

Textliche Festsetzungen (TF)

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen) sind i. S. von § 1 Abs. 5 und Abs. 6, Satz 1, Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die festgesetzte Traufhöhe (TH) die angegebene Höhe, gemessen von der endgültigen Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes (Straßenseite, von der die Erschließung erfolgt), bzw. der parallel zur Straße verlaufenden Grundstücksgrenze nicht überschreiten. Die Festsetzung der Traufhöhe (TH) gilt nur für die Hauptdachfläche. Traufe ist die Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenfläche der Außenwand.

3. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden (Sockelhöhe - SH) mindestens 0,20 m über der endgültigen Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes liegen (Straßenseite, von der die Erschließung erfolgt) und darf nicht mehr als 0,60 m über dieser Höhe liegen.

4. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Der Ausschluss von überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO gilt nicht für die Bereiche entlang der Fuß- und Radwege. Garagen nach § 12 BauNVO bleiben entlang der Fuß- und Radwege ausgeschlossen.

5. Im Plangebiet sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.

6. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB pro Einzelhaus 600 m². Dies gilt nicht für den Teil des Flurstückes 158, der nördlich der Planstraße liegt.

7. Pro Baugrundstück ist im Bereich der Planstraße nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 4,50 m zulässig. Fußläufige Zuwegungen sind nur über v. g. Zufahrten zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB). Entlang der nördlichen und östlichen Seite der Planstraße sind die Grundstückszufahrten nur so, wie im Bebauungsplan festgesetzt, zulässig.

8. Entlang der Molkereistraße sind die Grundstückszufahrten nur so, wie im Bebauungsplan festgesetzt, zulässig. Die Zufahrten dürfen maximal 3,50 m breit sein (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB). Bei der Anlage dieser Grundstückszufahrten sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten. Entsprechend sollen durch die Wahl der Baustoffe und durch die Art der Ausführung die Wurzelbereiche möglichst wenig beeinträchtigt werden. z. B. durchlässige Beläge, möglichst geringe Tragschichtdicke, geringe Verdichtung und Anhebung des Belages über Geländeneveau.

9. Die gekennzeichneten Bäume entlang der Molkereistraße sind zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang durch Neupflanzung gleicher Art zu ersetzen. Im Traufbereich der zu erhaltenden Bäume dürfen keine Bodenversiegelungen, Bodenverdichtungen, Bodenauflösungen und Bodenabgrabungen stattfinden, die die Erhaltung der Bäume beeinträchtigen könnten. Ausnahmen von der Erhaltungspflicht können im Einzelfall zugelassen werden, wenn von dem Baum eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, wenn der Baum krank ist, oder wenn ein öffentliches Interesse an der Beseitigung besteht.

Während der Bauarbeiten sind die Bäume gemäß DIN 18920 sowie der RAS-LP 4 vor Beschädigungen zu schützen. Das heißt u. a., dass die Baumstämme zum Schutz vor mechanischen Schäden mit einer mind. 2 m hohen Bohlenummantelung zu versehen sind und dass zu gewährleisten ist, dass der Boden im gesamten Wurzelbereich (Kronenbereich plus 1,50 m nach allen Seiten) nicht überschützt, durch Befahren verdichtet, verunreinigt oder abgegraben wird.

10. Einzelbaumfüllungen im Zuge der Baumaßnahmen sind lediglich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.10. bis 28.02. des Jahres zulässig.

11. Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mindestens 15 standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch Neupflanzung zu ersetzen. Der genaue Standort der Straßenbäume wird im Rahmen der Straßenausbauplanung festgelegt.

12. Auf den einzelnen Baugrundstücken im WA-Gebiet ist mindestens 1 hochstämmiger, standortgerechter, heimischer Laubbau, auch Obstbaum, gemäß Pflanzenlisten 1 und 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzung spätestens 1 Jahr nach Herstellung des Hauptgebäudes).

13. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 118 "Molkereistraße-West" treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 84 "Neues Feld" für die Überlagerungsbereiche außer Kraft.

Pflanzenliste 1:

(heimische, standortgerechte Laubbäume)

Table with 3 columns: Botanischer Name, Deutscher Name, Mindestqualität. Lists trees like Acer campestre, Acer platanoides, Betula pendula, etc.

Pflanzenliste 2:

(Obstbäume)

Table with 2 columns: Äpfel*, Birnen*. Lists varieties like Boskoop, Grahams Jubiläumsapfel, etc.

* Obstbäume regionaler Sorten, Hoch- oder Halbstämme, Stammumfang 7-8 cm

HINWEISE

Bodenschutz: Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde beim Landkreis Verden zu benachrichtigen.

Denkmalschutz: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der z. Zt. gültigen Fassung.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Externe Kompensation

Der Kompensationsbedarf infolge der Waldumwandlung wird auf einer Fläche des Ausgleichsflächenpools des Fleckens Ottersberg abgedeckt. Das Flurstück (Gemarkung Otterstedt, Flur 6, Flurstück 59/5) ist 17.033 m² groß. Im Zuge der Umstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Biogasanlage“ wurde bereits eine Fläche von 7.000 m² zum Wald entwickelt. Angrenzend an die vorhandene Kompensationsmaßnahmefläche sind weitere 3.000 m² aus der intensiven Nutzung zuzunehmen und zu einer naturnahen standortgerechten Waldfläche zu entwickeln.

Die für die Ersatzaufforstung vorgesehene Fläche liegt nördlich von Ottersberg östlich der L 154 und befindet sich in einem Bereich, der geprägt ist durch eine intensive Flächennutzung mit einem Wechsel von Grünland, Acker, Forstflächen und Erwerbsgartenbau. Das Grundstück liegt gemäß naturräumlicher Gliederung in der Tarmstedter Geest. Laut Bodenübersichtskarte Maßstab 1:50.000 ist der Boden als Podsol-Gley aus Sand einzustufen. Geologisches Ausgangsgestein sind fluviale Ablagerungen. Potenziell natürliche Vegetation ist der Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes. Das Gebiet erfüllt gemäß LRP die Kriterien als Naturschutzgebiet (N1 „Beeke und Walle“).

Die Maßnahme ist mit dem naturschutzfachlichen Pflege- und Entwicklungskonzept für die gesamte Poolfläche abzustimmen.

Verfahrensvermerke

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat des Fleckens Ottersberg den Bebauungsplan Nr. 118 „Molkereistraße-West“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen – einschließlich der örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Flecken Ottersberg, 26.04.2012 L.S. gez. Horst Hofmann Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 06.04.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Molkereistraße-West“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.11.2011 im Amtsblatt für den Landkreis Verden ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Flecken Ottersberg, 26.04.2012 L.S. gez. Hofmann Der Bürgermeister

Planungsunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2011 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Verden

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.08.2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Die Planunterlagen wurde gefertigt von:

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Vermessungsbüro Erhorn Georgstraße 15 28832 Achim

Achim, 14.05.2012 L.S. gez. Uwe Ehrhorn Unterschrift

Örtliche Bauvorschrift (§§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung)

1. Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleich geneigte Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad zulässig. Das gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten.

2. Mansardendächer sind nicht zulässig.

3. Als Dacheindeckungsmaterialien sind nur Dachsteine aus Ziegel oder Beton zulässig. Das gilt nicht für Vordächer und Wintergärten sowie für Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad.

4. Als Farböne des Dacheindeckungsmaterials sind nur rot bis rotbraun und anthrazit zulässig. Die Farböne entsprechen der Register RAL 840-HR unter den Nummern 2001, 2002, 3000-3005, 3009, 3011, 3013, 8004, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026 und handelsübliche Mischungen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad, Wintergärten, Vordächer sowie für Solarelemente und Dachflächenfenster.

5. Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß §§ 69 und 69a NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften der vorgenannten örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 „Molkereistraße-West“ wurde ausgearbeitet von: Niedersächsische Landgesellschaft mbH Geschäftsstelle Verden Lindhooper Strasse 59 27283 Verden

Verden, 26.04.2012 gez. I. A. Borchers Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 07.07.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 „Molkereistraße-West“ sowie der Begründung zugestimmt und seine Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 14.11.2011 bis 16.12.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Flecken Ottersberg, 26.04.2012 L.S. gez. Hofmann Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Ottersberg hat den Bebauungsplan Nr. 118 „Molkereistraße-West“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.03.2012 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Flecken Ottersberg, 26.04.2012 L.S. gez. Hofmann Der Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten

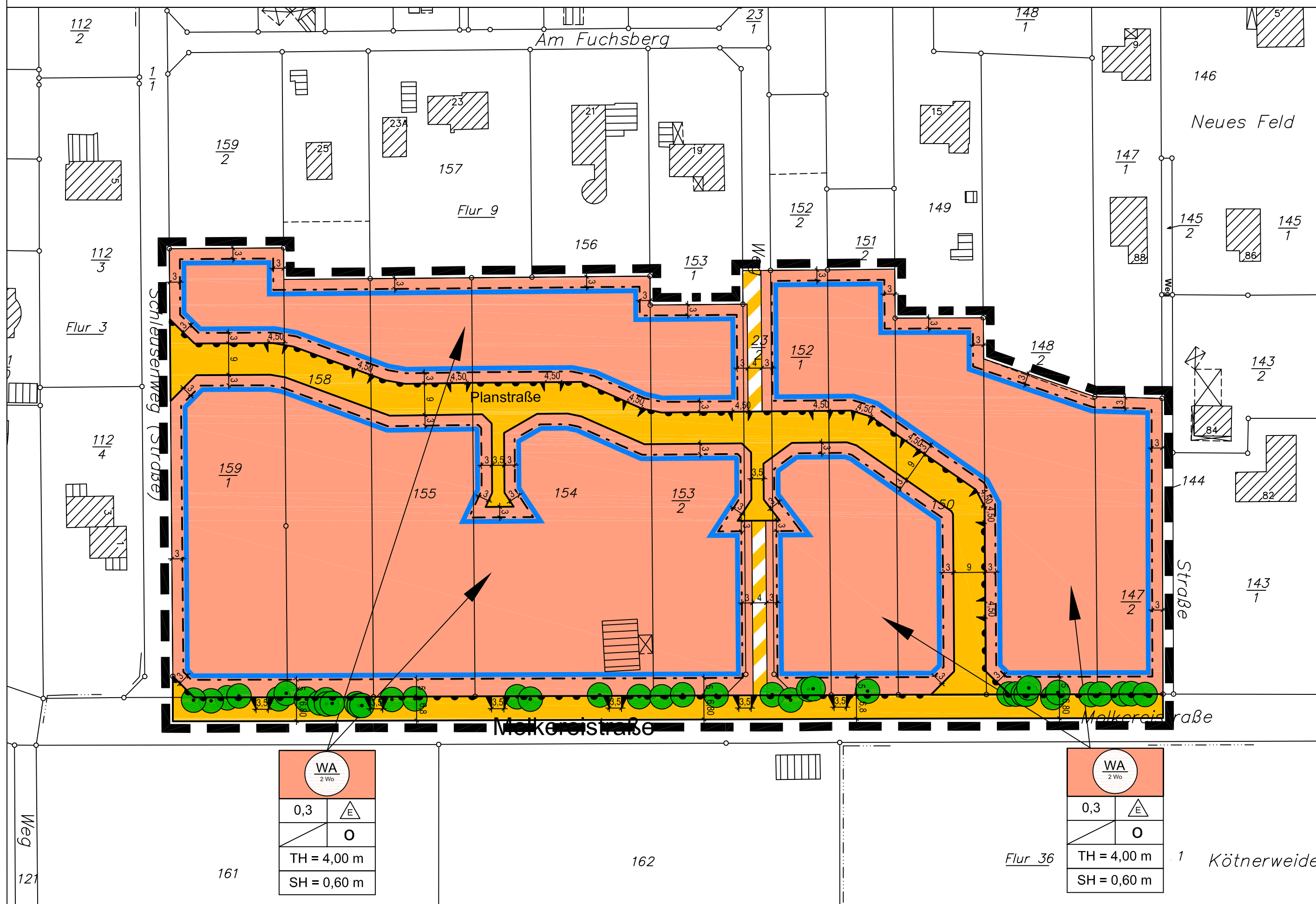
Der Bebauungsplan Nr. 118 „Molkereistraße-West“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.03.2012 im Amtsblatt für den Landkreis Verden ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 23.03.2012 in Kraft getreten.

Flecken Ottersberg, 26.04.2012 L.S. gez. Hofmann Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Flecken Ottersberg, L.S. Der Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA 2 (m) Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 4 BauNVO) - siehe TF 1 + 5

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl TH = 4,00 m maximal zulässige Traufhöhe - siehe TF 2 SH = 0,60 m maximal zulässige Sockelhöhe - siehe TF 3

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
Einfahrtbereich

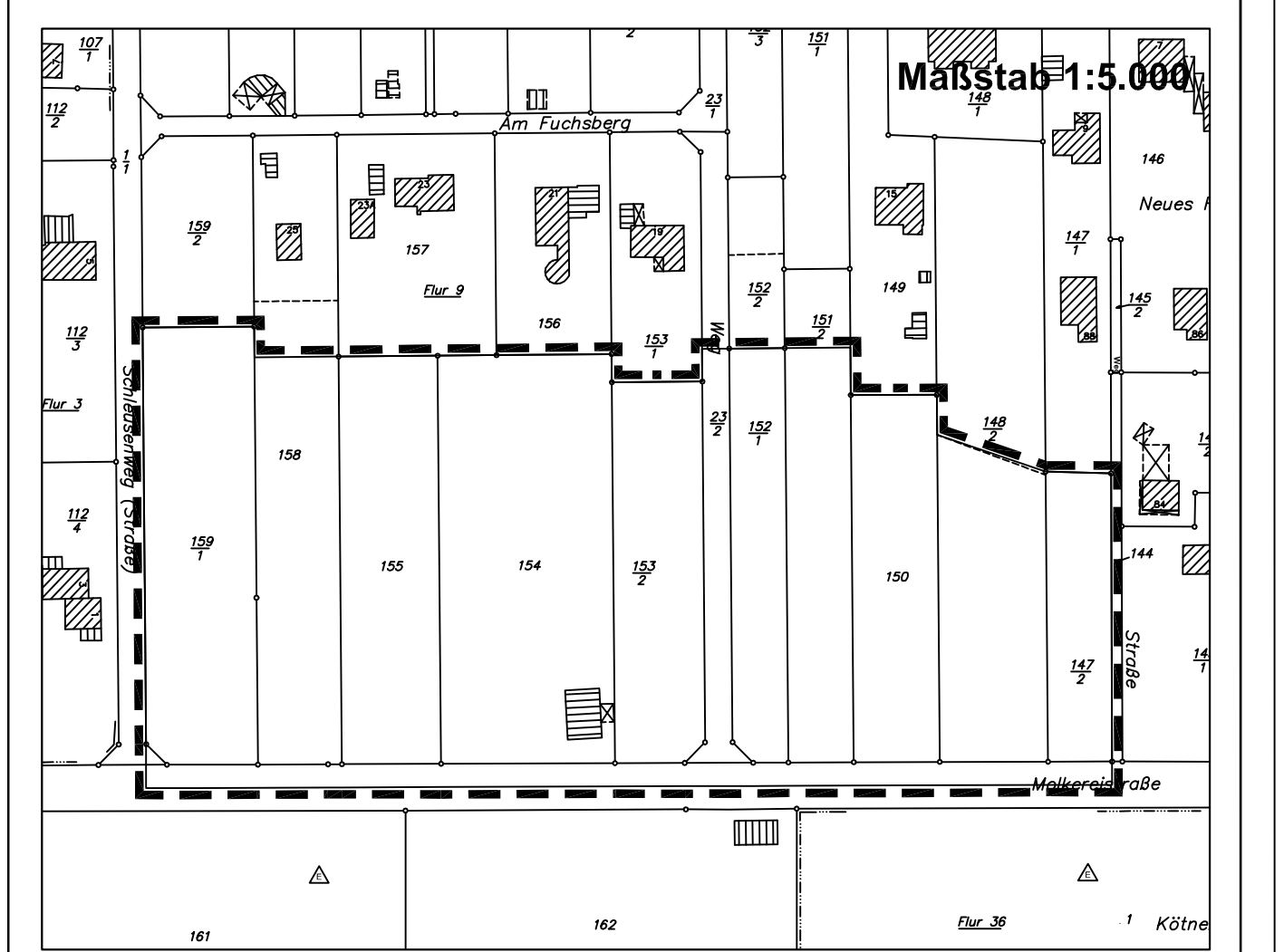
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bindungen für die Erhaltung eines Baumes (vgl. TF 9)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Flecken Ottersberg Ortschaft Fischerhude
Bebauungsplan Nr. 118 "Molkereistraße-West"
mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

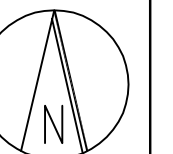


ABSCHRIFT

Diese Planzeichnung wurde ausgearbeitet von: Niedersächsische Landgesellschaft mbH Gemeinnütziges Unternehmen für die Entwicklung des ländlichen Raumes Lindhooper Straße 59 27283 Verden Telefon: 0 42 31 / 92 12 - 0 E-Mail: info-verden@nlg.de www.nlg.de



Maßstab 1:1.000 Planer: Borchers Zeichnung: Borchers



Stand: ABSCHRIFT geändert