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. 154 "Erweiterung Tierklinik Posthausen", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Ottersberg, den 15.07.2021 L.S. gez. Tim Willy Weber
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.12.2019). 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.

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Achim, den 28.10.2021 L.S. gez. U. Ehrhorn
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Oldenburg, den 28.10.2021 gez. Th. Aufleger
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 27.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Ottersberg, den 15.07.2021 L.S. gez. Tim Willy Weber
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 04.02.2021 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 19.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 154 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 01.03.2021 bis 01.04.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ottersberg, den 15.07.2021 L.S. gez. Tim Willy Weber
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat den Bebauungsplan Nr. 154 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.07.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ottersberg, den 15.07.2021 L.S. gez. Tim Willy Weber
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Fleckens Ottersberg ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 154 ist damit am 29.10.2021 in Kraft getreten.

Ottersberg, den 16.12.2021 L.S. gez. Tim Willy Weber
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 154 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 154 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 28. April 2021 (Nds. GVBl. S. 240)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384)

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

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Es gilt die BauNVO 2017

Flecken Ottersberg

Bebauungsplanunterlage

B-Plan Nr. 154 ´Erweiterung Tierklinik Posthausen´

Gemeinde: Ottersberg
Gemarkung: Wümmingen
Flur: 2

Gemessen: G. Cordes	Datum 08.01.20
Gezeichnet: B. Ehers	Datum 17.01.20
Geprüft: F. Rother	Datum 24.01.20
Maßstab:	1:1000
Blatt-Nr.	BU-01
EDV-Verweis:	197536-BU01
Aktenzeichen:	**19/7536**

ehrhorn VERMESSUNG
Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Georgstraße 15
28832 Achim
T 04202/9691-0 F 04202/9691-33
info@ehrhorn.de www.ehrhorn.de

Textliche Festsetzungen

§ 1 Bauliche Nutzungen

In dem Gewerbegebiet wird gemäß § 1 (5) BauNVO folgende nach § 8 (2) allgemein zulässige Nutzung ausgeschlossen:

- Tankstellen

In dem Gewerbegebiet wird gemäß § 1 (6) BauNVO folgende nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ausgeschlossen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind im Sinne des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 (3) Nr. 3 BauNVO

§ 2 Gebäudehöhe im als GE gekennzeichneten Bereich

Die Gebäudehöhe darf 10,50 m, rechtwinklig zur nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche gemessen, nicht überschreiten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe kann jedoch für einzelne technisch bedingte Anlagen wie Schornsteine, Abluftkamine o. ä. oder Anlagen für die Solarenergieerzeugung (z. B. Photovoltaik) überschritten werden.

§ 3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der Anlieger und Besucher der Tierklinik bzw. Hundetagesstätte sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

§ 4 Erhalt von Bäumen, Hecken und sonstigen Gehölzen

Die im Baugebiet festgesetzten Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser größer als 30 cm, gemessen in 1 m Höhe über Geländeoberkante sind zu erhalten.

Weiterhin sind 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.

Ein Spazierweg durch die Fläche zum Erhalt und Anpflanzen der Gehölze darf nur in wasserdurchlässigem Material, nicht befestigt und mit einer Breite von maximal 2 m ausgeführt werden.

§ 5 Anpflanzung von Bäumen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist zur Eingrünung der Stellplätze pro angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter und heimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind: Stieleiche, Moorbirke, Sandbirke, Eberesche; Pflanzqualität Hochstamm, StU 14 – 16 cm.

Entlang der Geh-, Fahr und Leitungsrechte sowie innerhalb der Anpflanzfläche P 1 entlang der nördlichen Abgrenzungslinie unterschiedlicher Nutzungen ist eine Baumreihe aus Stieleichen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (1 Reihe Stieleichen, Abstand 7 m, Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm).

§ 6 Private Grünfläche

Auf den nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauergrünland" sind als landwirtschaftliche Nutzungen nur die Beweidung und/oder die Mahd auf Dauergrünland zulässig. Anlagen für die Regenrückhaltung sind ebenfalls zulässig.
Bauliche Anlagen inklusive Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

Auf den nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hundeauslauf" sind Anlagen zur Tagesbetreuung von Tieren (Hundeauslauffläche) zulässig. In dieser Fläche sind auch Zäune (1,80 m hoch als Doppelstabmattenzaun; Metall, grün) zulässig. Anlagen für die Regenrückhaltung sind ebenfalls zulässig.

§ 7 Bauverbotszone / Baubeschränkungszone

Innerhalb der Bauverbotszone von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 155 sind gemäß § 24 (1) NStrG jegliche bauliche Anlagen wie Garagen, Nebenanlagen, Lager- und Abstellflächen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stellplätze nicht zulässig.

Innerhalb der Bauverbotszone und der Baubeschränkungszone von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 155 dürfen gemäß § 24 (1) und (2) NStrG keine Werbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen.

Hinweise

1. **Bodenfunde**

   Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

   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.

2. **Altablagerungen / Altlasten**

   Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3. **Artenschutz**

   Die Vorgaben des Artenschutzes gelten unabhängig von der Bauleitplanung und sind bei der Durchführung von Bau- oder Abrissarbeiten, Baumfällungen etc. zu beachten.

4. **Sichtdreieck**

   In dem Einmündungsbereich der Gemeindestraße „Bremer Damm" zur L 155 ist ein Sichtdreieck gem. RAS-K-1 (Ausgabe 88) mit der Schenkellänge 10 m/110 m zu beachten. Das Sichtdreieck ist von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten.

5. **Verkehrslärmemissionen**

   Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen erfolgen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

6. **Brauch- und Oberflächenwasser**

   Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.

7. **Umgang mit Boden**

   Bodenmaterial und anfallende mineralische Materialien sind nach der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Mitteilung 20 (LAGA M20) zu beproben, zu bewerten und bei keiner eigenen Wiederverwertung fachgerecht zu entsorgen. Die verschiedenen Boden- und Abfallmieten dürfen nicht vermischt werden (§ 9 KrWG). Die Mieten sind entsprechen der LAGA M20 zu kennzeichnen und zu lagern. Bei einem Zuordnungswert von s Z1.1 sind die Mieten entsprechend der technischen Regeln zu sichern. Die Ergebnisse (Analyse und Deklaration) sind dem Landkreis Verden - untere Bodenschutzbehörde - unaufgefordert vorzulegen.

8. **DIN-Normen und technische Regelwerke**

   Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung des Flecken Ottersberg während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

9. **Außerkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 99**

   Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes Nr. 154 treten im Überlappungsbereich die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 99 außer Kraft.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 — Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH ≤ 10,50 m — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen

Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Dauergrünland
Zweckbestimmung: Hundeauslauf

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

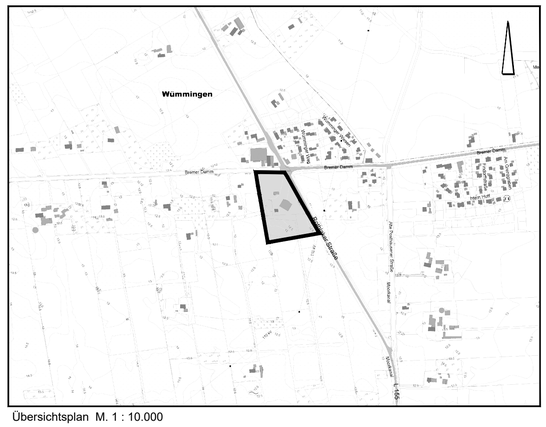
zu erhaltender Baum
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

GFL — mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen
Bauverbotszone
Baubeschränkungszone
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

FLECKEN OTTERSBERG
Landkreis Verden

Bebauungsplan Nr. 154
"Erweiterung Tierklinik Posthausen"



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

Juni 2021 ABSCHRIFT M. 1 : 1.000

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