

VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT DES FLECKENS OTTERSBERG HAT IN SEINER SITZUNG AM 30.03.2000 DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 86 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN BESCHLOSSEN.
 DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 15.09.2000 ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

OTTERSBERG, DEN 15.05.2009

L.S. GEZ. HORST HOFMANN
BÜRGERMEISTER

2. KARTENGRUNDLAGE:
 LIEGENSCHAFTSKARTE: ALK
 MASSSTAB: 1:1000
 DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET (§ 13 ABS. 4 DES NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERGESETZES VOM 02.07.1985, NDS. GVB. S. 187, GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 12 DES GESETZES VOM 19.09.1989, NDS. GVB. S. 345).
 DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZTE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM NOV. 1999).
 SIE IST HINSEHTLICH 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 13.05.2009

L.S. GEZ. EHRHORN
ÖFFENTL. BEST. VERM.-ING.

3. DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 86 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN WURDE AUSGEARBEITET VON DER PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH GROSSE STRASSE 49 27556 ROTENBURG (WÜMME) TEL.: 04261/9293-0

ROTENBURG (WÜMME), DEN 11.05.2009

GEZ. R. DIERCKS
PLANVERFASSER

4. DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DES FLECKENS OTTERSBERG HAT IN SEINER SITZUNG AM 27.07.2000 DEM ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 86 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.
 ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 29.09.2000 ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
 DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 09.10.2000 BIS 15.11.2000 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

OTTERSBERG, DEN 15.05.2009

L.S. GEZ. HORST HOFMANN
BÜRGERMEISTER

5. DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DES FLECKENS OTTERSBERG HAT IN SEINER SITZUNG AM 10.04.2001 DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 86 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.
 ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 01.02.2002 ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
 DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 11.02.2002 BIS 13.03.2002 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

OTTERSBERG, DEN 15.05.2009

L.S. GEZ. HORST HOFMANN
BÜRGERMEISTER

6. DER RAT DES FLECKENS OTTERSBERG HAT DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 86 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH PRÜFUNG DER BEDEUTENDE ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 28.09.2002 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

OTTERSBERG, DEN 15.05.2009

L.S. GEZ. HORST HOFMANN
BÜRGERMEISTER

7. DER BESCHLUSS DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 86 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM 15.05.2009 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS VERDEN BEKANNTGEMACHT WORDEN.
 DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 86 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN IST DAMIT AM 15.05.2009 RECHTVERBUNDLICH GEWORDEN.

OTTERSBERG, DEN 15.05.2009

L.S. GEZ. HORST HOFMANN
BÜRGERMEISTER

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 86 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN IST DIE VERLETTUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

OTTERSBERG, DEN 15.06.2010

L.S. GEZ. HORST HOFMANN
BÜRGERMEISTER

9. INNERHALB VON 7 JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 86 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

OTTERSBERG, DEN 16.05.2016

L.S. GEZ. HORST HOFMANN
BÜRGERMEISTER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In den Änderungsgebieten B - J gilt:

1 Bauliche Nutzungen
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen.

2 Begrenzung der überbaubaren Fläche
 (1) Die Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird bei Hausgruppen auf maximal 25 v.H., bei Doppelhäusern auf maximal 50% begrenzt. Für eine Einzelhausbebauung sowie im WA 2 ist eine Überschreitung nicht zulässig.

(2) Bei Hausgruppen dürfen die festgesetzten Grundflächennzahlen um maximal 0,1 bei den Reihennittelhäusern überschritten werden.

3 Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude
 Gemäß § 9 (1) Nr.6 BauGB sind pro Gebäude nur zwei Wohnungen zulässig. Bei Hausgruppen wird je ein Reihnhaus, bei den Doppelhäusern je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen.

5 Stellplätze, Parkplätze, Garagen und Garagenzufahrten
 Parkplätze, Garagenzufahrten sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30% Fuganteil, Rasensteine, Schotterterrassen u.ä.) zulässig.

7 Natur und Landschaft
 (1) Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zu versickern. Bei einem Überschuss an Niederschlagswasser wird dieses in die geplanten Versickerungsmulden abgeleitet.

(8) Je begonnene 200 qm Grundstücksfläche ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (siehe Pflanzliste, Anhang Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 86) zu pflanzen. Geeignet sind standortgerechte oder dorfbüchliche Arten. Bei Abgang ist entsprechender Ersatz zu schaffen. Die Umsetzung erfolgt gemäß § 178 BauGB.

8 Immissionsschutz
 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr.24 BauGB in Verbindung mit § 41 BImSchG) sind als passive Lärmschutzmaßnahme die Fenster von Schlafräumen an der von der Bahnlinie abgewandten Gebäudesseite (im Osten) anzuordnen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß §§ 56 und 98 NBauO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

In allen Änderungsgebieten gilt:

1 Trauf- und Firsthöhe
 Die Traufhöhe darf im WA 3 4,50 m, im restlichen Geltungsbereich bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m, bei eingeschossigen Gebäuden 3,80 m, die Firsthöhe im WA 3 12,0 m nicht überschreiten. Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwälmern bleiben unberücksichtigt. Gebäude-rücksprünge und -vorsprünge und Wintergärten sowie untergeordnete Bauteile gemäß § 7b NBauO, deren Grundfläche max. 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes beträgt, dürfen mit einer abweichenden Traufhöhe ausgeführt werden. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand, mittig von der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen.

2 Sockelhöhe
 Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens (Oberkante Fertigfußboden [OKFF]) darf, gemessen von der Oberkante der Erschließungsstraßenmitte bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.

3 Dächer
 Mit Dachziegeln oder Betondachsteinen gedeckte Dächer müssen eine Neigung von mindestens 35° aufweisen und sind als Sattel-, Walml- oder Krüppelwalmdächer auszubilden; ausgenommen Friesengiebel. Begrünte Dächer von Hauptgebäuden müssen eine Neigung von mindestens 25° aufweisen und sind bezüglich der Dachform entsprechend Satz 1 auszubilden. Es sind ausschließlich gleiche Dachneigungen zulässig. Die Dacheindeckung der Dächer ist mit roten, rot-braunen oder braunen unglasierten Dachziegeln (DIN 456) oder Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) vorzunehmen (gemäß RAL-Farben: 2001, 2002, 3000 bis 3003, 3009, 3011, 3016, 8002 bis 8004). Engobierte Dachziegel bzw. -pfannen sind zulässig, nicht jedoch glasierte und andere reflektierende Dachziegel bzw. -pfannen. Darüber hinaus ist die Ausführung der Dächer als begrünte Dächer zulässig.

4 Einfriedungen
 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin ist die Einfriedung der Grundstücke ausschließlich mit lebenden Hecken (siehe Pflanzliste, Anhang Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 86) in maximal 80 cm Höhe zulässig. Die Bepflanzung der Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Grünflächen grenzen, sind mit lebenden Hecken in der unter Satz 1 angegebenen Qualität vorzunehmen. Für die Bepflanzung der übrigen Grundstücksränder sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze zulässig (siehe Pflanzliste, Anhang Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 86).

5 Ausnahmen
 Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachform und zur Dacheindeckung (Nr. 3 Dächer) sind
 a) Wintergärten,
 b) Garagen gemäß § 12 BauNVO,
 c) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von höchstens 20 m²,
 d) Gemeinschaftsgaragen,
 e) Dachaufbauten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

vorgeschriebene Firstrichtung

Füllschema der Nutzungsschablone

WA2	II	Art der baulichen Nutzung s. textl. Fests. Nr. 1	Beschränkung der Zahl der Wohnungen s. textl. Fests. Nr. 3
0,4	0,8		
FH12m	TH4,5m	Grundflächennzahl (GRZ)	
o	ED	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche s. textl. Fests. Nr. 2	
		Firsthöhe als Höchstmaß s. örtl. Bauvorschr. Nr. 1	Traufhöhe als Höchstmaß s. örtl. Bauvorschr. Nr. 1
		offene Bauweise	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Sonstige Planzeichen

GS/GGa Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen (einschl. "Carports")

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes / s. textl. Fests. Nr. 8

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderungsgebiete B-J

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsgebietes A (gesamter Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 86)

BEGLAUBIGUNG

DIE ÜBEREINSTIMMUNG DIESER AUSFERTIGUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 86 „DUNWISCH“ DES FLECKENS OTTERSBERG MIT DER URSCHRIFT WIRD HIERMIT BEGLAUBIGT.

OTTERSBERG, DEN _____

BÜRGERMEISTER

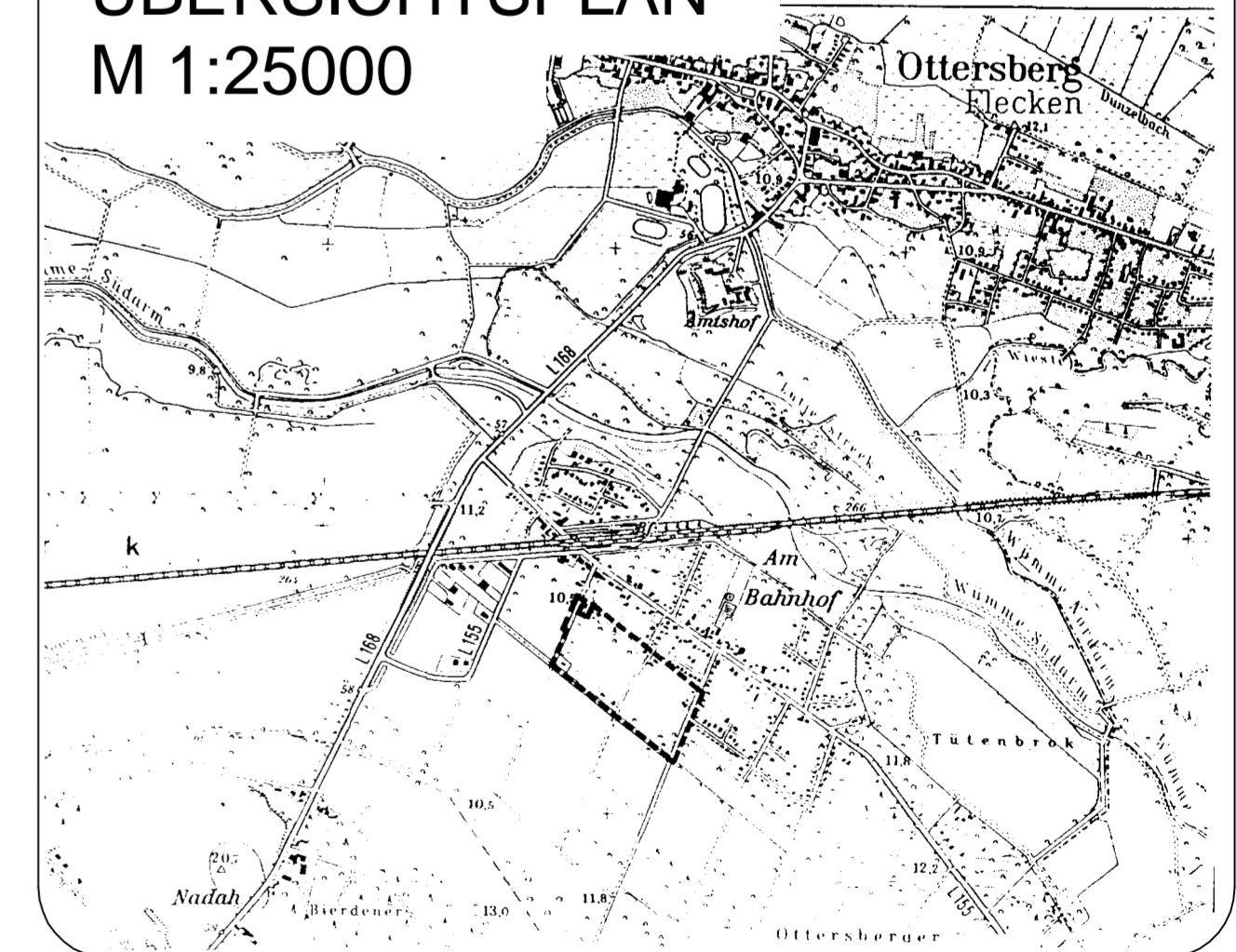
PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat des Fleckens Ottersberg die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Ottersberg, den 15.05.2009

L.S. Gez. Horst Hofmann
Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M 1:25000



FLECKEN OTTERSBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 86

1. ÄNDERUNG
 (MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN)
 "DUNWISCH"

ABSCHRIFT

1 : 1000
 Stand 08.12.2000

