

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat des Fleckens Ottersberg diesen Bebauungsplan Nr. 119 „Hintzendorf - Mitteldorf“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Ottersberg, den 24.05.2012

Der Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Digitale Daten der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2009 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Verden



Erlaubnisvermerk: Die Wiedergabe bedarf gem. § 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002 (Nds. GVBl. 2003, S. 5) keiner Erlaubnis.

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 23.05.2012

(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 23.10.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 beschlossen.

Ottersberg, den 24.05.2012

Der Bürgermeister

## Beteiligung der Betroffenen

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB vom 14.03.2011 bis 15.04.2011.

Ottersberg, den 24.05.2012

Der Bürgermeister

## Erneute Beteiligung der Betroffenen

Eine erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 28.07.2011 und Frist bis zum 12.08.2011.

Ottersberg, den 24.05.2012

Der Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat den Bebauungsplan Nr. 119 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.05.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ottersberg, den 24.05.2012

Der Bürgermeister

## Bekanntmachung

Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 119 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Verden bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 119 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Ottersberg, den .....

Der Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 119 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 119 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ottersberg, den .....

Der Bürgermeister

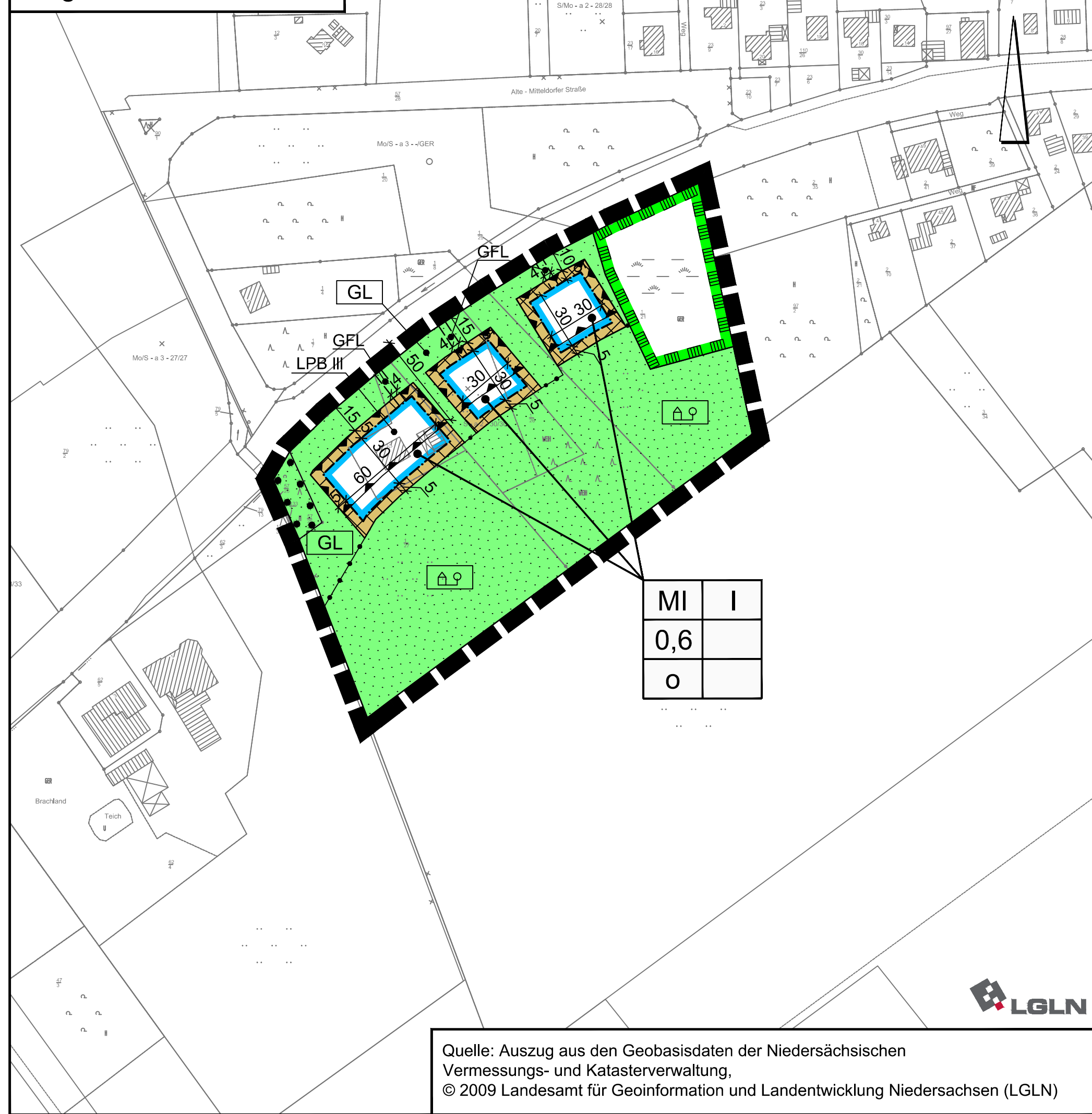
## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

## Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2009 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	
MI	Mischgebiete
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	
0,6	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
<b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	
	Offene Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Fläche
	nicht überbaubare Fläche
<b>9. Grünflächen</b>	
	Private Grünfläche
	Zweckbestimmung: Dauergrünland
	Zweckbestimmung: Gartenland
<b>13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
<b>15. Sonstige Planzeichen</b>	
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
	Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
	Lärmpegelbereich
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Textliche Festsetzungen

## § 1 Bauliche Nutzungen

In den Mischgebieten werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 6 Abs. 2 allgemein zulässige Nutzung ausgeschlossen:

- Tankstellen
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- In den Mischgebieten wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ausgeschlossen:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes

## § 2 Einzelhausbebauung

Gemäß § 22 (2) BauNVO sind nur Einzelhäuser zulässig. Dabei sind nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

## § 3 Größe der Grundstücke

Die Mindestgröße pro Grundstück ist in den als MI-Gebiete festgesetzten Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB mit 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Pro Grundstück ist nur ein Einzelhaus zulässig.

## § 4 Traufhöhe / Firsthöhe des Mischgebietes (MI)

Die Traufhöhe darf 4,00 m nicht überschreiten und 2,50 m nicht unterschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des nächstgelegenen privaten Erschließungsweges bzw. der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand, mittig von der Fassade und rechtwinklig zum nächstgelegenen privaten Erschließungsweg bzw. der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche gemessen. Die Traufhöhe der Krüppelwälder und Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen. Die Firsthöhe darf 10,50 m, rechtwinklig zum nächstgelegenen privaten Erschließungsweg bzw. der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche gemessen, nicht überschreiten.

## § 5 Erhalt von Bäumen, Hecken und sonstigen Gehölzen

Die im Bebauungsplan-Gebiet vorhandenen Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser größer als 30 cm, gemessen in 1 m Höhe über Geländeoberkante, sind zu erhalten. Weiterhin sind Hecken und sonstige flächige Gehölze gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB in Verbindung mit § 213 (1) Nr. 3 BauGB zu erhalten. Im Umkreis von mindestens 5 m um den Stamm der zu erhaltenden Bäume bzw. der zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Flächen sind Maßnahmen, die den Lebensraum beeinträchtigen, nicht zulässig. Bei Erkrankung und notwendiger Beseitigung der Gehölze sind diese zu ersetzen. Die Nachpflanzung erfolgt artgleich, bei Bäumen mit einem Stammumfang von 20/25 cm. Die Baumalleen entlang der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zu erhalten.

## § 6 Private Grünflächen

Auf den nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauergrünland“ ist als landwirtschaftliche Nutzung nur die Beweidung und/oder die Mahd auf Dauergrünland zulässig.

## § 7 Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes

Durch die Ausweisung eines neuen Bauplatzes wird eine Neuversiegelung ermöglicht. Die Neuversiegelung ist durch eine Pflanzmaßnahme auf dem Grundstück auszugleichen. Zulässig sind die Anlage eines standortgerechten Gehölzes, einer solchen Hecke oder die Anlage einer Obstwiese. Die Pflanzung eines standortgerechten flächigen Gehölzes oder einer entsprechenden Hecke erfolgt im Verhältnis von 2,5 : 1 (versiegelte Fläche : Pflanzfläche). Die Anlage einer Obstwiese erfolgt im Verhältnis von 2,5 : 1,5 (versiegelte Fläche : Obstwiese). Zu verwenden sind standortgerechte und heimische Gehölze (flächiges Gehölz und Hecke: Stieleiche, Moorbirke, Eberesche, Faulbaum, Feldahorn, Schlehe, Schwarzer Holunder, Grauweide; Pflanzqualität Heister 2xv., oB. bzw. Sträucher 100-150 cm); Obstwiese: Hochstämme, Pflanzabstand 10 m).

## § 8 Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmmissionen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 41 BImSchG an Gebäuden, die innerhalb des in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereiches neu errichtet werden, bzw. wo bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden vorgenommen werden, passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und immissionshemmende Ausführung von Außenwänden und Dächern eines Gebäudes) vorzusehen. Die Vorkehrungen an den Gebäuden sind vorzunehmen, um unzumutbare Beeinträchtigungen in den Aufenthaltsbereichen und in den Schlafräumen zu vermeiden. Die Lärmmissionen sind unächtlich, wenn durch bauliche und technische Maßnahmen folgende Immissionswerte/Innenpegel bei ausreichender Belüftung erreicht werden (Werte zur Bestimmung der Eigenschaften von Baustoffen):

Lärmpegelbereich III  
Wohn- und Aufenthaltsräume Schlafräume  
tagsüber 40 dB(A) nachts 35 dB(A)

Deshalb erfolgen für diese Bereiche folgende Festsetzungen:

- Fenster von Schlafräumen sind auf der lärmzugewandten Seite mit der SSK 2 vorzusehen.
- Für die Außenseite auf dieser Gebäudesite werden bewertete Schalldämm-Maße von 40 dB(A) bei Außenwänden / Dachflächen, für Fenster und Türen von 35 dB(A) festgesetzt.

## § 9 Bauverbotszone / Baubeschränkungszone

Innerhalb der Bauverbotszone von 20 m vom befestigten Fahrbahnd der Kreisstraße 5 sind gemäß § 24 (1) NStRg jegliche bauliche Anlagen wie Garagen, Nebenanlagen sowie Lager- und Abstellflächen nicht zulässig. Stellplätze und deren Zufahrten sind innerhalb der Teile der Baugebiete, die in der Bauverbotszone liegen, zulässig.

# Örtliche Bauvorschriften

Für die als Mischgebiete MI festgesetzten Bereiche gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

## § 1 Dachform / Dachneigung

**Hauptgebäude**  
Die Hauptfirstrichtung der Dächer hat der Längsrichtung des jeweiligen Hauptgebäudes zu entsprechen. Es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35° und 48° oder Krüppelwäldächer zulässig.

Ausgeschlossen von dieser Regelung sind: Untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO. Diese Gebäude bzw. Gebäudeteile können auch mit Pultdach mit einer Dachneigung von mind. 25° ausgebildet werden. Garagen und Carports können auch mit einem Flachdach versehen werden.

## § 2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur als Schlepp- oder Giebelgauben sowie als Zwerchgiebel, jeweils mit senkrechten Seitenwänden, zulässig. Die Gesamtlänge von Dachgauben darf 1/3 der jeweiligen Firstlänge nicht überschreiten. Die Breite der Zwerchgiebel wird auf 1/3 der Traufenlänge der jeweiligen Gebäudesite begrenzt. Der Giebelwandabstand zu den senkrechten Seitenwänden der Dachaufbauten darf das Maß von 1,50 m nicht unterschreiten. Der Abstand vom höchsten Punkt der Dachaufbauten zum First des Hauptgebäudes darf das Maß von 0,80 m nicht unterschreiten.

## § 3 Dacheindeckung

**Hauptgebäude:**  
Die Dacheindeckung der Dächer ist mit roten unglasierten Dachziegel (DIN 456) oder Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) vorzunehmen (gemäß RAL-Farben: 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karmirotn), 3003 (Rubinrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 3031 (Orientrot)).  
Reetdächer sind ebenfalls zulässig.

Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Anlagen können auch auf beiden Dachseiten eingebaut werden, wenn dabei jede Dachseite weniger als 50% in Anspruch genommen wird.

Für Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO, Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7 b NBauO sind auch andere als die in Abs. 1 festgesetzten Dacheindeckungen zulässig. Allerdings dürfen keine glasierten oder reflektierenden Dacheindeckungen verwendet werden. Empfohlene Farben sind hier rot, rotbraun oder grau.

## § 4 Umfassungswände

**Hauptgebäude**  
Die Außenwände der Hauptgebäude und / oder die Verkleidung der tragenden Konstruktionsteile nach außen mit Ausnahme der Tür- und Fensteröffnungen sind folgendermaßen zu errichten:

- rotes, unglasiertes Ziegelmauerwerk (gemäß RAL-Farben: 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3031).
- konstruktivem Holzfachwerk mit ausgemauerten (Farbton s. o.) Ziegelmauergefachen
- Holzschalung, naturbelassen oder mit Farbstrich, wenn ihr Anteil 30 % der jeweiligen Ansichtfläche nicht überschreitet.

Für Wintergärten und Eingangsüberdachungen ist auch die Verwendung von unstrukturiertem Klarglas zulässig.

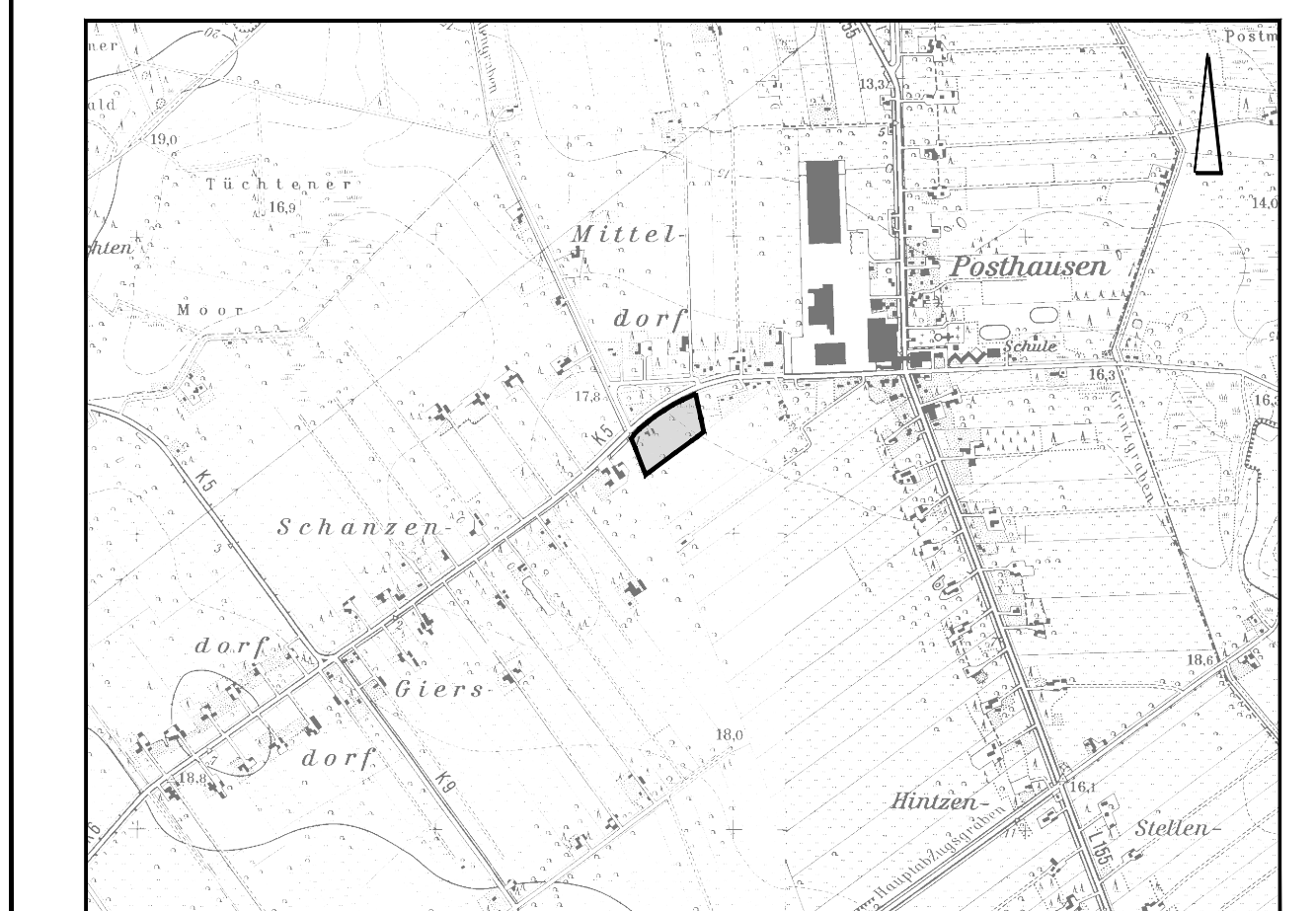
Für Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO gelten die gleichen Vorschriften wie für Hauptgebäude.

# Nachrichtliche Hinweise

- Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Kreisstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen
- Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.
- Sollten bei Erdarbeiten Abwurf- oder andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.
- Sollten bei den geplanten Erarbeiten ur- 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 § NDSchG meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden zu erfolgen (Tel.: 04231/15432).
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

# FLECKEN OTTERSBERG Landkreis Verden

## Bebauungsplan Nr. 119 "Hintzendorf - Mitteldorf"



Übersichtsplan M 1 : 25.000

Mai 2012

URSCHRIFT

M. 1 : 2.000

	NWP - Planungsgesellschaft mbH	Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
	Escherweg 1	26121 Oldenburg
	Postfach 3867	26028 Oldenburg
	Telefon 0441/97174-0	Telefax 0441/97174-73
	Internet: www.nwp-ol.de	E-Mail: info@nwp-ol.de