

**Planzeichenerklärung**

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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



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

- z.B. 0,3 Grundflächenzahl / GRZ
- z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. 4,5 m maximal zulässige Traufhöhe
- z.B. 9 m maximal zulässige Firsthöhe

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

- Baugrenze (dashed blue line)
- Offene Bauweise (circle with 'o')
- nur Einzelhäuser zulässig (triangle with 'E')

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

- Straßenverkehrsflächen (yellow rectangle)
- Straßenbegrenzungslinie (green line)

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (grey rectangle)

**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**  
Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

- Maß der baulichen Nutzung**
  - Firsthöhe**  
Die maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen beträgt 9,0 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m können zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße, Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

- Traufhöhe**  
Die Traufhöhe baulicher Anlagen (Schnittpunkt der Oberfläche der Dachhaut mit der Außenseite der aufgehenden Außenwand) beträgt maximal 4,5 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Von den Festsetzungen bezüglich der Traufhöhe ausgenommen sind:
  - Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO
  - Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 BauNVO
  - untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer und die Stirnseiten von Krüppelwalmgedächern) (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
 Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

- Sockelhöhe**  
Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden dürfen höchstens 50 cm über der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße (Königsberger Straße) - gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes - liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

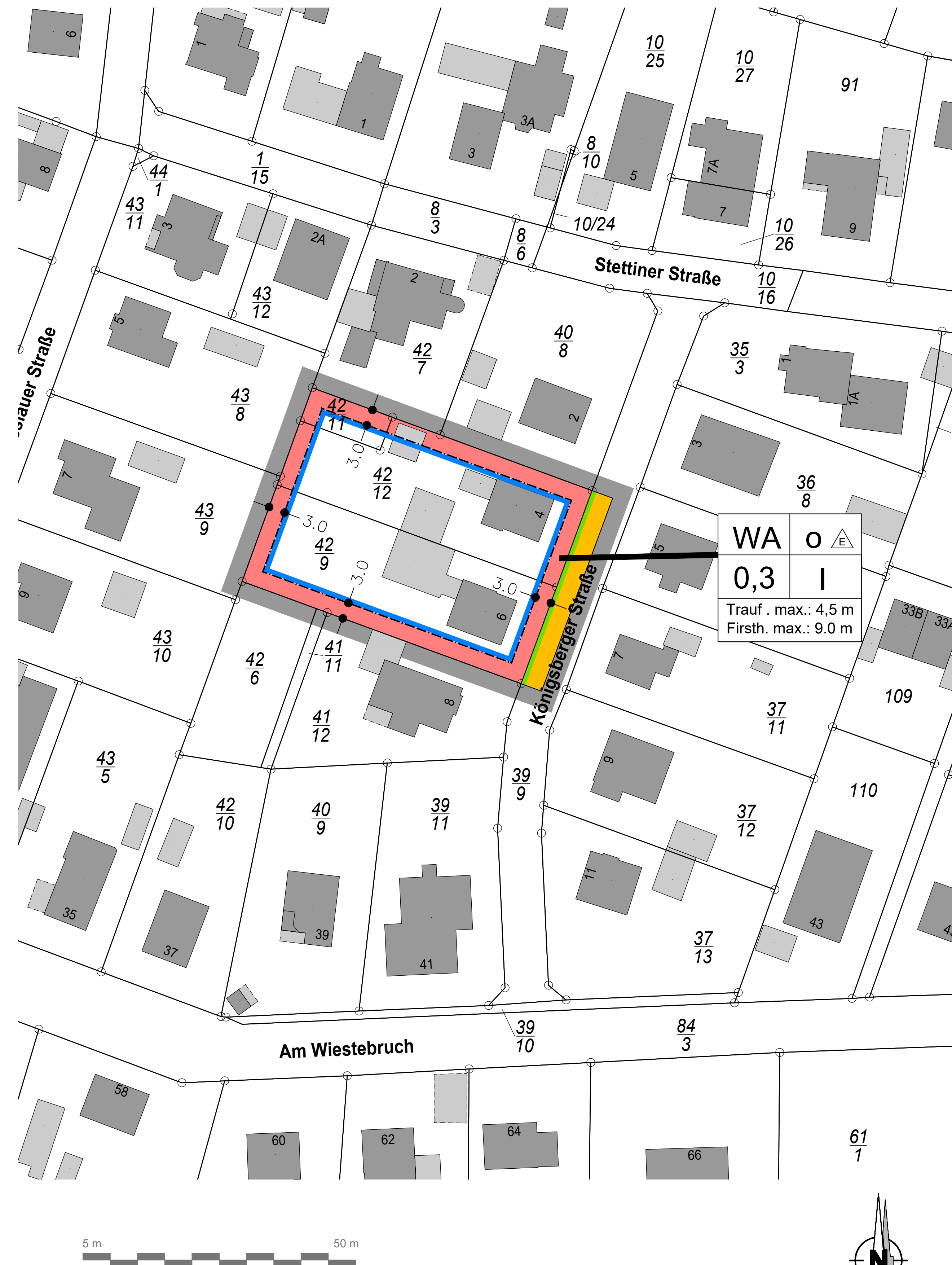
**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 13.04.2012)

- Dachgestaltung**
  - Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer mit Neigungen von mindestens 30° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Stirnseiten von Krüppelwalmgedächern, Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer), überdachte Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.
  - Innerhalb des Plangebietes sind nur einfarbige Dacheindeckungen in roten, rotbraunen und anthraziten Farbtönen zulässig. Glänzend lasierte bzw. glänzend engobierte Dachpfannen sind nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer), überdachte Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.
- Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift**  
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.



**Bebauungsplan**

**Flecken Ottersberg**

"Königsberger Straße 4-6"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Entwurf -



**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat des Flecken Ottersberg diesen Bebauungsplan Nr. 152 "Königsberger Straße 4-6", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Ottersberg, den .....  
(Weber) Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 "Königsberger Straße 4-6" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ottersberg, den .....  
(Weber) Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.“  
© Jahr 2019 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

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

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
**instara**  
Vahner Straße 180 28309 Bremen  
Tel.: (0421) 43 57 50-0 Internet: www.instara.de  
Fax: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de  
Bremen, den 08.03.2021 (instara)

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 152 "Königsberger Straße 4-6" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 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 .....  
(Weber) Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat des Flecken Ottersberg hat den Bebauungsplan Nr. 152 "Königsberger Straße 4-6" 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 .....  
(Weber) 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 .....  
(Weber) 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 .....  
(Weber) Bürgermeister

**Beglaubigung**

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Ottersberg, den .....  
(Weber) Bürgermeister

