

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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

GE Gewerbegebiete

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

z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgründung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (G-Graben)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Richtungssektoren (nachrichtlich gekennzeichnet)

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
Innerhalb der Gewerbegebiete sind die nach (§ 8 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO) ausnahmsweise zulässigen
- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO) bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

- 2. Höhe baulicher Anlagen in den Gewerbegebieten
In den Gewerbegebieten ist die Höhe baulicher Anlagen mit Oberkante = 22 m ü NN als Höchstgrenze festgesetzt (Geländehöhe im Plangebiet ca. 10 m ü NN). Ausgenommen davon sind turmartige Aufbauten von max. 10 m² Grundfläche sowie technische Aufbauten für Lüftungskanäle, Aufzüge usw.

- 3. Stellplätze, Garagen und offene Lagerplätze
Nebenanlagen in Form von Gebäuden, offenen Lagerplätzen sowie Stellplätzen und Garagen sind in den Gewerbegebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- 4. Immissionschutz
4.1. Die im Folgenden angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden auf Grundlage der DIN ISO 9613-2 unter Mitwindbedingung ermittelt (Cma+0dB). Die Berechnungen erfolgen nach dem alternativen Verfahren für eine Mittenfrequenz von 500 Hz. Die Quellhöhe der Flächenquellen wird mit Hq = 4,0 m über Gelände berücksichtigt. Es wurde bei freier Schallausbreitung gerechnet, d.h. A bar = Amisc = 0 dB.
4.2. In der vorgegebenen GE-Fläche dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten

Table with 4 columns: Fläche, Emissionskontingent L(EK) in dB/m², Zusatzkontingent L(EK,Zus) in dB/m², and Bezeichnung. It contains data for GE 1 and GE 2 across different sectors (A, B, C).

Um eindeutige und überschaubare Festsetzungen im B-Plan treffen zu können, werden die Richtungssektoren über einen Punkt innerhalb des B-Plangebietes und eine Winkelangabe (0° = Nordrichtung) definiert.

Bezugspunkt: UTM (WGS 84); Rechtswert (E) = (32U)508183; Hochwert (H) = 5882251

Sektor A: 281° - 39° maßgebli. Immissionsort IO 1 (WA).
Sektor B: 39° - 88° maßgebli. Immissionsort IO 11 und 12 (MI).
Sektor C: 88° - 281° maßgebli. Immissionsort IO 10 (GE).

Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (üblicherweise von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (üblicherweise von 22:00 bis 06:00 Uhr „Jauteste Nachtstunde“).

- 4.3 Die Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Einzelfall für jeden Betrieb im Plangebiet wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen ohne ggf. festgesetzte Grünflächen und/oder Flächen mit Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern - und der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel für diese Fläche wird zunächst der für diesen Betrieb anzusetzende Immissionsanteil LIA an allen maßgeblichen Immissionsorten berechnet.
4.4 Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel Lr für das Vorhaben an allen maßgeblichen Immissionsorten die maximal zulässigen Immissionsanteile einhalten.
4.5 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet.

- 5. Externe Kompensationsmaßnahmen
Die Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes erfolgt auf folgenden außerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen (§ 9 Abs. 1 a BauGB):

- 5.1 Ein Teil der externen Kompensation ist auf dem Flurstück 19, Flur 29, Gemarkung Ottersberg durchzuführen. Um auf dem Flurstück den Prozess der Moorbildung herzustellen und naturnahe Bodenverhältnisse zu schaffen, ist der Boden auszutragen. Auf der Fläche sind Senken herzustellen und der Oberboden ist bis maximal 40 cm über Geländeoberkante unregelmäßig abzuschleppen. Der anfallende Oberboden ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Eine abschließende Einsaat ist nicht erforderlich, da austreichend Diasporen im Boden vorhanden sind. Nach der Beendigung der Bodenarbeiten ist die Fläche sich selbst zu überlassen und eine Bewirtschaftung ist unzulässig. Die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gräben bleibt zulässig, in der Zeit vom 01.09 bis 01.03 eines jeden Jahres. Entlang des nördlich gelegenen Dunzelsbaches ist ein ca. 5 m breiter Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen. Eine jährliche Mahd des Gewässerrandstreifens nach dem 15.06. eines jeden Jahres ist zulässig, um ein Aufkommen von Gehölzen zu verhindern. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden. Gegebenenfalls vorhandene Drainagerohre zur Entwässerung der Fläche sind zu entfernen oder zu schließen. Die Kompensationsmaßnahme erfolgt durch die Gemeinde Ottersberg in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtskraft des Bebauungsplanes
5.2 Die weitere externe Kompensation erfolgt auf dem Flurstück 5/232, Flur 40, Gemarkung Ottersberg. Ziel ist die Anpflanzung eines naturnahen Feldgehölzes. Die Anpflanzung erfolgt mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen der Arten Schwarzerle (Alnus glutinosa), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Frühe Traubenkirsche (Prunus padus), Stieleiche (Quercus robur) sowie Sträuchern der Arten Haselnuss (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Faulbaum (Rhamnus frangula), Ohrweide (Salix aurita), Grauweide (Salix cinerea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus). Die Laubbäume sind dabei vorwiegend in der Mitte der Ausgleichsfläche anzupflanzen. Der äußere Rand ist in einer Breite von 8,0 m ausschließlich mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Gehölze sind dabei mit einem Reihen- und Pflanzabstand im Kernbereich des Feldgehölzes von 2,0 m x 2,0 m auf Lücke anzulegen. Im Randbereich ist ein Reihen- und Pflanzabstand von 1,25 m x 1,5 m auf Lücke zu verwenden. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen. Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiß 5 - 7 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen. Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde Ottersberg in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10% sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Nachrichtliche Hinweise

Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den Erdarbeiten vor- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z. B. Scherben von Tongefäßen, Holzkleinartefakten oder auffälligen Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass die Funde nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Verden zu erfolgen.

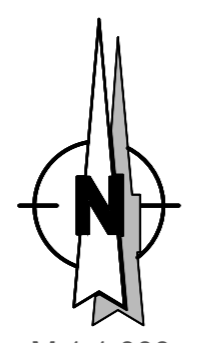
Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 96 Abs. 3 NVG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesamtes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Besonderer Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten.

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).



M 1:1.000

Bebauungsplan

82

Flecken Ottersberg

"Gewerbegebiet Ottersberg-Bahnhof", 4. Änderung

- Entwurf -



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat des Flecken Ottersberg diesen Bebauungsplan Nr. 82 "Gewerbegebiet Ottersberg-Bahnhof", 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Ottersberg, den ..... (Hofmann)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 27.09.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Gewerbegebiet Ottersberg-Bahnhof", 4. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ottersberg, den ..... (Hofmann)
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© Jahr 2018 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion (Sulingen/Verden)

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

Achim, den .....
O. b. v. I. Uwe Ehrhorn

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Vahner Straße 160 28309 Bremen
Tel.: (0421) 63 573-0 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 48 84 E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 22.05.2018 / 12.09.2018 / 08.10.2018 / 18.01.2019 / 11.07.2019 (instara)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 "Gewerbegebiet Ottersberg-Bahnhof", 4. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ottersberg, den ..... (Hofmann)
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Verwaltungsausschuss des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 "Gewerbegebiet Ottersberg-Bahnhof", 4. Änderung und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer erneuter öffentlicher Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Ottersberg, den ..... (Hofmann)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat des Flecken Ottersberg hat den Bebauungsplan Nr. 82 "Gewerbegebiet Ottersberg-Bahnhof", 4. Änderung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ottersberg, den ..... (Hofmann)
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Ottersberg, den ..... (Hofmann)
Bürgermeister

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

Ottersberg, den ..... (Hofmann)
Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Ottersberg, den ..... (Hofmann)
Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten
Bebauungsplan Nr.
Flecken Ottersberg

82

Flecken Ottersberg, Proj.-Nr.: 28870 / 021, Größe: 88 x 57 mm