

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 128  
"GROSSE STRASSE – OST"**

(MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN)



BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT

**FLECKEN OTTERSBERG  
LANDKREIS VERDEN**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

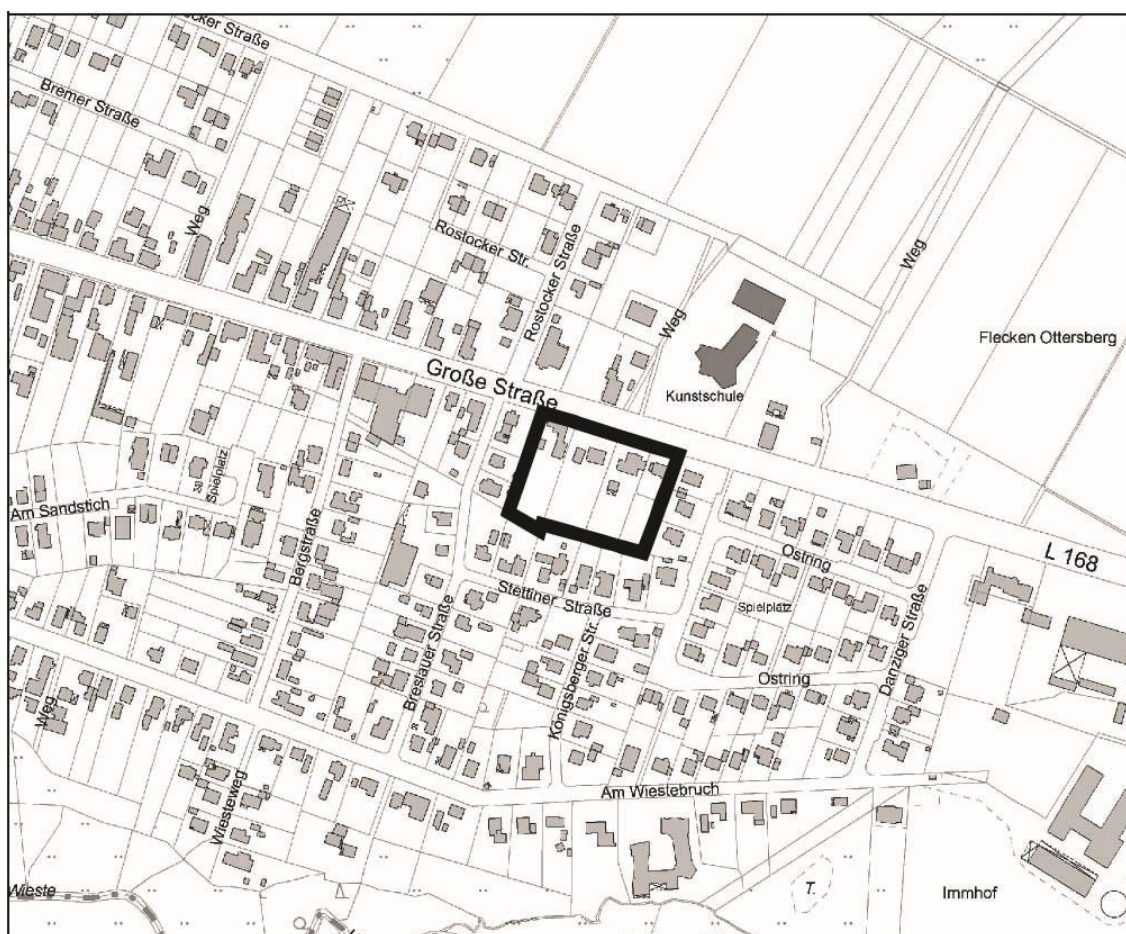
1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES.....	3
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes.....	3
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung.....	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	4
2.1 Landes- und Regionalplanung .....	4
2.2 Flächennutzungsplanung.....	4
2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB .....	4
2.4 Fachplanungen.....	5
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	5
3.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	5
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	6
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	6
3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
3.2.3 Anpflanzungen.....	8
3.3 Belange von Natur und Landschaft .....	8
3.4 Verkehr .....	9
3.5 Bodenordnung.....	9
3.6 Kosten .....	9
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	10
5. FLÄCHENÜBERSICHT .....	10
6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	10

## 1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

### 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten von Ottersberg südlich der Landesstraße L 168 "Große Straße", in dem Quartier zwischen der Breslauer Straße, der Stettiner Straße und dem Ostring (s. Abb. 1). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,86 ha.

**Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich**



Ohne Maßstab

### 1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Die Grundstücke an der Landesstraße L 168 „Große Straße“ werden in einer Bauzeile entlang der Straßengrundstücksgrenze mit einer Mischung aus Wohnhäusern und nicht wesentlich störenden Gewerbe- und Handelsbetrieben genutzt.

Die Grundstücke haben eine Tiefe in Nord-Süd-Richtung zwischen 79 m und 85 m. Die Hauptgebäude gruppieren sich nahe an der Straßengrundstücksgrenze und bilden hier eine relativ dichte Bebauung. Die südlichen Grundstücksbereiche werden als Gartenflächen genutzt.

---

Westlich, nördlich und östlich des Plangebietes sind in einer Bauzeile entlang der „Großen Straße“ ebenfalls Mischgebiete vorhanden. Die bauliche Entwicklung in Richtung Süden dagegen ist als allgemeines Wohngebiet zu charakterisieren.

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

Dem Flecken Ottersberg ist im Landes-Raumordnungsprogramm 2008 keine besondere Funktion zugewiesen worden. Zeichnerische Darstellungen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 128 nicht getroffen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) für den Landkreis Verden 1997 ist dem Flecken Ottersberg die Funktion eines Grundzentrums mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen. Des Weiteren ist der Flecken als Standort mit der Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Die zeichnerischen Darstellungen des RRÖP enthalten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Vorgaben. Durch die Ausweisung von zusätzlichen Grundstücken für die Wohnnutzung werden die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms 1997 erfüllt.

### **2.2 Flächennutzungsplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan des Fleckens Ottersberg stellt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet (WA mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 dar.

Der Bebauungsplan ist daher nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurden für diesen Bereich bereits in den 1970er Jahren getroffen. Die tatsächliche Nutzung stellt sich in der Bauzeile an der L 168 als Mischung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe dar. Der Flecken Ottersberg wird die künftige Entwicklung entlang der „Großen Straße“ zu einem späteren Zeitpunkt noch einmal überprüfen. Für das im Bebauungsplan Nr. 128 ausgewiesene Mischgebiet wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

### **2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB**

Der Bebauungsplan Nr. 128 „Große Straße – Ost“ soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Ottersberg. Das Plangebiet ist im nördlichen Teil bereits baulich genutzt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 dient zur Nachverdichtung des Quartiers zwischen der L 168 „Große Straße“, der „Breslauer Straße“, der „Stettiner Straße“ und dem „Ostring“.

- 
- b) Die in dem Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit rd. 2.600 qm bei weitem unter 20.000 qm.
  - c) Mit dem Bebauungsplan Nr. 128 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
  - d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist ausreichend weit entfernt von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB auf dieses Bebauungsplanverfahren ist damit gegeben.

## **2.4 Fachplanungen**

### *Archäologische Denkmalpflege*

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

Sollten bei den geplanten 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 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden zu erfolgen.

### *Zufahrten zur Großen Straße (L 168)*

Bei Antragstellung auf Neuanlage von Zufahrten zur L 168 bzw. Änderung vorhandener Zufahrten ist die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsstelle Verden, hinsichtlich Gestaltung und Befestigung der geplanten Zufahrten an dem Genehmigungsverfahren in jedem Einzelfall, auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, zu beteiligen.

## **3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **3.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 sollen die städtebauliche Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches von Ottersberg gesichert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für die Erweiterung der bestehenden gewerblichen Nutzungen und den Bau von weiteren im Ort gelegenen Wohnungen geschaffen werden.

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 128 erfasste Bebauung an der „Großen Straße“ liegt östlich des Ortskerns und weist neben Wohnhäusern auch nicht

---

wesentlich störende Gewerbebetriebe auf: ein Schuhgeschäft und einen Schlüsseldienst. Die gemischte bauliche Nutzung setzt sich auch westlich des Plangebietes (Wohnen, Tankstelle, Autohaus etc.) sowie auf der Nordseite der „Großen Straße“ (Wohnen, Kunstschule, Autohandlung etc.) fort. Die Nutzungen können noch zum äußeren Randbereich des Ortskerns gezählt werden. Diese noch intakte Mischung aus gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung, wie sie sich aus der historischen Entwicklung des Ortes ergeben hat, soll durch den Bebauungsplan Nr. 128 planungsrechtlich abgesichert und weiterentwickelt werden. Der Flächennutzungsplan des Fleckens stellt im gesamten Bereich des Bebauungsplangebietes zwar Wohnbauflächen als städtebauliches Entwicklungsziel dar, die Entwicklung einer gemischten baulichen Nutzung im Bereich der Landesstraße wird vom Flecken Ottersberg aber durchaus begrüßt und soll durch die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Grundstücke im Plangebiet weisen eine Länge in Nord-Süd-Richtung von 79 m bis 85 m auf, eine Bebauung hat jedoch nur im nördlichen Teil der Grundstücke stattgefunden. Die südlichen Gartenflächen werden als Freiflächen genutzt. Da die Grundstücke sehr groß sind und einen erheblichen Pflegeaufwand mit sich bringen, den einige der Bewohner in Zukunft nicht mehr leisten können, möchten die Grundstückseigentümer den südlichen Teil ihrer Flächen als Baugrundstücke zur Verfügung stellen. Außerdem bestehen Wünsche für eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung, die auf Grund der bestehenden Rechtslage auf den südlichen Grundstücksflächen zurzeit nicht verwirklicht werden kann.

Die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gelegenen Flächen bieten sich für eine Verdichtung der Bebauung an. Daher soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 die Möglichkeit geschaffen werden, im südlichen Teil der Grundstücke weitere Gebäude zu errichten. So können zum Einen Flächen für betriebliche Erweiterungen, zum Anderen zusätzliche Wohnmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe des Ortskerns geschaffen werden. Durch die Verdichtung der bereits vorhandenen Bebauung kann der Außenbereich geschont und von zusätzlicher baulicher Nutzung freigehalten werden. Darüber hinaus sind die Grundstücke bereits durch die „Große Straße“ erschlossen, so dass erhebliche Kosten gespart werden können.

Ziel des Fleckens Ottersberg ist es, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 den Bedarf an Wohngrundstücken so weit wie möglich innerhalb des Ortes zu decken und für die an der Großen Straße bestehenden Gewerbebetriebe Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Dabei soll aber im südlichen Teil des Plangebietes eine der umgebenden Bebauung angepasste, relativ kleinteilige bauliche Nutzung erfolgen.

## **3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden so getroffen, dass die vorhandene Nutzung gefördert wird und die geplante neue Bebauung sich in Art und Maß an der in der näheren Umgebung vorhandenen Struktur orientiert.

---

### *Mischgebiet MI 1:*

Der nördliche bereits bebaute Bereich entlang der Landesstraße L 168 soll in seiner Funktion als Mischgebiet erhalten und gestärkt werden. Daher wird der nördliche Teil des Plangebietes uneingeschränkt als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen (MI 1).

Hier ist entsprechend der vorhandenen Gebäudestruktur eine Bebauung in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Um eine Verdichtung in diesem intensiv genutzten Bereich zu ermöglichen, sind die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

### *Mischgebiet MI 2:*

Der südliche Teil des Plangebietes ist als Mischgebiet mit eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten ausgewiesen. Hier soll eine gewisse Ruhezone in dem Mischgebiet entstehen, die auch geschützt gelegene Wohnnutzungen zulässt.

Deshalb werden in dem Gebiet MI 2 die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein und die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Vergnügungsstätten können der Zielsetzung entgegenwirken, die rückwärtigen Grundstücksteile insbesondere für das Wohnen interessant zu machen, weil sie eine Niveauabsenkung zur Folge haben. Daher sollen sie in dem Mischgebiet MI 2 nicht zugelassen werden.

Außerdem werden in diesem Bereich Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und Tankstellen (im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungen ist erforderlich, weil sie sich aufgrund der von ihnen zu erwartenden Störungen (z.B. Verkehr, Lärm-, Geruchsbelästigungen, Öffentlichkeit) nicht in die Bebauung in der zweiten Baureihe einfügen würden und eine Beeinträchtigung der Ruhezone des Mischgebietes und der Wohnnutzung, auch auf den umgebenden Wohngrundstücken, entstehen würde.

In Anlehnung an die westlich, östlich und südlich des Plangebietes bereits vorhandene Bebauung ist in dem Mischgebiet MI 2 eine relativ aufgelockerte Bebauung vorgesehen. Daher ist im allgemeinen Wohngebiet nur eine Bebauung in Form von Einzelhäusern in offener Bauweise und mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.

Um die aufgelockerte Bebauung zu erreichen, ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich bei einer Zulässigkeit von maximal einem Vollgeschoss.

Die Zahl der zulässigen Wohnungen ist auf maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus beschränkt. Durch die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten sollen zum Einen große Baukörper mit vielen Wohneinheiten vermieden werden, die insbesondere bei Zusammenlegung mehrerer Flurstücke entstehen könnten, zum Anderen sollen die zu erwartenden Immissionen möglichst gering gehalten werden, die durch Fahrzeuge der Bewohner während der Nacht entstehen.

---

Da das Mischgebiet MI 2 in der zweiten Bauzeile gelegen ist und die Baugrundstücke über die vorderen Grundstücksbereiche des Mischgebietes MI 1 erschlossen werden sollen, ist die Einschränkung der Baumöglichkeiten im Gebiet MI 2 städtebaulich gerechtfertigt.

### **3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass sie zwar den Eigentümern genügend Spielraum zur Verwirklichung ihrer baulichen Anlagen gewähren, die Bebauung aber eindeutig auf zwei Bauzeilen festgelegt ist, um eine städtebauliche Ordnung innerhalb der Baugebiete zu erreichen und ausreichend große Freiflächen auf den Grundstücken zu sichern, wie sie in Ottersberg üblich sind.

Der Landkreis Verden hat im Planaufstellungsverfahren angeregt, Regelungen für die nicht überbaubaren Flächen zu treffen (z.B. Garagen oder Nebengebäude, Stellplätze etc. zuzulassen oder auszuschließen).

Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der Bebauungsplan Nr. 128 „Große Straße – Ost“ enthält keine ausdrücklichen Regelungen bezüglich der Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Gemäß § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) können daher auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, also entsprechend für Stellplätze und Garagen.

Ein Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen würde die Grundstücksnutzung zu stark einschränken bzw. Nutzungen mit Stellplatzbedarf ggf. sogar unmöglich machen, weil die überbaubaren Flächen zur Regelung der Hauptgebäude relativ eng gefasst sind.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist daher nach § 23 Abs. 5 BauNVO und den Vorschriften der NBauO grundsätzlich gegeben. Ob Stellplätze oder Garagen im Einzelfall gemäß § 15 BauNVO unzulässig sind, z.B. wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen oder wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Weitergehende Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit dieser Anlagen sollen im Bebauungsplan nicht erfolgen, da hierfür eine Überprüfung der zu erwartenden Immissionen erforderlich wäre. Diese sind aber zurzeit nicht realistisch einzuschätzen.

### **3.2.3 Anpflanzungen**

Innerhalb des Plangebietes sind pro Grundstück 2 Obstbäume zu pflanzen, sodass das Baugebiet durchgrünt wird.

## **3.3 Belange von Natur und Landschaft**

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits ca. zur Hälfte bebaut. Die Freiflächen werden derzeit als Hausgarten genutzt. Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ergibt sich



---

gegenüber den derzeit zulässigen Nutzungen eine leichte Einschränkung von möglichen Lebensräumen, die sich aber aus im Wesentlichen naturfernen Hausgärten zusammensetzen. Wertvoller Baumbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden. Das Schutzgut Landschaft ist aufgrund der innerörtlichen, baulich geprägten Lage nicht betroffen. Wesentliche Veränderungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit einer zusätzlichen Versiegelung zu rechnen. Diese Überprägung stellt im Sinne des § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

Gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 kein Ausgleichsbedarf für den Eingriff in den Naturhaushalt. Gemäß § 13 a BauGB gelten in Bebauungsplangebieten der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB besagt, dass ein Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Daher werden für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

### **3.4 Verkehr**

Das Plangebiet ist bereits über die „Große Straße“ (L 168) erschlossen. Um die Baugrundstücke des Mischgebietes MI 2 zu erreichen, sollen die Zufahrten und die erforderlichen Leitungen über die vorderen, im Mischgebiet MI 1 gelegenen Grundstücksbereiche geführt werden. Da wahrscheinlich nicht alle Grundstückseigentümer zur gleichen Zeit zu einem Verkauf ihrer Gartenbereiche bereit sind, soll die Erschließung über private Einzelzufahrten zur „Großen Straße“ sichergestellt werden. Damit ist es den Grundstückseigentümern freigestellt, selbst zu entscheiden, wann sie das Grundstück verkaufen und bebauen lassen möchten.

### **3.5 Bodenordnung**

Öffentliche Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die plangemäße Aufteilung der Flächen kann auf privater Grundlage erfolgen. Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung, Grenzregelung) sind nicht notwendig.

### **3.6 Kosten**

Da die Erschließung des Bebauungsplangebietes bereits vorhanden ist, ergeben sich bei der Durchführung des Bebauungsplanes für den Flecken Ottersberg keine Kosten.

#### 4. VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits durch die „Große Straße“ erschlossen. Die Ver- und Entsorgung werden somit durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Die Beseitigung des auf den Baugrundstücken anfallenden Oberflächenwassers erfolgt wie bisher durch Versickerung. Es handelt sich hier um Sandboden. Die Bodenverhältnisse sind ausreichend aufnahmefähig, wie auch die Erfahrungen auf den angrenzenden und in der näheren Umgebung bereits bebauten Grundstücken zeigen. Bisher sind hier keine Probleme bei der Oberflächenwasserbeseitigung aufgetreten. Es ist daher davon auszugehen, dass das Niederschlagswasser auch auf den neu zu bildenden Grundstücken über Mulden oder in der Fläche versickert werden kann.

#### 5. FLÄCHENÜBERSICHT

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha
Nettobauland MI-Gebiet	0,86
<b>Bruttobauland</b>	<b>0,86</b>

#### 6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen gem. § 9 BauGB das bestehende Ortsbild bewahren und bei Um- und Neubauten zu einer Einfügung der neuen Gebäude in die umgebende Bebauung beitragen.

##### • Dächer

Zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen baulicher Anlagen gehört das Dach. Historisch haben die Dächer in Ottersberg eine Neigung von mehr als 30° und sind in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbigen Pfannen eingedeckt.

Um ein einheitliches Ortsbild zu wahren, werden daher (für die Hauptgebäude) Dächer mit Neigungen von mindestens 30° festgesetzt. Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sowie der Nebenanlagen und Garagen, die eine Dachneigung von mehr als 10° haben, sind nur in den o.g. Farben zulässig. Glasierte oder lackierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig; um ein ruhige Ortsbild zu gewährleisten und Reflexionen der großen Dachflächen zu vermeiden. Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist aber zulässig, die Nutzung von erneuerbaren Energien soll dadurch gefördert werden.

Für Nebenanlagen (gem. § 14 (1) BauNVO) und Garagen (§ 12 BauNVO) sind aus Kostengründen und wegen der untergeordneten Bedeutung dieser Anlagen auch gerin-

---

gere Dachneigungen und – bei einer Dachneigung von weniger als 10° – andere Farben für die Dacheindeckungen zulässig.

Die im Ort vorhandenen Farben der Dachpfannen weisen unterschiedliche Farbnuancen auf. Dieses Erscheinungsbild soll auch für das Bebauungsplangebiet zugelassen werden. Die Festlegung von RAL-Farben soll deshalb nicht erfolgen, weil ein abwechslungsreiches Bild der Dächer im Rahmen dessen, was für Ottersberg ortsüblich ist (d.h. hier in den Farben rot, braun und anthrazit) ausdrücklich gewünscht ist.

- **Sockelhöhen**

In Ottersberg liegen die Eingangsbereiche und Erdgeschossfußböden (Sockel) höhen- gleich oder bis zu zwei Stufen höher als die öffentliche Verkehrsfläche. Um sicher- zustellen, dass insbesondere das Ortsbild an der „Großen Straße“ nicht nachhaltig verändert und beeinträchtigt wird, darf die Höhe des Erdgeschossfußbodens bei den Gebäuden in dem ausgewiesenen Mischgebiet MI 1 höchstens 0,50 m über der öffent- lichen Verkehrsfläche liegen.

Ottersberg, den 25.10.2012

Gez. Hofmann  
(Hofmann)  
Bürgermeister

L.S.