

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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



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)

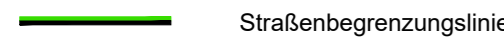


Baugrenze

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



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

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



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, 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 Bereitschaftspersonen 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. Immissionsschutz

- 4.1 Die im Folgenden angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden auf Grundlage der DIN ISO 9613-2 unter Mitwirkungsbedingungen ermittelt (Cmet=0dB). Die Berechnungen erfolgen nach dem alternativen Verfahren für eine Mittelfrequenz 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: Bezeichnung, Emissionskontingent L(EK) in dBm², Zusatzkontingent L(EK,Zus) in dBm², and 8 sub-columns for Tag/Night values.

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: 39° - 88° maßgeb. Immissionsort IO 1 (WA), Sektor B: 88° - 281° maßgeb. Immissionsort IO 11 und 12 (MI), Sektor C: 281° - 39° maßgeb. 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 / „laueste Nachtstunde“).

- 4.3 Die Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel 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 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. Versickerung der Niederschlagswassers Das Niederschlagswasser auf den Gewerbegrundstücken ist entsprechend der jeweils geltenden wasserrechtliche Vorschriften schadlos zu versickern.

Nachrichtliche Hinweise

1. Altlasten

Sollten im Rahmen der Bauarbeiten Bodenveränderungen, Bodenbelastungen oder Verunreinigungen (z.B. bodenfremde Gerüche, Farben und Materialien sowie schadstoffbelasteter Bauschutt) bemerkt/erkundet werden, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 04231/15-8992) des Landkreises Verden zu benachrichtigen. Die Arbeiten in dem betroffenen Baustellenbereich sind unverzüglich einzustellen. Meldepflichtig sind der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt (Grundstücksbesitzer bzw. -nutzer), der Bauherr und Bauleiter.

2. Archäologische Denkmalpflege

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

3. Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG 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 gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

4. Besonderer Artenschutz

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

5. Externe Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes erfolgt auf folgenden außerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen (§ 9 Abs. 1 a BauGB): 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 auszuhagern. Auf der Fläche sind Senken herzustellen und der Oberboden ist bis maximal 40 cm über Geländeerikante unregelmäßig abzuschleiben. Der anfallende Oberboden ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Eine abschließende Einsaat ist nicht erforderlich, da ausreichend 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 Dünzelbaches ist ein ca. 3 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 Drainageröhre zur Entwässerung der Fläche sind zu entfernen oder zu schließen. Die Kompensationsmaßnahme erfolgt durch den Flecken Ottersberg in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. 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), Ohrwende (Salix auita), Grauweide (Salix cinerea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus).



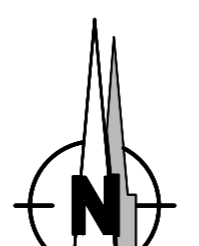
Table for GE1 0,6 II

Table for GE2 0,6 II

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 Verbliss 5 - 7 Jahre mit einem Wildschutzaum zu versehen. Der Wildschutzaum ist anschließend zu entfernen. Die Anpflanzung erfolgt durch den Flecken 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.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (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

Flecken Ottersberg

"Gewerbegebiet Ottersberg-Bahnhof", 4. Änderung

- Satzungsfassung -



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

Planunterlagen 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 neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit 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) 43 973 8-0 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 / 02.10.2019 (instara)

Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschluss 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 Verwaltungsausschluss 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 öffentlichen 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