Pflanzenliste 1:

(heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher 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
Fagus sylvatica	Rot-Buche	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 10-12
Sträucher		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2 x v. o.B. 60/100**
Corylus avellana	Haselnuss	2 x v. o.B. 60/100
Crataegus monogyna	Weißdorn	2 x v. o.B. 60/100
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	2 x v. o.B. 60/100
Prunus spinosa	Schlehe	2 x v. o.B. 60/100
Rhamnus frangula	Faulbaum	2 x v. o.B. 60/100
Rosa spec.	Wildrosen	2 x v. o.B. 60/100
Sambucus nigra	Holunder	2 x v. o.B. 60/100
Syringa vulgaris	Flieder	2 x v. o.B. 60/100

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

** 2 x v. o.B. 60/100 = Strauch zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm

Pflanzenliste 2:

(heimische, standortgerechte Laubbäume für die Verkehrsflächen)

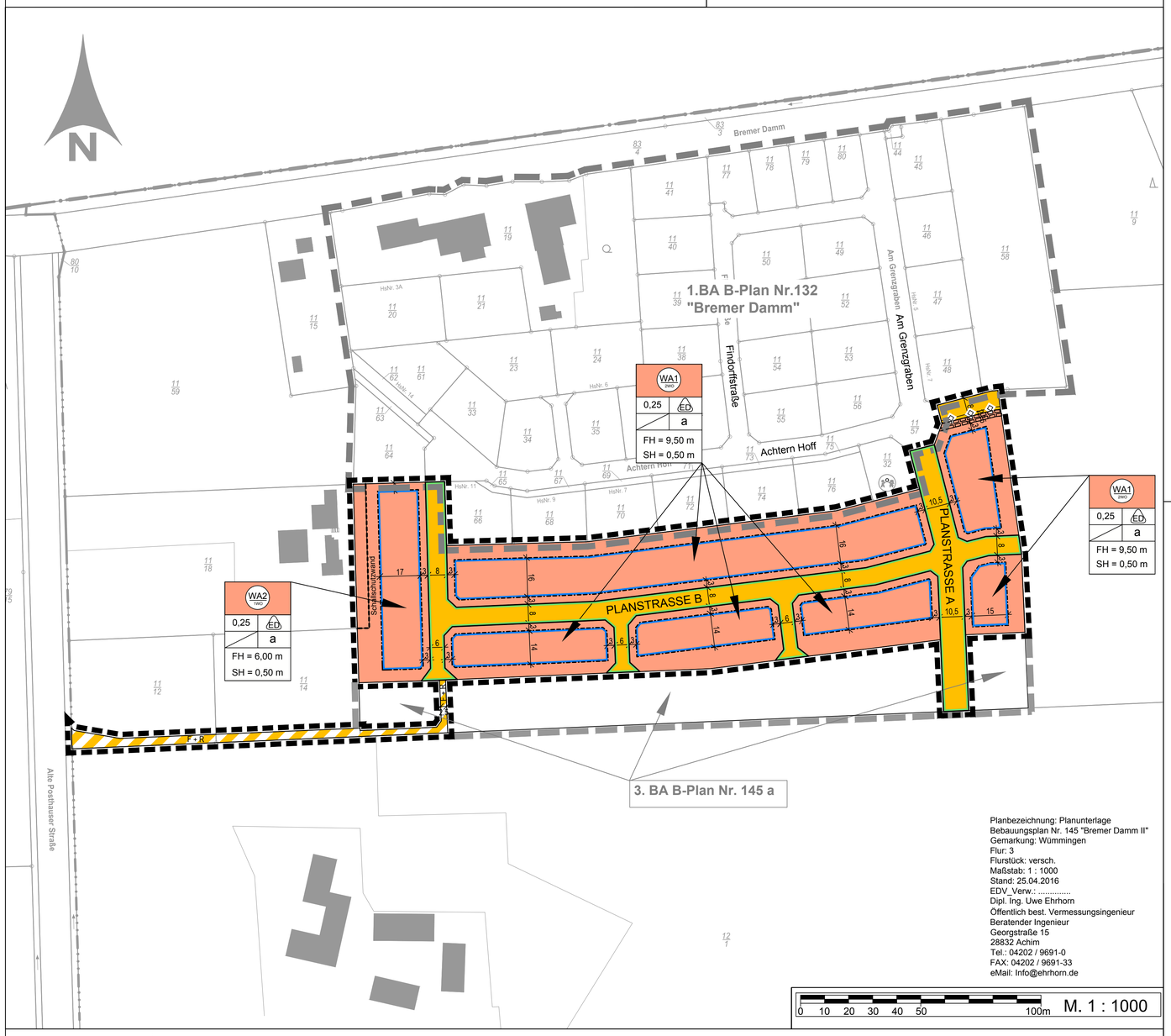
Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestqualität
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	H 3 x v. StU 14-16
Quercus robur	Stiel-Eiche	H 3 x v. StU 14-16
Tilia cordata	Winter-Linde	H 3 x v. StU 14-16

* H 3 x v. StU 14-16 = Hochstamm dreimal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm in 1m Höhe

Pflanzenliste 3:

(Obstbäume)	
Äpfel*	**Birnen***
Boskoop	Bosc´s Flaschenbirne
Grahams Jubiläumsapfel	Clapps Liebling
Graue Herbstrenette	Conferencebirne
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

* Obstbäume regionaler Sorten, Hochstämme, Stammumfang 10-12 cm



Planbezeichnung: Planunterlage
Bebauungsplan Nr. 145 "Bremer Damm II"
Gemarkung: Wümmingen
Flur: 3
Flurstück: versch.
Maßstab: 1 : 1000
Stand: 25.04.2016
EDV_Verw.: .....
Dipl. Ing. Uwe Ehrhorn
Öffentlich best. Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur
Georgstraße 15
28832 Achim
Tel.: 04202 / 9691-0
FAX: 04202 / 9691-33
eMail: Info@ehrhorn.de

0 10 20 30 40 50 100m M. 1 : 1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA TWO — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen, vgl. TF 5

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

0,25 Grundflächenzahl GRZ
FH= 9,50m maximal zulässige Firsthöhe, vgl. TF 2
SH= 0,50m maximal zulässige Sockelhöhe, vgl. TF 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

a abweichende Bauweise, vgl. TF. 4

ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

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

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
hier: Fuß- und Radweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch; (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
hier: Gasleitung

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen; hier Gasleitung zugunsten der EWE

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Schallschutzwand

Textliche Festsetzungen (TF)

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO 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. 1- 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind i. S. von § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf im WA 1 die Firsthöhe (FH) maximal 9,50 m und die Sockelhöhe maximal 0,50 m betragen. Im WA 2 darf die Firsthöhe (FH) maximal 6,00 m und die Sockelhöhe maximal 0,50 m betragen. Als unterer Bezugspunkt für die Maße gilt der Rand der fertig ausgebauten Erschließungsstraße entlang des jeweils angrenzenden Grundstückes, gemessen auf der Mitte der Grundstücksgrenze. Für Grundstücke mit mehreren Straßenseiten gilt die gemittelte Höhe gemäß der vorgenannten Definition. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dacheindeckung.

3. Die Sohlplatten der Erdgeschosse sowie Kelleröffnungen (Lichtschächte oder dergleichen) sind oberhalb der Oberkante der straßenbegleitenden Entwässerungsanlagen anzulegen (§ 9 Abs. 3 BauGB).

4. Es gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO mit einer Beschränkung der Baukörperlängen- und breiten bis höchstens 20,0 m. In die Baukörperlängen und -breiten sind sowohl die Hauptbaukörper, als auch an die Hauptbaukörper angebaute Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, mit einzubeziehen. Dies gilt auch für Garagen gem. § 12 BauNVO, wenn sie direkt an ein Gebäude angebaut sind. Von den Hauptbaukörpern abgesetzte Nebenanlagen und Garagen sind nicht mitzurechnen.

Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

5. Im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im WA 1 höchstens 2 Wohnungen pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte zulässig. Im WA 2 ist höchstens 1 Wohnung pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte zulässig.

6. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt im WA 1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB pro Einzelhaus 600 m² und pro Doppelhaushälfte 350 m². Im WA 2 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke pro Einzelhaus 500 m² und pro Doppelhaushälfte 300 m².

7. Im WA 2 sind ausschließlich eingeschossige Bungalows zulässig. Sofern das Dachgeschoss ausgebaut wird, sind öffenbare Fenster von Schlafzimmern nur an der Gebäudeostseite zulässig. Wohn-/ Schlafräume und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu behandeln.
Als Abschirmmaßnahme ist eine Schallschutzwand entlang der westlichen Grundstücksgrenze in einer Länge von insgesamt 65 m und in einer Höhe von mindestens 3,5 m über dem Geländeniveau zu errichten. Die flächenbezogene Masse der Bauteile muss mindestens 10 kg/m² bzw. $R_W \geq 25$ dB betragen. Die Abschirmmaßnahme ist dauerhaft geschlossen, ohne Öffnungen herzustellen. Dies gilt auch für den Bodenanschluss.

8. Im WA- Gebiet ist pro Baugrundstück bzw. pro Doppelhaushälfte nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 4,50 m zulässig. Fußläufige Zuwegungen sind nur über v. g. Zufahrten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

9. Auf den einzelnen Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes ist pro Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter und heimischer Laubbaum, auch Obstbaum, gemäß Pflanzenliste 1 oder 3 mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzung spätestens 1 Jahr nach Herstellung des Hauptgebäudes).

10. Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mindestens 6 großkronige standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß Pflanzenliste 2 mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (1 Straßenbaum / 700 m² Straßenverkehrsfläche). Die genauen Standorte der Straßenbäume werden im Rahmen der Straßenausbauplanung festgelegt (Pflanzung spätestens 1 Jahr nach Herstellung der Erschließungsanlagen).

11. Das auf den Privatgrundstücken im WA- Gebiet anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf den Grundstücken flächig über Mulden/ Rigolen zu versickern. Die Bemessung der Mulden/ Rigolen ist nach dem Regenereignis mit einer Häufigkeit von n = 0,2 (5- jähriges Regenereignis) vorzunehmen.

12. Die mit Geh, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der EWE zu belastende Fläche dient als Schutzstreifen zu der vorhandenen Gashochdruckleitung. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und die Pflanzung von tiefwurzelnden Pflanzen ist nicht zulässig. Die Sicherung des Schutzstreifens erfolgt über eine dingliche Absicherung im Grundbuch.

Hinweise

Externe Kompensation
Die externe Kompensation M1 in einer Größe von 4.939,4 m² erfolgt auf einer Ausgleichspoolfläche des Fleckens Ottersberg (Gemarkung Quelkhorn, Flur 10, Flurstück 82). Diese Poolfläche wurde im November 2016 mit Eichen, Rotbuchen, Hasel, Hainbuchen, Pfaffenhütchen und Feldahorn, zertifiziert und soweit verfügbar autochthon bepflanzt. Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines standortgerechten Eichenwaldes armer Sandböden (WQT).

Altlasten / Kampfmittel
Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Kontaminationen des Bodens auftreten, muss dies dem Landkreis Verden als Untere Abfallbehörde bzw. Untere Bodenbehörde unter der Telefonnummer 04231 15-344 angezeigt werden.
Die Zuständigkeit bei Kampfmittelfunden liegt bei der Gemeinde sowie der nächstgelegenen Polizeidienststelle.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst das LGLN - Regionaldirektion Hameln - Hannover zu benachrichtigen.

Denkmalschutz
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohle-ansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stein-konzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig. 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.: 042131/ 15-432) zu erfolgen.

Rechtsgrundlagen
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 G vom 20.10.15 (BGBl. I S. 1722) Nr. 40.
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.6.2013 (BGBl. I, S. 1548).

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 Flecken Ottersberg den Bebauungsplan Nr. 145 „Bremer Damm II", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der Begründung einschließlich des Umweltberichtes, als Satzung beschlossen.

Flecken Ottersberg, *27.06.2019* L.S. gez. *Horst Hofmann* Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 16.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Bremer Damm II" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.04.2017 bekannt gemacht.

Flecken Ottersberg, *27.06.2019* L.S. gez. *Horst Hofmann* 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 Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.04.2016). 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:
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Vermessungsbüro Ehrhorn
Georgstraße 15
28832 Achim

Achim, *27.06.2019* L.S. gez. *Uwe Ehrhorn* Unterschrift

Planverfasserin
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 145 „Bremer Damm II" wurde ausgearbeitet von:
Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Verden
Lindhooper Strasse 59
27283 Verden

Verden, *27.06.2019* i.A. gez. *S. Janzen* Planverfasserin

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 24.10.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 145 "Bremer Damm II" sowie der Begründung zugestimmt und seine Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 27.11.2017 bis 29.12.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Flecken Ottersberg, *27.06.2019* L.S. gez. *Horst Hofmann* Bürgermeister

Behördenbeteiligung
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.12.2017 über die Planung unterrichtet und aufgefordert ihre Stellungnahme abzugeben.

Flecken Ottersberg, *27.06.2019* L.S. gez. *Horst Hofmann* Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 31.01.2019 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 145 "Bremer Damm II" sowie der Begründung zugestimmt und seine Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 22.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 04.03.2019 bis 05.04.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Flecken Ottersberg, *27.06.2019* L.S. gez. *Hofmann* Bürgermeister

Erneute Behördenbeteiligung
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.03.2019 über die Planung unterrichtet und aufgefordert ihre Stellungnahme abzugeben.

Flecken Ottersberg, *27.06.2019* L.S. gez. *Horst Hofmann* Bürgermeister

Satzungsbeschluss ** korrigiert 27.06.2019 Bod.*
Der Rat des Fleckens Ottersberg hat den ursprünglichen Satzungsbeschluss vom 15.02.2018* über den Bebauungsplan Nr. 145 "Bremer Damm II" sowie die Begründung in seiner Sitzung am *27.06.2019* aufgehoben.
Der Rat des Fleckens Ottersberg hat den Bebauungsplanes Nr. 145 "Bremer Damm II" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am *27.06.2019*. als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

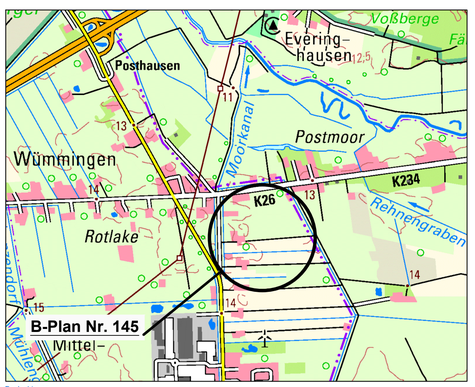
Flecken Ottersberg, *27.06.2019* L.S. gez. *Horst Hofmann* Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr.145 "Bremer Damm II" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am *05.07.2019* im Amtsblatt für den Landkreis Verden ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am *05.07.2019* in Kraft getreten.
Flecken Ottersberg, *05.07.2019* L.S. gez. *Horst Hofmann* Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Flecken Ottersberg, ...
Bürgermeister

Flecken Ottersberg
Ortschaft Posthausen

Bebauungsplan Nr. 145 "Bremer Damm II"



Beglaubigung
Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 145 "Bremer Damm II" des Fleckens Ottersberg mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.
Ottersberg, den .....
Der Bürgermeister

Maßstab 1: 20.000

Abschrift

Diese Planzeichnung wurde ausgearbeitet von:
Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Gemeinnütziges Unternehmen für die Entwicklung des ländlichen Raumes
Lindhooper Straße 59
27283 Verden
Telefax: 0 42 31 / 92 12 - 60
Telefon: 0 42 31 / 92 12 - 0
E-Mail: info-verden@nlg.de
www.nlg.de

Maßstab 1:1.000

Planerin: Janzen

Zeichnung: Thalmann

geändert: