

Planzeichenerklärung  
(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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

- GE Gewerbegebiete
SO Sondergebiete (Schützenhaus)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
z.B. 0,8 Grundflächenzahl/GRZ
z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün)
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Wasserflächen (Ottersberger - Moorgraben)
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)
Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen)

Textliche Festsetzungen

1. Nutzungskatalog Gewerbegebiete

- In den Gewerbegebieten sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfte-, Büros- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke
zulässig.
Die in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschafts- personen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten
sind in den GE-Gebieten unzulässig
2. Immissionsschutz
2.1 Die in folgenden angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden auf der Grundlage der DIN ISO 9613-2 unter Mitwirdbedingungen ermittelt. Die Berechnungen erfolgten nach dem alternativen Verfahren für eine Mittelfrequenz von 500 Hz. Die Quellhöhe der Flächenquellen wird mit h = 4,0 m über Gelände berücksichtigt.
2.2 In der vorgegebenen GE-Fläche dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten:

Table with 3 columns: Größe in m², tagsüber, nachts. Rows for GE 1, GE 2, GE 3.

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 („Juste Nachtstunde“)).

- 2.3 Die Einhaltung der Kontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb im Plangebiet wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche - 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 L\_a an allen maßgeblichen Immissionsorten berechnet.
2.4 Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel L\_a, der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschemissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionsanteile einhalten.
2.5 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet.
2.6 Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß R'\_w, res entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Table: Erforderliches Schalldämm-Maß erf. R' w, res [dB]. Columns: möglicher Außenlärmpegel [dB (A)], Lärmpegelbereich, Büroräume u. a.

- 3. 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.
4. Bepflanzung Ottersberger Moorgraben
Die Nordseite des Ottersberger Moorgrabens ist im Bereich der angrenzenden Gewerbegebiete mit standortgerechten, heimischen Gehölzen folgender Arten, Silberweide (Salix alba), Schwarz Erle (Alnus glutinosa), Traubenkirsche (Prunus padus), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Silberweide (Salix alba), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Aschweide (Salix cinerea), Ohrchenweide (Salix aurita), Wasserschneeball (Viburnum opulus) zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
Die Bepflanzung ist durch den jeweiligen Bauherren bzw. Grundstückseigentümer in der auf die Fertigstellung des Rohbaus folgenden Pflanzperiode durchzuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Winterlinden (Tilia cordata) als Hochstamm mit einem maximalen Pflanzabstand von 5 m zu pflanzen bzw. zwischen der vorhandenen Bepflanzung zu ergänzen. Bei Grundstückseinfahrten beträgt der maximale Baumabstand 10 m.
6. Versickerung der Niederschlagswassers
Das Niederschlagswasser auf den Gewerbegrundstücken ist entsprechend der jeweils geltenden wasserrechtlichen Vorschriften schadlos zu versickern.

Nachrichtliche Hinweise

Archologische Denkmalpflege

Sollten bei den Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z. B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohlenansammlungen oder auffällige 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.

Besonderer Artenschutz

- Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,
1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
Dabei sind vor der Fällung von Bäumen und Sträuchern diese auf besetzte Nester und Bruthöhlen von gefährdeten Vogelarten und auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen zu überprüfen. Soweit besetzte Nester und Bruthöhlen von Vogelarten gefunden werden, sind, um deren Zerstörung zu vermeiden, Bäume und Sträucher außerhalb der Brutzeit- und Aufzuchtzeit zu fällen.
Soweit Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen und Vogelarten gefunden werden, ist eine Fällung lediglich nach Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme genehmigung zulässig.

Gesetzliche Grundlagen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 21.11.2017. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 03.11.2017. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 aufgeführten DIN-Normen können beim Flecken Ottersberg eingesehen werden.



Bebauungsplan 82

Flecken Ottersberg
"Gewerbegebiet Ottersberg-Bahnhof", 3. Änderung
- Begalubigte Abschrift -



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", 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Ottersberg, den 15.02.2018
L.S. gez. Hofmann (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", 3. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ottersberg, den 15.02.2018
L.S. gez. Hofmann (Hofmann) Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© Jahr 2016
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 23.03.2016). 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 02.11.2018
L.S. gez. Uwe Ehrhorn (Hofmann) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Vahner Straße 180
Tel.: (0421) 45 97 9-0
Fax.: (0421) 45 46 84
28309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de
gez. D. Renneke (instara)

Bremen, den 18.05.2016 / 04.08.2016 / 24.01.2018
Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 29.09.2016 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Gewerbegebiet Ottersberg-Bahnhof" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.11.2017 bis 29.12.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Ottersberg, den 15.02.2018
L.S. gez. Hofmann (Hofmann) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Verwaltungsausschuss des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am ..... den geänderten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Gewerbegebiet Ottersberg-Bahnhof" 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 08.10.2015 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" 3. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.02.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Ottersberg, den 15.02.2018
L.S. gez. Hofmann (Hofmann) Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 19.10.2018 rechtsverbindlich geworden.
Ottersberg, den 19.10.2018
L.S. gez. Horst Hofmann (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

