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 8-10
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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- WA ZWO — 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)

- 0,3 — 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)
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Versorgungsfläche Abwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB) Hier: Hebestation

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

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

- Wasserflächen hier: Graben

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

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)
- Sichtdreieck — Im Einmündungsbereich der Straße K 26 zur Gewährleistung einer freien Sicht ist ein freizuhaltendes Sichtdreieck gekennzeichnet

Planunterlage:

- Vorh. Bewuchs
- Vorh. Graben/ Böschung

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 die Firsthöhe (FH) maximal 9,50 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 evtl. Kelleröffnungen (Lichtschächte oder dgl.) 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 höchstens 2 Wohnungen pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte zulässig.

6. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB pro Einzelhaus 600 m² und pro Doppelhaushälfte 350 m².

7. 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).

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

9. Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind insgesamt 7 standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß Pflanzenliste 2 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 Erschließungsanlangen).

10. Der Kinderspielplatz ist zu allen Seiten mit einer geschnittenen Hainbuchenhecke einzufassen (Carpinus betulus, Pflanzqualität: 2 x v. o.B. 80/100). Darüber hinaus sind im Bereich des Spielplatzes 2 Bäume aus der Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

11. Die vorh. Bäume im Bereich der 1.409 m² großen Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Bäume sind diese artgleich nachzupflanzen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3 x v. StU 14-16 cm). Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist während der Bauphase mit einem 1,6 m hohen Wildschutzzaun einzuzäunen.

12. **M1**: Die 4.062 m² große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Streuobstwiese mit 33 Obstbäumen regionaler Sorten zu entwickeln. Die Obstbäume sind gemäß Pflanzenliste 3 als Hochstämme, Mindeststammumfang 10-12 cm in einem mittleren Abstand von 10 m (Baumabstand in der Reihe und Reihenabstand) zu pflanzen. Als Anwuchshilfe ist jeder Baum mit 2 Anbindpfählen und Kokosbindung zu fixieren sowie mit einer Verbissschutzmanschette zu versehen.

Die Wiese ist extensiv zu pflegen, d.h. ab dem 15. Juli 1 bis 2 Mähtermine im Jahr mit Entfernen des Mähgutes von der Fläche. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Eine Beweidung ist nicht erlaubt. Die Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten, abgestorbene Obstbäume sind nachzupflanzen (Anpflanzung und Ansaat spätestens 1 Jahr nach Herstellung der angrenzenden Erschließungsstraße).

13. 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.

14. 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:
Im Rahmen des laufenden Flurbereinigungsverfahrens „Ottersberg" wird eine zusammenhängende geeignete Fläche von 7681,9 m² in einem Moorgebiet für Kompensationsmaßnahmen für den Flecken gesichert (Ökopool). Ziel ist es, diese Flächen aus der Nutzung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Maßnahme ist mit dem naturschutzfachlichen Pflege- und Entwicklungskonzept für die gesamte Poolfläche abzustimmen.

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 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.6.2013 (BGBl. I, S. 1548).
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. 132 „Bremer Damm" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Flecken Ottersberg, 11.09.2015 L.S. gez. *Hofmann* Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 19.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 „Bremer Damm" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.02.2014 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Flecken Ottersberg, 11.09.2015 L.S. gez. *Hofmann* Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2013 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung 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 03.12.2013). 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, 10.11.2015 L.S. gez. *Ehrhorn* Unterschrift

Planverfasserin
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 132 „Bremer Damm" wurde ausgearbeitet von:
Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Verden
Lindhooper Strasse 59
27283 Verden

Verden, 02.09.2015 i.A. gez. S. Janzen Planverfasserin

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 03.07.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 132 "Bremer Damm" sowie der Begründung zugestimmt und seine Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 28.07.2014 bis 29.08.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.07.2014 über die Planung unterrichtet und aufgefordert ihre Stellungnahme abzugeben.

Flecken Ottersberg, 11.09.2015 L.S. gez. *Hofmann* Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat des Fleckens Ottersberg hat den Bebauungsplan Nr. 132 "Bremer Damm" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.04.2015 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Flecken Ottersberg, 11.09.2015 L.S. gez. *Hofmann* Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr.132 "Bremer Damm" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.09.2015 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 11.09.2015 in Kraft getreten.

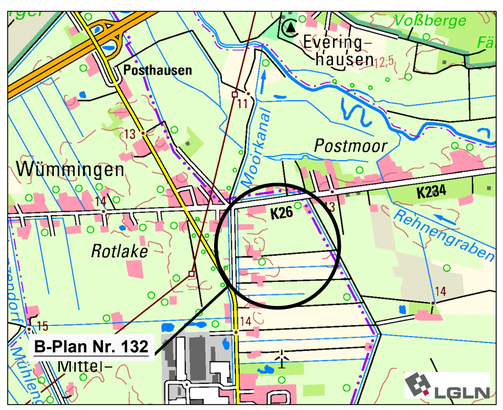
Flecken Ottersberg, L.S. gez. *Hofmann* Bürgermeister

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
Ortsteil Posthausen

Bebauungsplan Nr. 132
"Bremer Damm"



Beglaubigung
Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 132 "Bremer Damm" 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: Plaspohl- Rademaker

Zeichnung: Thalmann

Stand: April 2015

geändert: