

© 2020 LGLN
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten Landesvermessung Niedersachsen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. OBERKANTE BAULICHER ANLAGEN

Im Planänderungsgebiet dürfen die Oberkanten der baulichen Anlagen eine Traufhöhe (TH, Schnittpunkt von Außenseite Fassade und Oberkante Dachhaut) von 14,25 m über NN und eine Firsthöhe (FH) von 20,75 m über NN nicht überschreiten.

3. OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBÖDEN

Im Planänderungsgebiet dürfen die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden (OKEF) 9,75 m über NN nicht überschreiten.

4. FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur in der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Ausgenommen sind Gartenhäuser bis zu einer Grundfläche von max. 12 m², die auch in den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

5. ERHALT VON GEWÄSSERN

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzten Fläche ist ein Stillgewässer durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten.

6. ERHALT UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB, vorhandene standortgerechte, heimische Einzelbäume dauerhaft zu erhalten oder Neuanpflanzungen vorzusehen, um die Gesamtanzahl von mindestens 20 Bäumen im Allgemeinen Wohngebiet zu gewährleisten. Bei Abgang eines Baumes sowie einer Neuanpflanzung ist die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu verwenden. Bei allen Hoch- und Tieflbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Füllschema der Nutzungsschablone

| WA | Art der baulichen Nutzung | |
|-----|--|--|
| 0,2 | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| II | Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche |
| E | Anzahl der Vollgeschosse | Bauweise |
| o | Höhe der baulichen Anlagen | |

TH=14,25/FH=20,75 m

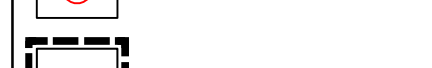
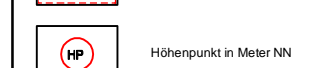
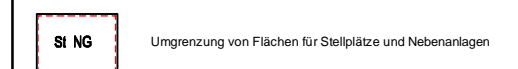
Verkehrsflächen



Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



Sonstige Planzeichen



VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT DES FLECKENS OTTERSBERG HAT IN SEINER SITZUNG AM 29.04.2020 DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 52 "IN DER BREDENAU" BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 13.01.2023 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

OTTERSBERG, DEN 13.03.2024

gez. Tim Willy Weber
LS
BÜRGERMEISTER

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MASSSTAB: 1:1000

QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN
DER LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN

© 2020 LGLN

LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION
UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN
REGIONALDIREKTION SULINGEN-VERDEN

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATAS-
TERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN
SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM
03.11.2020). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND
DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICH-
KEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

ACHIM, DEN 18.04.2024

gez. Ehrhom
LS
ÖFFENTL. BEST. VERMESSUNGSINGENIEUR

3. DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 52 WURDE
AUSGEARBEITET VON DER

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH
GROSSE STRASSE 49
27356 ROTENBURG (WÜMME)
TELEFON 04261 / 92930 FAX 04261 / 929390
E-MAIL info@pgn-architekten.de

ROTENBURG (WÜMME), DEN 12.03.2024

gez. M. Diercks
PLANVERFASSER

4. DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DES FLECKENS OTTERSBERG HAT IN
SEINER SITZUNG AM 21.04.2022 DEM ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS NR. 52 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 13.01.2023
ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 52 UND DER
BEGRÜNDUNG HABEN VOM 23.01. BIS 24.02.2023 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

OTTERSBERG, DEN 13.03.2024

gez. Tim Willy Weber
LS
BÜRGERMEISTER

5. DER RAT VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DES FLECKENS OTTERSBERG HAT IN
SEINER SITZUNG AM _____ DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DER 1.
ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 52 UND DER BEGRÜNDUNG
ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2
BAUGB I.V.M. § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____
ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 52 UND DER
BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2
BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

OTTERSBERG, DEN _____

BÜRGERMEISTER

6. DER RAT DES FLECKENS OTTERSBERG HAT DIE 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS NR. 52 NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN GEMÄSS
§ 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 14.12.2023 ALS SATZUNG (§ 10
BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

OTTERSBERG, DEN 13.03.2024

gez. Tim Willy Weber
LS
BÜRGERMEISTER

7. DER BESCHLUSS DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 52 IST
GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM 15.03.2024 IM AMTSBLATT FÜR DEN
LANDKREIS VERDEN BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 52 IST DAMIT AM 15.03.2024
RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

OTTERSBERG, DEN 14.05.2024

gez. Tim Willy Weber
LS
BÜRGERMEISTER

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DER 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS NR. 52 SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER
FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS
VERHÄLTNIS DES BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT
WORDEN.

OTTERSBERG, DEN _____

BÜRGERMEISTER

PRÄAMBEL

AUF GRUND DER §§ 1 ABS. 3, 10 UND 13A DES BAUGESETZBUCHES
(BAUGB) SOWIE DES § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN
KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DES
FLECKENS OTTERSBERG DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
NR. 52 "IN DER BREDENAU", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG
UND DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS
SATZUNG BESCHLOSSEN.

OTTERSBERG, DEN 13.03.2024

gez. Tim Willy Weber
LS
BÜRGERMEISTER

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.
November 2017 (BGBl. I S. 3786).

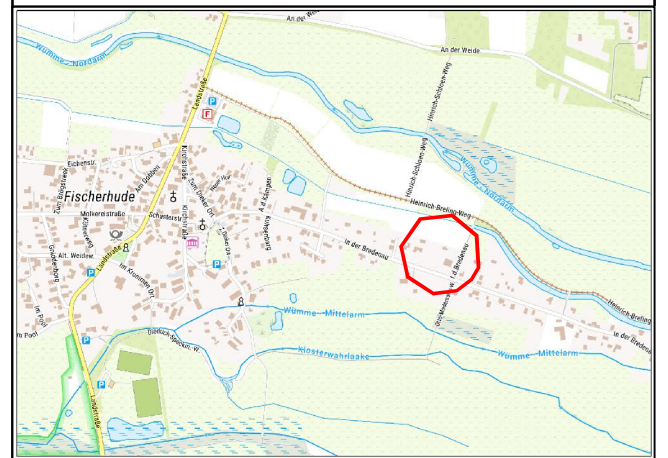
2. ARTENSCHUTZ

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG
nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche
Vermeidungsmaßnahmen ist zu beachten, dass die Gehölzentfernungen im Zuge der
Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG,
im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen. Zudem sind die Gebäude vor
Abriss-/Umbauarbeiten und Bäume vor Rodung nochmals auf Fledermausbesatz zu
untersuchen.

3. KAMPFMITTELBESEITIGUNG

Nach Mitteilung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
(LGLN) - Kampfmittelbeseitigungsdienst - besteht im Plangebiet der allgemeine Verdacht auf
Kampfmittel. Eine Luftbildauswertung wird empfohlen. Sollten bei Erdarbeiten
Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die
zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat
zu benachrichtigen.

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000



© 2020 LGLN Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Landesvermessung Niedersachsen

FLECKEN OTTERSBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 52

1. Änderung

"In der Bredenau"

Abschrift

Maßstab 1:1000
Stand 05.09.2023

