

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

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. OBERKANTE BAULICHER ANLAGEN

Im Plangebiet dürfen die Oberkanten der baulichen Anlagen eine Höhe von 10,50 m, gemessen von der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Am Wiestbruch“ in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes, nicht überschreiten. Ausgenommen sind untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Lüftungsanlagen, Antennen).

### 3. OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBÖDEN

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

### 4. BAUWEISE

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesrecht zulässig.

### 5. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Der in der Planzeichnung, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, als zu erhalten festgesetzte Einzelbaum (Stieleiche) ist durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. 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. 14 - 16 cm.

### 6. ERHALT VON BÄUMEN

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

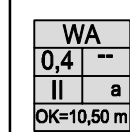
Art der baulichen Nutzung



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Füllschema der Nutzungsschablone

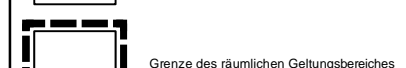
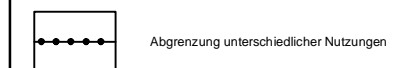


Art der baulichen Nutzung  
Grundflächenzahl (GRZ)    Geschossflächenzahl (GFZ)  
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche    Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche  
Anzahl der Vollgeschosse    abweichende Bauweise  
Höhe der baulichen Anlagen

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



Sonstige Planzeichen



## VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT DES FLECKENS OTTERSBERG HAT IN SEINER SITZUNG AM 10.12.2020 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 166 "LEBENSART" BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 29.10.2021 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

OTTERSBERG, DEN 03.05.2022

gez. Tim Willy Weber  
BÜRGERMEISTER

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE  
MASSSTAB: 1:1000

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



DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATAS-  
TERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN  
SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM  
11.02.2020). 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 17. MÄRZ 2023

gez. Ehrhom  
LS  
ÖFFENTL. BEST. VERMESSUNGSINGENIEUR

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 166 WURDE AUSGEARBEITET  
VON DER

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH  
GROSSE STRASSE 49  
27356 ROTENBURG (WÜMME)  
TELEFON 04261 / 92930 FAX 04261 / 929390  
E-MAIL info@pgrn-architekten.de

ROTENBURG (WÜMME), DEN 16.03.2023

gez. M. Diercks  
PLANVERFASSER

4. DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DES FLECKENS OTTERSBERG HAT IN  
SEINER SITZUNG AM 15.07.2021 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR.  
166 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE  
AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 29.10.2021  
ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 166 UND DER BEGRÜNDUNG  
HABEN VOM 08.11. BIS 10.12.2021 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH  
AUSGELEGEN.

OTTERSBERG, DEN 03.05.2022

gez. Tim Willy Weber  
BÜRGERMEISTER

5. DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DES FLECKENS OTTERSBERG HAT IN  
SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES  
BEBAUUNGSPLANS NR. 166 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 \_\_\_\_\_  
ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 166 UND DER BEGRÜNDUNG  
HABEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB  
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

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

\_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTER

6. DER RAT DES FLECKENS OTTERSBERG HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR.  
166 NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN  
SEINER SITZUNG AM 28.04.2022 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE  
BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

OTTERSBERG, DEN 03.05.2022

gez. Tim Willy Weber  
BÜRGERMEISTER

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS NR. 166 IST GEMÄSS § 10 ABS. 3  
BAUGB AM 06.05.2022 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS VERDEN BEKANNT  
GEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 166 IST DAMIT AM 06.05.2022  
RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

OTTERSBERG, DEN 10.05.2022

gez. Tim Willy Weber  
BÜRGERMEISTER

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS  
NR. 166 SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER  
FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS  
VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS  
ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT  
WORDEN.

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

\_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTER

## PRÄAMBEL

AUF GRUND DER §§ 1 ABS. 3, 10 UND 13A DES BAUGESETZBUCHES  
(BAUGB) SOWIE DES § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN  
KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DES  
FLECKENS OTTERSBERG DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 166 "LEBENSART",  
BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN OBENSTEHENDEN  
TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

OTTERSBERG, DEN 28.04.2022

gez. Tim Willy Weber  
BÜRGERMEISTER

## HINWEISE

### 1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

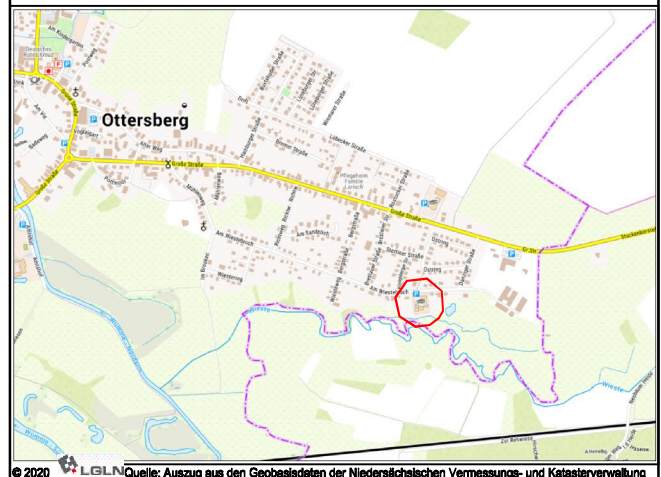
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.  
November 2017 (BGBl. I S. 3786).

### 2. BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG  
nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche  
Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten, dass die Gehölzentfernungen im Zuge der  
Baufeldräumung, gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02.  
erfolgen. Zudem ist der Gebäudebestand samt Nebenanlagen vor Umbaumaßnahmen oder  
Abriss sowie die Bäume vor der Rodung nochmals auf Fledermausbesatz zu untersuchen.

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1:10.000



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

## FLECKEN OTTERSBERG

### BEBAUUNGSPLAN NR. 166

### "LebensArt"

### Abschrift

Maßstab 1:1000  
Stand 11.02.2022

