

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat des Fleckens Ottersberg diesen Bebauungsplan Nr. 122 „Posthausen, östlich der L 155“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Ottersberg, den 24.05.2012
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Digitale Daten der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2008 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Verden



Erlaubnisvermerk: Die Wiedergabe bedarf gem. § 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002 (Nds. GVBl. 2003, S. 5) keiner Erlaubnis.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 23.05.2012
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 22.05.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 beschlossen.

Ottersberg, den 24.05.2012
Der Bürgermeister

Beteiligung der Betroffenen

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB vom 14.03.2011 bis 15.04.2011.

Ottersberg, den 24.05.2012
Der Bürgermeister

Erneute Beteiligung der Betroffenen

Eine erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 28.07.2011 und Frist bis zum 12.08.2011.

Ottersberg, den 24.05.2012
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat den Bebauungsplan Nr. 122 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.05.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ottersberg, den 24.05.2012
Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 122 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Verden bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 122 ist damit am in Kraft getreten.

Ottersberg, den
Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 122 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 122 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ottersberg, den
Der Bürgermeister

Nachrichtliche Hinweise

- In den Einmündungsbereichen zur Landesstraße sind Sichtdreiecke gem. RAS-K-1 (Ausgabe 88) mit den Schenkellängen 10m / 110m zu berücksichtigen. Hier sind Sichtbeeinträchtigungen von über 80 cm Höhe nicht zulässig.
- Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen
- Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.
- Zusätzliche Zufahrten auf die L 155 außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze sind nur mit Genehmigung des Straßenbauamtes Verden zulässig. Es sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStrG zu beachten.
- Sollten bei Erdarbeiten Abwurf- oder andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.
- Sollten bei den geplanten Erarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z. B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § NDSchG meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden zu erfolgen (Tel.: 04231/15432).
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- In Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung sind die in § 5 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) näher definierten Grundsätze der guten fachlichen Praxis zu beachten.

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2008 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- MD Dorfgebiete
- MI Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,2 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- a Abweichende Bauweise

Baugrenze

- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

9. Grünflächen

- Private Grünfläche
- BS Zweckbestimmung: Baumschule
- △ Zweckbestimmung: Dauergrünland
- GL Zweckbestimmung: Gartenland

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die Landwirtschaft

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

- GFL mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- LPB III Lärmpegelbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

§ 1 Bauliche Nutzungen
In den Dorfgebieten werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 5 Abs. 2 allgemein zulässige Nutzung ausgeschlossen:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2

In dem als Dorfgebiet 1 (MD (1) gekennzeichneten Bereich sind von den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur sonstige Gewerbebetriebe nach § 5 (2) Nr. 6 BauNVO und Gartenbaubetriebe nach § 5 (2) Nr. 8 BauNVO zulässig.

In dem Mischgebiet werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 6 Abs. 2 allgemein zulässige Nutzung ausgeschlossen:

- Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- In den Mischgebieten wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ausgeschlossen:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes

§ 2 Bauliche Nutzungen der nicht überbaubaren und landwirtschaftlichen Flächen
Neben den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 12 und 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen landwirtschaftliche Gebäude (Ställe, Remisen) mit einer Grundfläche von bis zu 500 m² zulässig. Landwirtschaftliche Gebäude sind in den als landwirtschaftliche Flächen festgesetzten Bereichen ohne Beschränkung der Größe der Grundfläche zulässig.

§ 3 Bauweise
Für die als MD gekennzeichneten Flächen gilt die abweichende Bauweise. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend dazu wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, dass die Wohngebäude die Länge von 25 m nicht überschreiten dürfen.

§ 4 Einzelhausbebauung
Gemäß § 22 (2) BauNVO sind nur Einzelhäuser zulässig. Dabei sind nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

§ 5 Größe der Grundstücke
Die Mindestgröße pro Grundstück ist in den als MD-Gebieten festgesetzten Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB mit 2.000 m² festgesetzt. Pro Grundstück ist nur ein Einzelhaus zulässig.

§ 6 Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet (MI)
Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,15 darf für die Anlage von Wegeverbindungen und offenen Verkaufsflächen bis auf 0,6 überschritten werden.

§ 7 Traufhöhe / Firsthöhe der Dorfgebiete (MD) und des Mischgebietes (MI)
Die Traufhöhe darf 4,00 m nicht überschreiten und 2,50 m nicht unterschreiten. Bei landwirtschaftlichen Gebäuden darf die Traufhöhe 4,50 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des nächstgelegenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechts bzw. der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand, mittig von der Fassade und rechtwinklig zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bzw. der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche gemessen. Die Firsthöhe der Krüppelwalme und Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen. Die Firsthöhe darf 10,50 m rechtwinklig zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bzw. der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche gemessen, nicht überschreiten.

§ 8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zugunsten der Anlieger, der Eigentümer der jeweils an die Baugebiete angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie der Eigentümer bzw. Nutzer der östlich des Plangebietes befindlichen Siedlungsstellen festgesetzt.

§ 9 Erhalt von Bäumen, Hecken und sonstigen Gehölzen
Die im Bebauungsplan-Gebiet vorhandenen Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser größer als 30 cm, gemessen in 1 m Höhe über Geländeoberkante, sind zu erhalten. Weiterhin sind Hecken und sonstige flächigen Gehölze gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 213 (1) Nr. 3 BauGB zu erhalten. Im Umkreis von mindestens 5 m um den Stamm der zu erhaltenden Bäume bzw. der zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Flächen sind Maßnahmen, die den Lebensraum beeinträchtigen, nicht zulässig. Bei Erkrankung und notwendiger Beseitigung der Gehölze sind diese zu ersetzen. Die Nachpflanzung erfolgt artgleich, bei Bäumen mit einem Stammumfang von 20/25 cm. Die Baumreihen und -alleen entlang der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zu erhalten.

§ 10 Private Grünflächen
Auf den nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauergrünland“ ist als landwirtschaftliche Nutzung nur die Beweidung und/oder die Mahd auf Dauergrünland zulässig. Ausnahmsweise sind auf den nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen bauliche Anlagen zulässig, wenn sie einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen.

§ 11 Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes
Zum Ausgleich unvermeidbarer erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden gemäß § 9 (1) Nr. 20 folgende Maßnahmen festgesetzt. Im Bereich der festgesetzten Dorfgebiete oder des festgesetzten Mischgebietes sind zulässige Neuversiegelungen auf dem jeweiligen Grundstück auszugleichen. Hierfür sind entweder in entsprechender Größe bestehende Versiegelungen zurückzubauen und die entsprechende Fläche mit Dauervegetation zu begrünen oder es ist die Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung eines standortgerechten flächigen Gehölzes, einer standortgerechten Hecke oder einer Obstwiese vorzunehmen.

Die Pflanzung eines flächigen Gehölzes oder einer Hecke hat im Verhältnis von 2,5 : 1 (versiegelte Fläche : Pflanzfläche) zu erfolgen, die Anlage einer Obstwiese im Verhältnis von 2,5 : 1,5 (versiegelte Fläche : Obstwiese). Zu verwenden sind standortgerechte und heimische Gehölze (flächiges Gehölz und Hecke: Stieleiche, Moorbirke, Eberesche, Faulbaum, Feldhorn, Schlehe, Schwarzer Holunder, Grauweide; Pflanzqualität Heister 2xv., oB. bzw. Sträucher 100 – 150 cm; Obstwiese: Hochstämme, Pflanzabstand 10 m).

Im Bereich der privaten Grünflächen (einschließlich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) sowie im Bereich der Flächen für die Landwirtschaft ist pro angefangene 20 m² Neuversiegelung jeweils eine Stieleiche neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu verwenden. Die Pflanzungen sind innerhalb des Plangebietes auszuführen, und zwar entweder entlang von Grundstücksgrenzen oder randlich der in West-Ost-Richtung ausgerichteten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte oder direkt angrenzend an die festgesetzten Bauflächen. Abgänge sind entsprechend nachzupflanzen.

§ 12 Schallschutzmaßnahmen
Zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 41 BImSchG an Gebäuden, die innerhalb des in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereiches neu errichtet werden, bzw. bei baulichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden vorgenommen werden, passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und immissionshemmende Ausführung von Außenwänden und Dächern eines Gebäudes) vorzusehen. Die Vorkehrungen an den Gebäuden sind vorzunehmen, um unzumutbare Beeinträchtigungen in den Aufenthaltsbereichen und in den Schlafräumen zu vermeiden. Die Lärmimmissionen sind unschädlich, wenn durch bauliche und technische Maßnahmen folgende Immissionswerte/Innenpegel bei ausreichender Belüftung erreicht werden (Werte zur Bestimmung der Eigenschaften von Baustoffen):

Lärmpegelbereich III
Wohn- und Aufenthaltsräume tagsüber 40 dB(A) Schlafräume nachts 35 dB(A)

Deshalb erfolgen für diese Bereiche folgende Festsetzungen:
• Fenster von Schlafräumen sind auf der lärmzugewandten Seite mit der SSK 3 vorzusehen.
• Für die Außenanteile auf dieser Gebäudeseite werden bewertete Schalldämm-Maße von 40 dB(A) bei Außenanteilen / Dachflächen, für Fenster und Türen von 35 dB(A) festgesetzt.

Lärmpegelbereich IV
Wohn- und Aufenthaltsräume tagsüber 45 dB(A) Schlafräume nachts 40 dB(A)

Deshalb erfolgen für diese Bereiche folgende Festsetzungen:
• Fenster von Schlafräumen sind auf der lärmzugewandten Seite mit der SSK 4 vorzusehen.
• Für die Außenanteile auf dieser Gebäudeseite werden bewertete Schalldämm-Maße von 45 dB(A) bei Außenanteilen / Dachflächen, für Fenster und Türen von 40 dB(A) festgesetzt.

§ 13 Ausnahmen
Ausnahmsweise ist bei der Erweiterung von baulichen Anlagen ein Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig, wenn die Dachneigung des Erweiterungsbau der bestehenden Gebäudes entspricht. Gleiches gilt für den Ausbau des Dachgeschosses, wenn das Gebäude vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplans errichtet wurde.

§ 14 Bauverbotszone / Baubeschränkungszone
Innerhalb der Bauverbotszone von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 155 sind gemäß § 24 (1) NStrG jegliche bauliche Anlagen wie Garagen, Nebenanlagen, Lager- und Abstellflächen, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig. Stellplätze und deren Zufahrten sind innerhalb der Teile der Baugebiete, die in der Bauverbotszone liegen, ebenso zulässig wie die bereits genehmigten Nutzungen und die vorhandene Ausstellungsfläche für Mustergerätenhäuser mit Zeuanlagen.
Innerhalb der Bauverbotszone und der Baubeschränkungszone von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 155 dürfen gemäß § 24 (1) und (2) NStrG keine Werbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen.

§ 15 Ausschluss der Versiegelung im MD(1)
Die Ausstellfläche in dem als MD (1) gekennzeichneten Dorfgebiet ist in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen o. Ä.) herzustellen.

Örtliche Bauvorschriften

Für die als Dorfgebiete MD festgesetzten Bereiche gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

§ 1 Dachform / Dachneigung
Hauptgebäude
Die Hauptfrüchtigung der Dächer hat der Längsrichtung des jeweiligen Hauptgebäudes zu entsprechen. Es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35° und 48° oder Krüppelwalmdächer zulässig.

Ausgeschlossen von dieser Regelung sind: untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO. Diese Gebäude bzw. Gebäudeteile können auch mit Putzdach mit einer Dachneigung von mind. 25° ausgebildet werden. Die Dächer der landwirtschaftlichen Gebäude mit einer Grundfläche von bis zu 500 m² müssen mit einer Mindestneigung von 15° versehen sein. Hier sind auch asymmetrische Dachformen zulässig. Garagen und Carports können auch mit einem Flachdach versehen werden. Pro Garagengebäude sind maximal 2 Stellplätze zulässig.

§ 2 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind nur als Schiepp- oder Giebelgauben sowie als Zwerchgiebel, jeweils mit senkrechten Seitenwänden, zulässig. Die Gesamtlänge von Dachgaubendarf 1/3 der jeweiligen Firstlänge nicht überschreiten. Die Breite der Zwerchgiebel wird auf 1/3 der Traufenlänge der jeweiligen Gebäudeseite begrenzt. Der Giebelwandabstand zu den senkrechten Seitenwänden der Dachaufbauten darf das Maß von 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand vom höchsten Punkt der Dachaufbauten zum First des Hauptgebäudes darf das Maß von 0,80 m nicht unterschreiten.

§ 3 Dacheindeckung
Hauptgebäude
Die Dacheindeckung der Dächer ist mit roten unglasierten Dachziegeln (DIN 456) oder Betondecksteinen (DIN 1117 und 1118) vorzunehmen (gemäß RAL-Farben: 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot) 3002 (Karmiro), 3003 (Rubinrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Koralenrot), 3031 (Orientrot)).
Reetdächer sind ebenfalls zulässig.

Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Anlagen können auch auf beiden Dachseiten eingebaut werden, wenn dabei jede Dachseite weniger als 50% in Anspruch genommen wird.

Für Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO, Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7 b NBauO und die landwirtschaftlichen Gebäude sind auch andere als die in Abs. 1 festgesetzten Dacheindeckungen zulässig. Allerdings dürfen keine glasierten oder reflektierenden Dacheindeckungen verwendet werden. Empfohlene Farben sind hier rot, rotbraun oder grau.

§ 4 Umfassungswände
Hauptgebäude:
Die Außenwände der Hauptgebäude und / oder die Verkleidung der tragenden Konstruktionsteile nach außen mit Ausnahme der Tür- und Fensteröffnungen sind folgendermaßen zu errichten:
• rotes, unglasiertes Ziegelmauerwerk (gemäß RAL-Farben: 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3031).
• konstruktivem Holzfachwerk mit ausgemauerten (Farbon s. o.) Ziegelmauergeräfen
• Holzschalung, naturbelassen oder mit Farbanstrich, wenn ihr Anteil 30 % der jeweiligen Ansichtsfläche nicht überschreitet.

Für Wintergärten und Eingangsüberdachungen ist auch die Verwendung von unstrukturiertem Klarglas zulässig.

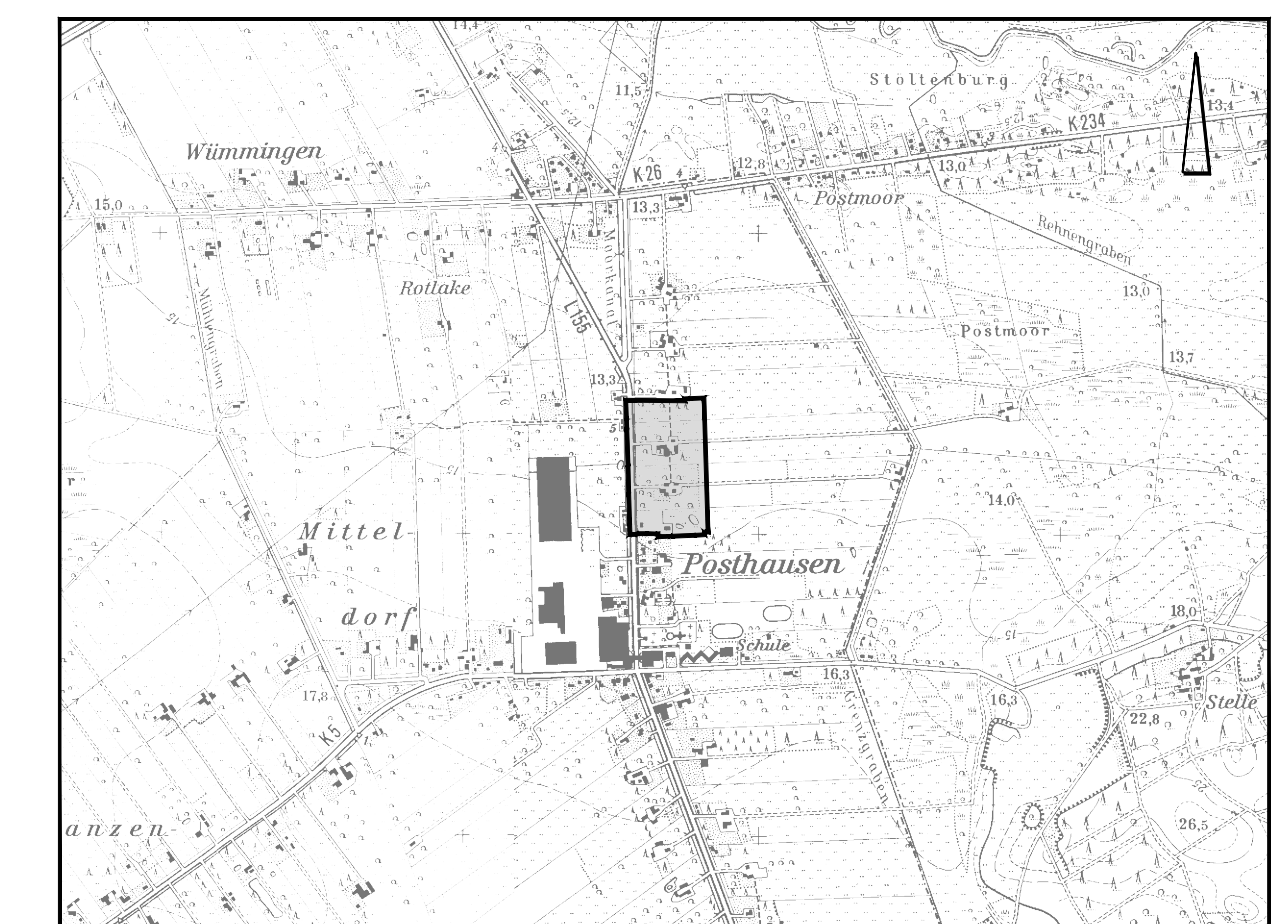
Bei der Erneuerung von historischen Mauerwerksfassaden sind traditionelle Zierelemente wie z. B. Mauerwerkfriese, Mauerwerkbänder, Zierbänder, Segmentbögen über Fenstern, Windfodern mit Giebel schmuck, Lüftungöffnungen in Kreuzform oder verbretterte Giebelwände zu erhalten.

Bei der Erweiterung oder beim Umbau von Putzbauten können diese ebenfalls als Putzbau ausgeführt werden.

Für Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO gelten die gleichen Vorschriften wie für Hauptgebäude, nur bei den landwirtschaftlichen Gebäuden mit Holzverschalungen entfällt die Begrenzung des Anteils auf 30 %.

FLECKEN OTTERSBERG Landkreis Verden

Bebauungsplan Nr. 122 "Posthausen, östlich der L 155"



Übersichtsplan M 1 : 25.000

Mai 2012

URSCHRIFT

M. 1 : 2.000

	NWP	Planungsgesellschaft mbH	Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
	Eschenweg 1	26121 Oldenburg	26121 Oldenburg
	Postfach 3887	20203 Oldenburg	Telefax 0411/97174-73
	Telefon 0411/97174-0	Internet: info@nwp-d.de	E-mail: info@nwp-d.de