüberhinaus über viele Jahrzehnte hinweg ungebührlich die Sicht ein und führen in vielen Fällen zu starken Verschattungen von Nachbargrundstücken. Aus diesen Gründen sind Nadelbäume nur als Solitäre zugelassen.

Zu 2.:

Die historische Ortsstruktur weist langgestreckte Baukörper mit eindeutigen großen Dachformen auf, die in ihrem jeweiligen Nahbereich fast parallel oder fächerförmig angeordnet sind. Um entsprechende Strukturen neu herzustellen, sind Firstrichtungen angegeben. Um die Belange einzelner Bauherren nicht unnötig einzuschränken, sind nach den vorhergehenden planungsrechtlichen Festsetzungen Abweichungen möglich.

Zu 3.1 - 3.3:

Die historischen Dachformen sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit bestimmten Dachneigungen. Zur Fortführung und Wiederherstellung eines einheitlichen Ortsbildes wurden entsprechende Dachformen festgesetzt.

Um Garagen, Eingangsbereiche etc. einfach integrieren zu können, sind für untergeordnete Bauteile und für Garagen

stärker abweichende Dachneigungen zugelassen.

Zu 3.4 - 3.5:

Wesentliches Element der vorhandenen und der gewollten Baustruktur sind große klare Dachformen. Um die wirtschaftliche Nutzung der Dachräume zu ermöglichen, sind bestimmte Dachausbauten, wie Zwerchdächer etc. zugelassen. Die Einschränkungen erfolgen, damit die Hauptdachform deutlich als solche erkennbar bleibt. Insbesondere ist es notwendig, daß sich Gauben der Gesamtdachform unterordnen. Dieses ist entweder möglich, wenn sie schmal sind, oder aber wenn ihre Ansichtsfläche besonders niedrig ist.

Als Quergiebel sind Gebäudeteile zu verstehen, deren Dachfirst quer zum First des Hauptdaches verläuft und deren Giebelwand vor der Längswand des Gebäudes liegt.

Zu 3.6:

Angestrebt und ortsbestimmend sind besonders gelagert erscheinende Baukörper. Diese gelagerte Form wird entweder erreicht durch eine niedrige Traufhöhe in Verbindung mit einer niedrigen Erdgeschoßfußbodenhöhe und einem langen Baukörper oder aber auch durch eine starke horizontale Untergliederung in Höhe des Drempelansatzes. Durch diese Regelung soll sichergestellt werden, daß klare einfache Dachformen die Baukörper und das Ortsbild bestimmen.

Ortstypisch und für die weitere formale Struktur angestrebt sind klare einfache Baukörper. Aus diesem Grunde sind schräg angeschnittene Dachformen mit z.B. diagonal über rechteckigen Grundrissen angeordneten Firsten nicht erlaubt.

Zu 3.7:

Loggien als Einschnitte in Dachflächen zerstören in der Regel die angestrebten großflächigen Dachformen.

Zu 4.1 und 4.2:

Die angegebenen Materialien und Farben sind ortstypisch und sind gleichzeitig für die angestrebte Gestaltung des Ortes zur Erhaltung und Wiederherstellung einer einheitlichen Gesamtstruktur gewollt.

Die Farbbestimmungen sind bewußt nicht nach RAL vorgenommen, da die genannten Farbbestimmungen für Ziegelpfannen, Asbestzementpfannen und Ziegel ausreichen und Ziegel in der Regel nicht einer einzelnen RAL-Farbe zuzuordnen sind.

Zu 5.:

Angestrebt werden, wie oben mehrfach erwähnt, langgestreckte Baukörper. Die vorhandenen älteren Gebäude weisen weitestgehend relativ schmälere Giebel auf als die hier gefordert werden. Gleichzeitig nachweisbar ist, daß im Rahmen der wirtschaftlichen und der flächenmäßigen Grenzen des sozialen Wohnungsbaues Haustypen machbar sind, deren Giebel höchstens 66 % der Länge des Gebäudes betragen (z.B. 6,25 m x 11,00 m).

Es kann ferner nachgewiesen werden, daß derart schmale Haustypen zu äußerst wirtschaftlichen inneren Verkehrsflächen führen können. Werden darüber hinaus noch, was durchaus im Sinne dieser Baugestaltung ist, Nebenräume oder eine Garage in Längsrichtung angefügt, so ergeben sich auch bei konventionellen, größeren Gebäudetiefen derartige Proportionen (z.B. 8,00 x (11,00 m + 3,00 m)). Gegenüber den entsprechenden Festsetzungen für die Ortskerne sind hier relativ geringere Längen festgesetzt.

Zu den sonstigen Hinweisen zur Fassadengliederung:

Historisch sind fast ausschließlich hochformatige Fenster nachweisbar, die in der Regel in Fischerhude und Quelkhorn bei den Wohnteilen eine Proportion von 1:2 aufweisen, bei den Wirtschaftsteilen eine Proportion von 1:1,2 bis 1:1,4. Von vielen Betrachtern werden breitformatige Fenster - insbesondere auch bei nachträglichem Einbau in Altbausubstanz - als äußerst störend empfunden; die For-

mate von Fenstern sind eines der entscheidenden Elemente der Fassadengestaltung und der Wirkung von Gebäuden. Daher sollen für die Weiterentwicklung des Ortsbildes einander ähnliche hochformatige Fensterformate vorgeschrieben werden.

Die alten Bautypen haben einfache, symmetrisch aufgebaute Giebelformen. In der Regel wird der gesamte Giebel als formale Einheit behandelt, er weist auf jeden Fall keine stärkere horizontale Gliederung auf. Zur Wahrung des Ortsbildes sollen für Umbauten und für Neubauten entsprechende formale Gliederungen angestrebt werden. Aus diesem Grunde sind horizontale Gliederungen durch Fensterbänder nicht erlaubt und in der Regel symmetrische Gliederungen vorgeschrieben.

Zu 6.:

Zur Gestaltung des Ortsbildes sind auch für Zäune und Nebenanlagen einheitliche, in den Fassaden wiederkehrende Materialien gewollt.

Das ländliche Ortsbild wird wesentlich durch die Gestaltung der Vorgärten, der Gartenzäune und der kleineren Gartenmöblierung bestimmt. Es zeichnet sich durch eine gewisse Unordnung und Nichtaufgeräumtheit und optische Unauffälligkeit aus. Eine solche optische Unauffälligkeit wird angestrebt und kann durch eine Angleichung der hier angewendeten Materialien an die bestimmenden Materialien der Häuser erreicht werden.

Zu 8.:

Die künftigen Entwicklungen für die Energieversorgung sind zur Zeit nicht absehbar. Um hier flexibel reagieren zu können, soll es mit Zustimmung des Fleckens Ottersberg gestattet sein, alternative Anlagen zur Energiegewinnung zu betreiben, die den sonstigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nicht voll entsprechen, wenn das Ortsbild nicht wesentlich hierdurch beeinträchtigt wird.

Zu 9.:

Besonders hervorstechende Reklameanpreisungen sind orts- und funktionsuntypisch und sollen zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes ausgeschlossen werden.

Der Bürgermeister

Der Gemeindedirektor

  

Rebertisch

Braun