

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat des Fleckens Ottersberg diesen Bebauungsplan Nr. 141 „Schlobohms Hoff“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ottersberg, den 13.11.2015 L.S. gez. Hofmann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.05.2015). 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.

Achim, den 13.11.2015 L.S. gez. Uwe Ehrhorn
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser

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

Oldenburg, den 11.11.2015 gez. Th. Aufleger
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 23.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Ottersberg, den 13.11.2015 L.S. gez. Hofmann
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 18.06.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 141 mit der Begründung haben vom 13.07.2015 bis 14.08.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Ottersberg, den 13.11.2015 L.S. gez. Hofmann
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat den Bebauungsplan Nr. 141 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.11.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ottersberg, den 13.11.2015 L.S. gez. Hofmann
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 13.11.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 141 ist damit am 13.11.2015 in Kraft getreten.

Ottersberg, den 13.11.2015 L.S. gez. Hofmann
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 141 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 141 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB 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:

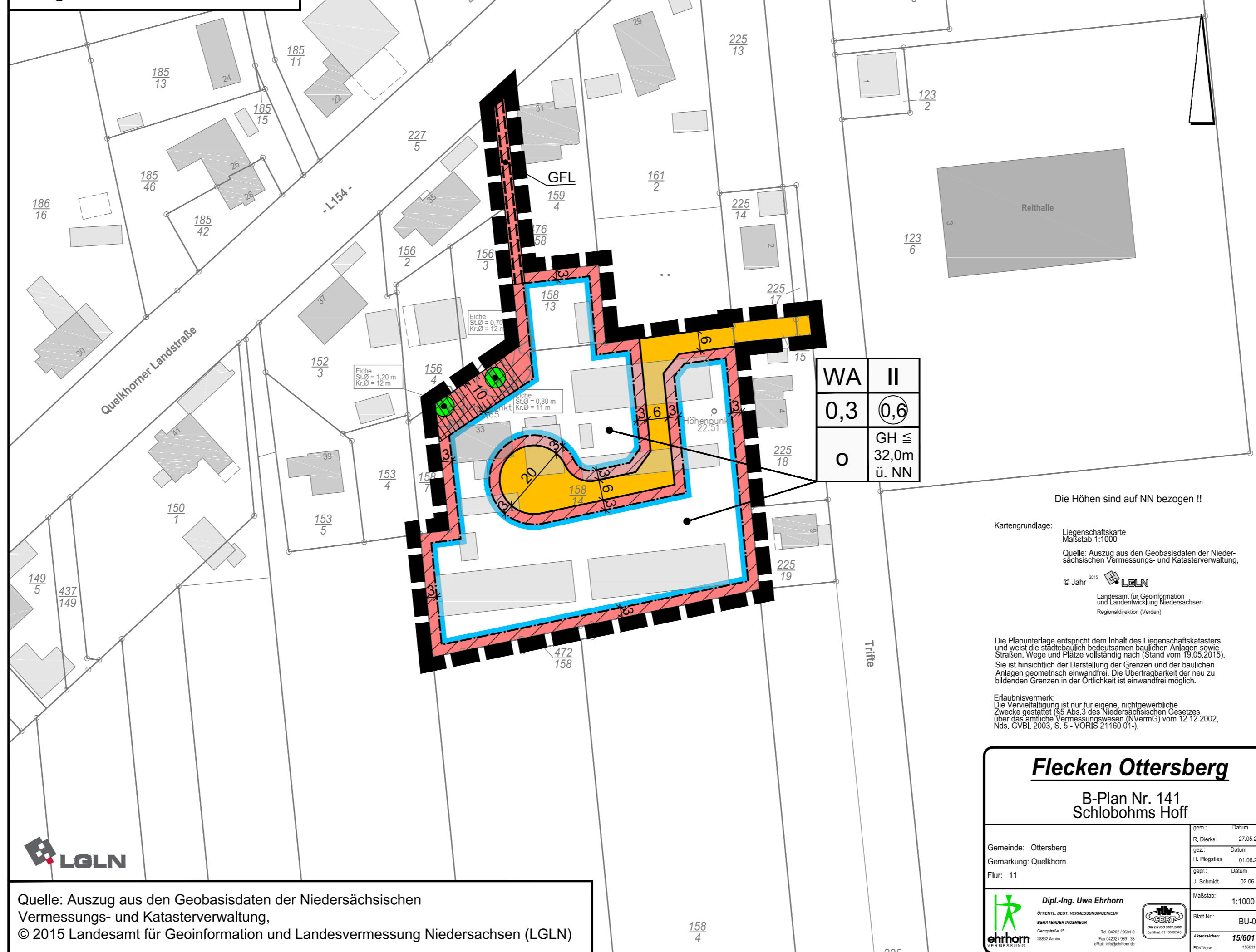
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 434)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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)

Planzeichenverordnung 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, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Nicht überdachte begrünte Einstellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zu Gunsten der Anlieger festgesetzt.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA eine maximale Gesamthöhe der Gebäude von 32 m über Normalhöhennull (NN) festgesetzt. Hinweis: dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von durchschnittlich 9,5 m über bestehendem Gelände.
- Die nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Nachpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz des Wurzelbereichs der zu erhaltenden Bäume sind bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen im gekennzeichneten Bereich unzulässig.
- Auf den einzelnen Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes ist pro Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter und heimischer Laubbaum, auch Obstbaum, gemäß Pflanzenliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzung spätestens 1 Jahr nach Herstellung des Hauptgebäudes).

Pflanzenliste 1 für die Baugrundstücke: Heimische, standortgerechte Laubbäume für die Baugrundstücke

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestqualität
Bäume		
Betula pendula	Sand-Birke	H 2 x v. STU 10-12*
Carpinus betulus	Hainbuche	H 2 x v. STU 10-12
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rot-Dorn	H 2 x v. STU 10-12
Prunus avium	Vogel-Kirsche	H 2 x v. STU 10-12
Quercus robur	Stiel-Eiche	H 2 x v. STU 10-12
Sorbus aucuparia	Eberesche	H 2 x v. STU 10-12
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	H 2 x v. STU 10-12
Tilia cordata	Winter-Linde	H 2 x v. STU 10-12
Obstbäume gemäß Pflanzenliste Obstbäume		
H 2 x v. STU 8-10		

* H 2 x v. STU 10-12 = Hochstamm zweimal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm in 1m Höhe

Obstbäume:

Äpfel*	Birnen*
Boskoop Grahams Jubiläumsapfel Graue Herbstrenette Gravensteiner Holsteiner Cox Jakob Lebel Krügers Dickstiel Ontarioapfel Roter Berlepsch	Bosc's Flaschenbirne Clapps Liebling Confereceobime Gellerts Butterbirne Gräfin von Paris Gute Luise Köstliche von Chameu Williams Christbirne
Pflaumen, Zwetschen und Renekloten*	Süßkirschen*
Bühler Frühzwetsche Graf Althans Reneklade Hauszwetsche Königin Victoria Nancymirabelle Ontariopflaume	Büttners Rote Knorpelkirsche Große Prinzessinkirsche Große Schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Riesenkirsche Kassins Frühe Herzkirsche Schneiders Späte Knorpelkirsche

* Obstbäume regionaler Sorten, Hochstämme, Stammumfang 8-10 cm

Hinweise

- Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde:** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B.: Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach §14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Meldung hat beim Landkreis Verden als Unterer Denkmalschutzbehörde zu erfolgen (Tel.: 04231/ 15-432).
- Leitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Altablagerungen:** Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungszentrum direkt.
- Artenschutz:** Um Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen außerhalb des Zeitraumes vom 1.3. bis 30.9. vorzunehmen. Damit wird sowohl die Brutphase der gehölbewohnenden Vögel als auch die Sommerquartierszeit der baumbewohnenden Fledermäuse abgedeckt. Zur Berücksichtigung einer eventuellen Quartiersnutzung durch gebäudebewohnende Vögel und Fledermäuse sind Gebäudeabriss in den Zeiträumen von Mitte November bis Mitte März (Winterquartier Fledermäuse) und von Mitte März bis Mitte August (Vogelbrutzeit, Sommerquartier/ Wochenstube für Fledermäuse) nur nach Begutachtung durch eine fachkundige Person zulässig. Unmittelbar vor Baumfällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Unmittelbar vor Abrissarbeiten sind die Gebäude auf Fledermausvorkommen und Vogelniststätten zu überprüfen. Sind Individuen/ Quartiere vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen.

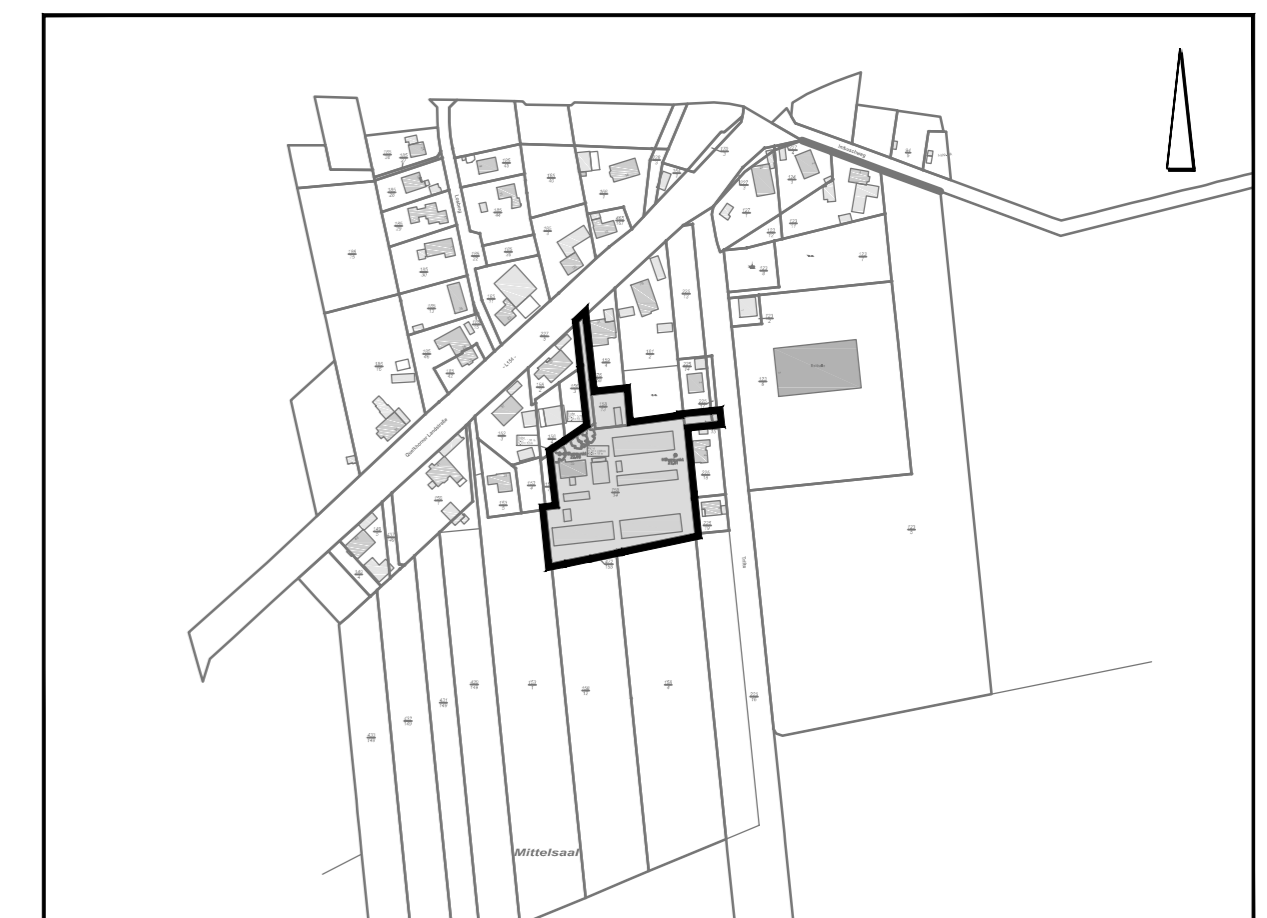
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Geschossflächenzahl
 - Grundflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH ≤ 32,0m ü. NN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über NN (GH= Gebäudehöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - offene Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - zu erhaltender Baum
- Sonstige Planzeichen**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger
 - nichtüberbaubare Fläche mit Nutzungseinschränkungen, s. textl. Festsetzung Nr. 5
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

FLECKEN OTTERSBERG Landkreis Verden

Bebauungsplan Nr. 141 "Schlobohms Hoff"

Im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

November 2015

Abschrift

M. 1 : 1.000

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
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de