VERFAHRENSVERMERKE

Präambel und Ausfertigung
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat des Fleckens Ottersberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Flecken Ottersberg, 18.11.2016 L. S. gez. Hofmann
Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 26.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 "Seeblick" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.06.2016 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.
Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung angewendet.

Flecken Ottersberg, 18.11.2016 L. S. gez. Hofmann
Der Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2016 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.03.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Die Planunterlage wurde gefertigt von:
Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
Georgstraße 15
28832 Achim

Achim, 17.11.2016 L. S. gez. Uwe Ehrhorn
Unterschrift

Planverfasserin
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 136 "Seeblick" wurde ausgearbeitet von:

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Verden, Lindhooper Strasse 59, 27283 Verden

Verden, 15.11.2016 gez. i. A. Borchers
Planverfasserin

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 09.06.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 136 "Seeblick" sowie der Begründung zugestimmt und seine Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 04.07. bis 05.08.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Flecken Ottersberg, 18.11.2016 L. S. gez. Hofmann
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat des Fleckens Ottersberg hat den Bebauungsplan Nr. 136 "Seeblick" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.10.2016 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Flecken Ottersberg, 18.11.2016 L. S. gez. Hofmann
Der Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 136 "Seeblick" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.11.2016 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 18.11.2016 in Kraft getreten.

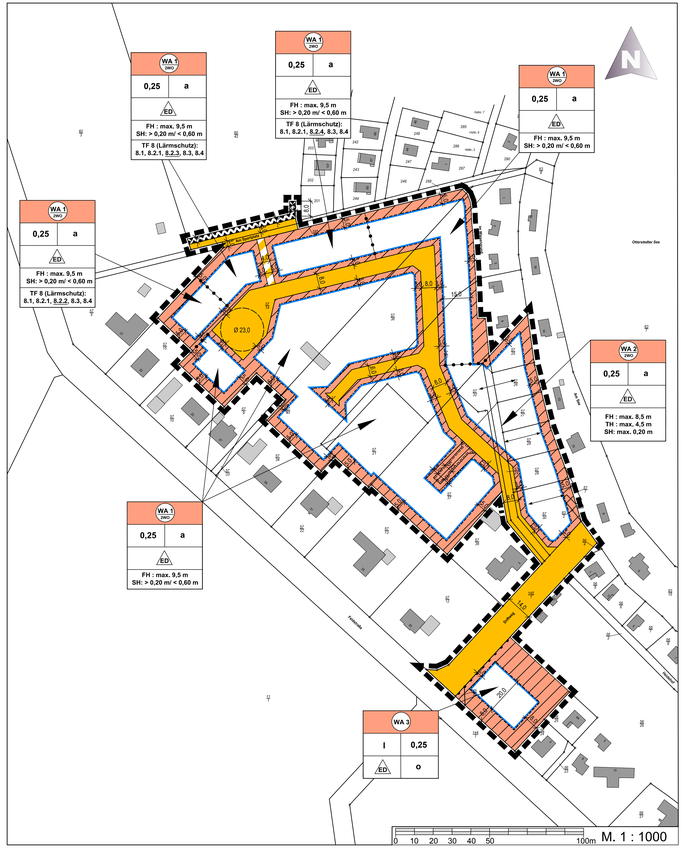
Flecken Ottersberg, 18.11.2016 L. S. gez. Hofmann
Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Flecken Ottersberg, _____
Der Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Flecken Ottersberg, _____
Der Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG(gemäß PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

WA 2WO — Allgemeines Wohngebiet (vgl. TF 1 + 2)

WA 2WO — Allgemeines Wohngebiet ("Seegrundstücke") (vgl. zusätzlich die Örtliche Bauvorschrift Nr. 3)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,25 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe als Höchstmaß
TH Traufhöhe als Höchstmaß
SH Sockelhöhe als Mindest/Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise (vgl. TF 5)
o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Hauptfirstrichtung

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F + R hier: Fuß- und Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung/ Festsetzungen
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (hier: Lärmschutzwand - Höhe: 3,50 m)
Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

Es gelten die jeweils in den Nutzungsschablonen angegebenen textlichen Festsetzungen.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

1. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
   - Wohngebäude,
   - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

   Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind i. S. von § 1 Abs. 5 und Abs. 6, Satz 1, Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Die Anzahl der Wohnungen im WA 1/ WA 2 ist pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte auf maximal 2 Wohneinheiten begrenzt (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- First und Sockelhöhen (siehe Nutzungsschablonen). Die Trauf- und Firsthöhen gelten nur für die Hauptdachfläche.
   - Als untere Bezugsebene für die Trauf- und Firsthöhe gilt die endgültige Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes (Straßenseite, von der die Erschließung erfolgt). Für Grundstücke mit mehreren Straßenseiten gilt die gemittelte Höhe gemäß der v. g. Definition.
   - Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.
   - Die Traufhöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile, wie Erker und Gauben (bis max. 1/3 der Breite der Dachansichtsfläche).
   - Im WA 1 - Gebiet muss die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden mind. 0,20 m über der endgültigen Fahrbahnoberkante der anliegenden Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes liegen und darf nicht mehr als 0,60 m über dieser Höhe liegen. Für das WA 2 - Gebiet (Seegrundstücke) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,20 m bezogen auf die endgültige Fahrbahnoberkante der anliegenden Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes.

4. Die Mindestgröße der Baugrundstücke für alle WA - Gebiete (WA 1-3) beträgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB pro Einzelhaus 600 m² und pro Doppelhaushälfte 350 m².

Bauweise/ überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Bauweise

5. Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise. Es sind Baukörperlängen und -breiten bis höchstens 20,0 m zulässig.
In die Baukörperlängen und -breiten sind sowohl die Hauptbaukörper, als auch die an die Hauptbaukörper angebauten Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, mit einzubeziehen. Ebenso sind auch angebaute Garagen und Carports nach § 12 BauNVO auf die Hauptbaukörperlänge anzurechnen.
Von den Hauptbaukörpern um mind. 1,00 m abgesetzte Anlagen sind nicht mitzurechnen.

Garagen und Nebenanlagen

6. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

Verkehrsflächen/ Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

7. Pro Baugrundstück bzw. pro Doppelhaushälfte ist nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 4,50 m zulässig. Fußläufige Zuwegungen sind nur über v. g. Zufahrten zulässig.

Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Für die festgesetzten Flächen am nördlichen Rand des Geltungsbereiches sind aufgrund des angrenzenden Sportplatzes Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gegen Sportlärm für den Tageszeitraum erforderlich.

8.2.1 **In den Obergeschossen** sind schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 so anzuordnen, dass keine Raumöffnungen (nicht zu öffnende Fenster sind keine Raumöffnungen) zu den maßgeblichen Schallquellen nördlich der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmschutzwand orientiert sind. Zu öffnende Fenster und Türen schutzbedürftiger Räume sind nur auf der jeweils **lärmabgewandten Gebäudeseiten** anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind die Öffnungen der zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume bei lärmzugewandter Orientierung als nicht zu öffnende Fenster oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Vergleichbare Maßnahmen sind zu öffnende vergleaste Vorbauten (z.B. Wintergärten, Loggien, Balkone), die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.

8.2.2 Lärmabgewandte Gebäudeseiten sind für dieses Baufeld die westliche und die südliche Gebäudeseite.

8.2.3 Die lärmabgewandte Gebäudeseite ist für dieses Baufeld die südliche Gebäudeseite.

8.2.4 Lärmabgewandte Gebäudeseiten sind für dieses Baufeld die südliche und die östliche Gebäudeseite.

8.3 Zum Schutz der Außenwohnbereiche sind Balkone in den Obergeschossen auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude anzuordnen.

8.4 Wird durch eine ergänzende Schalluntersuchung für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel infolge Abschirmung durch bauliche Maßnahmen (z. B. vorgelagerte Baukörper oder Eigenabschirmung der Baukörper) bzw. den Fortfall maßgeblicher Schallquellen vermindert, so kann von der Festsetzung Nr. 8.2.1 abgewichen werden.

Pflanzmaßnahmen

9. Auf den einzelnen Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes sind pro Baugrundstück mindestens zwei hochstämmige, standortgerechte und heimische Laubbäume, auch Obstbäume, gemäß Pflanzenliste 1 bzw. Pflanzenliste Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzung spätestens 1 Jahr nach Herstellung des Hauptgebäudes).

PFLANZLISTE

Pflanzenliste 1:
(heimische, standortgerechte Laubbäume für die Baugrundstücke)

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestqualität
Bäume		
Betula pendula	Sand-Birke	H 2 x v. StU 10-12*
Carpinus betulus	Hainbuche	H 2 x v. StU 10-12
Crataegus laevigata 'Paul´s Scarlet'	Rot-Dorn	H 2 x v. StU 10-12
Prunus avium	Vogel-Kirsche	H 2 x v. StU 10-12
Quercus robur	Stiel-Eiche	H 2 x v. StU 10-12
Sorbus aucuparia	Eberesche	H 2 x v. StU 10-12
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	H 2 x v. StU 10-12
Tilia cordata	Winter-Linde	H 2 x v. StU 10-12
Obstbäume gemäß Pflanzenliste Obstbäume		H 2 x v. StU 8-10

* H 2 x v. StU 10-12 = Hochstamm zweimal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm in 1m Höhe

Pflanzenliste Obstbäume:

Äpfel*	Birnen*
Boskoop	Bosc´s Flaschenbirne
Grahams Jubiläumsapfel	Clapps Liebling
Graue Herbstrenette	Conference/Industrie
Gravensteiner	Gellerts Butterbirne
Holsteiner Cox	Gräfin von Paris
Jakob Lebel	Gute Luise
Krügers Dickstiel	Köstliche von Charneu
Ontarioapfel	Williams Christbirne
Roter Berlepsch	
Pflaumen, Zwetschen und Renekloden*	**Süßkirschen***
Bühler Frühzwetsche	Büttners Rote Knorpelkirsche
Graf Althans Reneklode	Große Prinzessinkirsche
Hauszwetsche	Große Schwarze Knorpelkirsche
Königin Victoria	Hedelfinger Riesenkirsche
Nancymirabelle	Kassins Frühe Herzkirsche
Ontariopflaume	Schneiders Späte Knorpelkirsche

* Obstsäume regionaler Sorten, Hochstämme, Stammumfang 8–10 cm

Allgemeine Hinweise

Bodendenkmalschutz/ Denkmalschutz
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z. B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohlenansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig sind. 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 4 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. Die Meldung hat beim Landkreis Verden als Untere Denkmalschutzbehörde (Tel.: 04231/15-432) zu erfolgen.

Altlasten/ Kampfmittel
Die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Verden hat derzeit keine Hinweise auf Altlasten und Kampfmittel oder Verdachtsflächen im Plangebiet.
Sollten während der Bau- und Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Verden unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Artenschutz
Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. Vor Beginn von Rodungs- und Fällungsarbeiten sind Baumhöhlen auf überwinternde Arten zu überprüfen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
Aufgrund der Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich geschützter Tierarten sind Bestandsbegehungen vor Durchführung von Baumaßnahmen zur Zeit der Wochenstubenbildung von geschützten Fledermausarten (Mai und Juni) daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Fledermausarten anwesend sind. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Nestern geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Versickerung von Niederschlagswasser
Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Nds. Wassergesetzes auf den Grundstücken zu versickern.

Einsichtnahme von Unterlagen
Bei der Verwaltung des Fleckens Ottersberg kann die Straßenausbauplanung zwecks Ermittlung der im Plan festgesetzten (maximalen) Gebäudehöhen im Plangebiete: Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes) während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.
Darüber hinaus liegen auch die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten technischen Regelwerke zur Einsichtnahme bei der Verwaltung des Fleckens Ottersberg aus

Bauhöhenbeschränkung
Das Plangebiet befindet sich im Interessenbereich der militärischen LV-Radaranlage Visselhövede. Falls bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten sollten, ist bei Beantragung einer Befreiung das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zu beteiligen.

Überlagerung mit B-Plan Nr. 23 "Otterstedter See" und der 1. Änderung des B-Planes Nr. 23
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 136 „Seeblick" treten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Otterstedter See" bzw. der 1. Änderung des v. g. Bebauungsplanes für den Überlagerungsbereich außer Kraft.

Örtliche Bauvorschriften
(§ 84 Niedersächsische Bauordnung)

1. Für Dacheindeckungsmaterial von Hauptgebäuden sind nur die Farbtöne rot bis rotbraun und anthrazit zulässig. Die Farbtöne entsprechen der Register RAL 840-HR oder den Nummern 2001, 2002, 3000-3005, 3009, 3011, 3013, 8004, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026 und handelsübliche Mischungen. Reflektierende Dacheindeckungen, wie sie durch Glasur, Edel- oder Glanz-Engoben entstehen, sind nicht zulässig. Ebenso unzulässig ist die Verwendung von Blecheindeckungen. Eine Ausnahme besteht für die Verwendung von solartechnischen Anlagen auf den Dächern.
2. Für Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) und Garagen (gem. § 12 BauNVO), Wintergärten, Dachaufbauten und Gebäudeteile gem. § 5 Abs. 3 NBauO sind auch andere Dacheindeckungen zulässig.
3. Für Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Putzdächer unzulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) und Garagen (gem. § 12 BauNVO), Wintergärten, Dachaufbauten und Gebäudeteile gem. § 5 Abs. 3 NBauO.
4. Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer einer örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

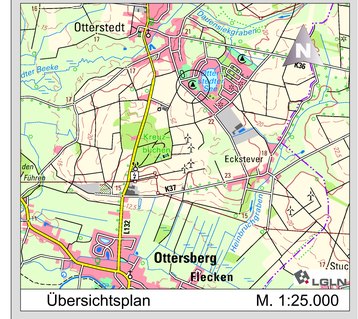
- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der z. Zt. gültigen Fassung.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Flecken Ottersberg

Bebauungsplan Nr. 136 "Seeblick"

mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



ABSCHRIFT