

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat des Fleckens Ottersberg diesen Bebauungsplan Nr. 130 „Alte Mitteldorfer Straße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebststehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ottersberg, den 18.12.2014 L.S. gez. Hofmann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: ALKIS
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.02.2002, Nds. GVbl. 2003, S. 5)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dezember 2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Sekundärnachweis aus dem Amtlichem Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Flecken Ottersberg, Gemarkung Hintzendorf, Flur 1 und Gemarkung Wümmingen, Flur 4

Planverfasser

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

Oldenburg, den 17.12.2014 gez. Th. Aufleger
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 24.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Ottersberg, den 18.12.2014 L.S. gez. Hofmann
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 27.06.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 130 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 16.09.2013 bis 18.10.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ottersberg, den 18.12.2014 L.S. gez. Hofmann
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 09.12.2013 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 130 mit der Begründung haben vom 27.01.2014 bis 28.02.2014 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Ottersberg, den 18.12.2014 L.S. gez. Hofmann
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat den Bebauungsplan Nr. 130 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ottersberg, den 18.12.2014 L.S. gez. Hofmann
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 23.01.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 130 ist damit am 23.01.2015 in Kraft getreten.

Ottersberg, den 23.01.2015 L.S. gez. Hofmann
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 130 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 130 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Ottersberg, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Ottersberg, den FLECKEN OTTERSBERG
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

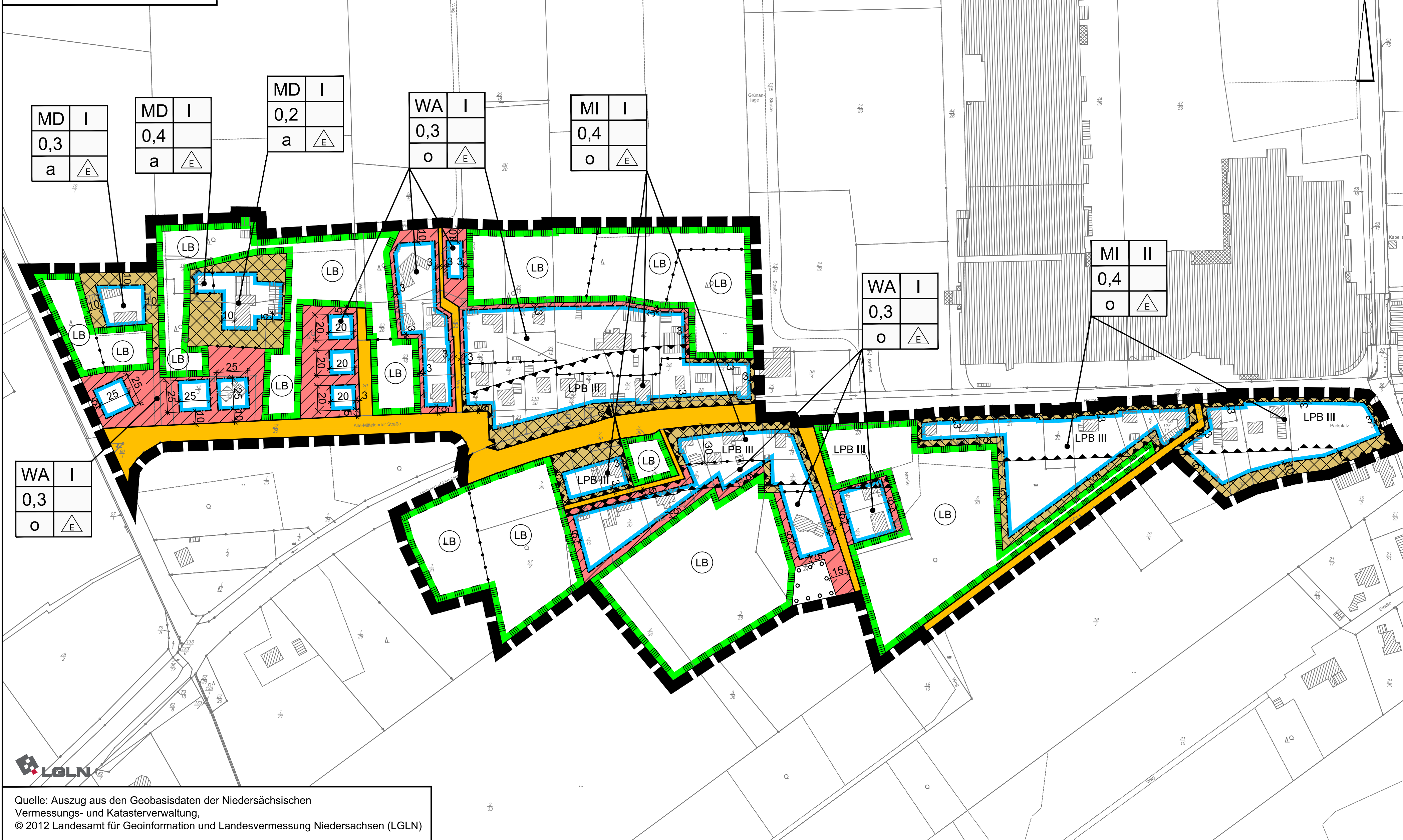
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576)

Baumutzungsverordnung (BauMüVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzielenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 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,
© 2012 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MD Dorfgebiete
- MI Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,2 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze

- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- LB Geschützter Landschaftsbestandteil

15. Sonstige Planzeichen

- OD Ortsdurchfahrt
- LPB III Lärmpegelbereich
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

§ 1 Bauliche Nutzungen

In den Allgemeinen Wohngebieten wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ausgeschlossen:
- Tankstellen
In den Dorfgebieten werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 5 Abs. 2 allgemein zulässige Nutzung ausgeschlossen:
- Tankstellen
In den Mischgebieten wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ausgeschlossen:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2

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 Bauweise

Für die als MD gekennzeichneten Flächen gilt die abweichende Bauweise. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend dazu wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, dass die Wohngebäude die Länge von 25 m nicht überschreiten dürfen.

§ 3 Einzelhausbebauung

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

§ 4 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen darf 10,50 m, rechtwinklig zur 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 flächigen Gehölze gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB in Verbindung mit § 213 (1) Nr. 3 BauGB zu erhalten. Im Umkreis von mindestens 5 m um den Stamm der zu erhaltenden Bäume 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.

§ 6 Private Grünfläche

Auf den nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ ist eine private gärtnerische Nutzung zulässig.

§ 7 Fläche zum Anpflanzen

Die Fläche ist mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Geeignete Arten sind: Steleiche, Moorbirke, Eberesche, Faulbaum, Feldahorn, Schlehe, Schwarzer Holunder, Grauweide.

§ 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 Lärmschutzmaßnahmen (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 unbedeutend, 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 tagsüber 40 dB(A)
Schlafräume nachts 35 dB(A)

Deshalb erfolgen für diese Bereiche folgende Festsetzungen:

- Fenster von Schlafräumen sind auf der lärmzugewandten Seite mit der SSK 3 vorzusehen.
- Für die Außenseite auf dieser Gebäudeseite werden bewertete Schalldämm-Maße von 40 dB(A) bei Außenwänden / Dachflächen, für Fenster und Türen von 35 dB(A) festgesetzt.

§ 9 Ausnahmen

Ausnahmsweise ist bei der Erweiterung von baulichen Anlagen ein Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig, wenn die Dachneigung des Erweiterungsbaus der des bestehenden Gebäudes entspricht. Gleiches gilt für den Ausbau des Dachgeschosses, wenn das Gebäude vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplans errichtet wurde.

§ 10 Bauverbotszone

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

Hinweise

- Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Kreisstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.
- Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Kreisstraßengelände nicht zugeführt werden.
- Sollten bei Erdarbeiten Abwurf- oder andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungszentrum direkt zu benachrichtigen.
- Sollten bei den geplanten Erarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z. B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohlensammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhaufungen, 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.
- Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, insbesondere die Maßnahmen zum Baumschutz und zum Wurzelraumschutz, ist zu beachten.
- Das Kompensationsdefizit wird auf dem gemeindeeigenen Flurstück in der Gemarkung Ottersberg, Flur 44, Flurstück 32 ausgeglichen. Die Flächen werden aus der Nutzung genommen. Die Ersatzaufforstung wird in einer Größe von ca. 5.000 m² auf dem Flurstück 18/5 der Flur 4 der Gemarkung Wümmingen außerhalb des Plangebietes durchgeführt (Anlage einer Neuaufforstung mit Eichen und Birken) und durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

FLECKEN OTTERSBERG Landkreis Verden

Bebauungsplan Nr. 130 "Alte Mitteldorfer Straße"



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

Dezember 2014

ABSCHRIFT

M. 1 : 2.000

NWP - Planungsgesellschaft mbH
- Escherweg 1
- Postfach 3867
- Telefon 0441/97174-0
- Internet: www.nwp-d.de
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
- 26121 Oldenburg
- 26203 Oldenburg
- Telefon 0441/97174-73
- Email: info@nwp-d.de