

© 2020 LGLN Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

## VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT DES FLECKENS OTTERSBERG HAT IN SEINER SITZUNG AM 20.11.2019 DIE AUFSTELLUNG DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 18.06.2021 ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT WORDEN.

OTTERSBERG, DEN 08.01.2024

gez. Tim Willy Weber  
LS  
BÜRGERMEISTER

3. DER ENTWURF DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 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 24.01.2024

gez. M. Diercks  
PLANVERFASSER

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE  
MASSSTAB: 1:1000

QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG.

2020

LGLN  
LANDESAMT FÜR  
GEOINFORMATION UND LANDES-  
VERMESSUNG NIEDERSACHSEN,  
REGIONALDIREKTION SULINGEN-VERDEN

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATAS-  
TERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN  
SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM  
14.07.2020). 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 29.01.2024

LS  
gez. Ehrhom  
ÖFF. BEST. VERM.-ING.

4. DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DES FLECKENS OTTERSBERG HAT IN  
SEINER SITZUNG AM 25.03.2021 DEM ENTWURF DER 5. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES NR. 4 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE  
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 18.06.2021  
ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT.

DER ENTWURF DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 UND DER  
BEGRÜNDUNG HABEN VOM 28.06. BIS 30.07.2021 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB  
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

OTTERSBERG, DEN 08.01.2024

gez. Tim Willy Weber  
LS  
BÜRGERMEISTER

5. DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DES FLECKENS OTTERSBERG HAT IN  
SEINER SITZUNG AM 16.02.2023 DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DER 5.  
ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 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 21.04.2023  
ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT.

DER ENTWURF DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 UND DER  
BEGRÜNDUNG HABEN VOM 02.05. BIS 07.06.2023 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB  
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

OTTERSBERG, DEN 08.01.2024

gez. Tim Willy Weber  
LS  
BÜRGERMEISTER

6. DER RAT DES FLECKENS OTTERSBERG HAT DIE 5. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES NR. 4 NACH PRÜFUNG DER STELLUNGSNAHMEN GEMÄSS  
§ 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 14.12.2023 ALS SATZUNG (§ 10  
BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

OTTERSBERG, DEN 08.01.2024

gez. Tim Willy Weber  
LS  
BÜRGERMEISTER

7. DER BESCHLUSS DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 IST  
GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM 12.01.2024 ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT  
WORDEN.

DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 IST DAMIT AM 12.01.2024  
RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

OTTERSBERG, DEN 12.03.2024

gez. Tim Willy Weber  
LS  
BÜRGERMEISTER

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DER 5. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES NR. 4 SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER  
FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS  
VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANES UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT  
WORDEN.

OTTERSBERG, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die zulässige Grundflächenzahl von 0,25 einschließlich der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen einzuhalten.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA ist die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,25 durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen zulässig.

### 2. OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBÖDEN

Im Planänderungsgebiet dürfen die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden (OKEF) 50 cm, gemessen von der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche der Molkereistraße bzw. der Straße „Im neuen Felde“ in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes, nicht überschreiten.

### 3. ERHALT VON EINZELBÄUMEN

Die in der Planzeichnung, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes auf dem Grundstück zu ersetzen. Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm.

## PRÄAMBEL

AUF GRUND DER §§ 1 ABS. 3 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DES FLECKENS OTTERSBERG DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 "IM NEUEN FELDE - ERWEITERUNG I", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, UND DER BEGRÜNDUNG, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

OTTERSBERG, DEN 14.12.2023

gez. Tim Willy Weber  
LS  
DER BÜRGERMEISTER

## HINWEISE

### 1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (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. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Sämtliche Erdarbeiten sind nach § 13 NDSchG nur im Beisein der Kreisarchäologie durchzuführen, damit eventuell auftretende archäologische Funde geborgen und dokumentiert werden können. Daher ist der Beginn sämtlicher Erdarbeiten, das ist insbesondere das Abschleppen des Mutterbodens, mindestens 14 Werktage vorher dem Landkreis Verden, Kreisarchäologie, Telefon 04231 15-432, mitzuteilen. Sollten Fundbergungen erforderlich werden, ist der Kreisarchäologie dafür ausreichend Zeit einzuräumen.

### 4. 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 Polizeienstelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungszentrum zu benachrichtigen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

■ Allgemeines Wohngebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

— Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung
0,25	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
1	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
ED,0	Anzahl der Vollgeschosse Bauweise

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

● Erhalt von Einzelbäumen

Verkehrsrflächen

■ Straßenverkehrsrflächen

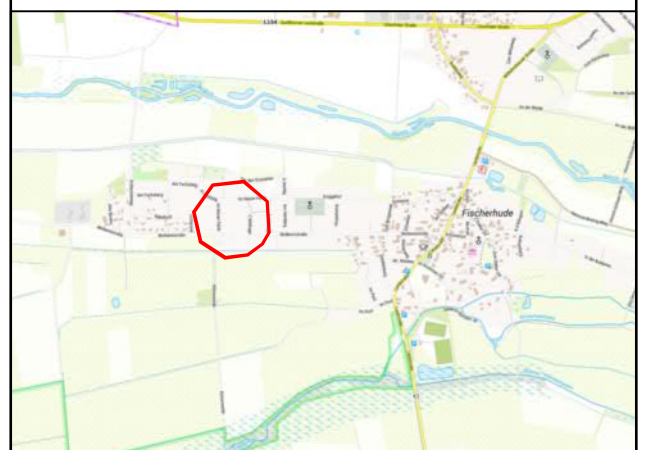
■ Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Privater Erschließungsweg

Sonstige Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

## ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000



© 2020 LGLN Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

## FLECKEN OTTERSBERG

### BEBAUUNGSPLAN NR. 4

### 5. Änderung "Im Neuen Felde - Erweiterung I"

### Abschrift

Maßstab 1:1000  
Stand 09.10.2023

