

Flecken Ottersberg

"Königsberger Straße 4-6"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Abschrift -



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 23.10.2023

L.S. gez. Weber
(Weber)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 23.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 "Königsberger Straße 4-6" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Ottersberg, den 23.10.2023

L.S. gez. Weber
(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 26.03.2019). 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 25.09.2023

L.S. gez. U. Ehrhorn
Ö. b. V. I. Uwe Ehrhorn

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara Vahrner Straße 190 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 / 15.02.2023

gez. B. Lichtblau
(instara)

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 25.03.2021 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 24.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.11.2021 bis 31.12.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Ottersberg, den 23.10.2023

L.S. gez. Weber
(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 08.06.2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Ottersberg, den 23.10.2023

L.S. gez. Weber
(Weber)
Bürgermeister

Inkrafttreten
 Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 08.09.2023 rechtsverbindlich geworden.
 Ottersberg, den 23.10.2023

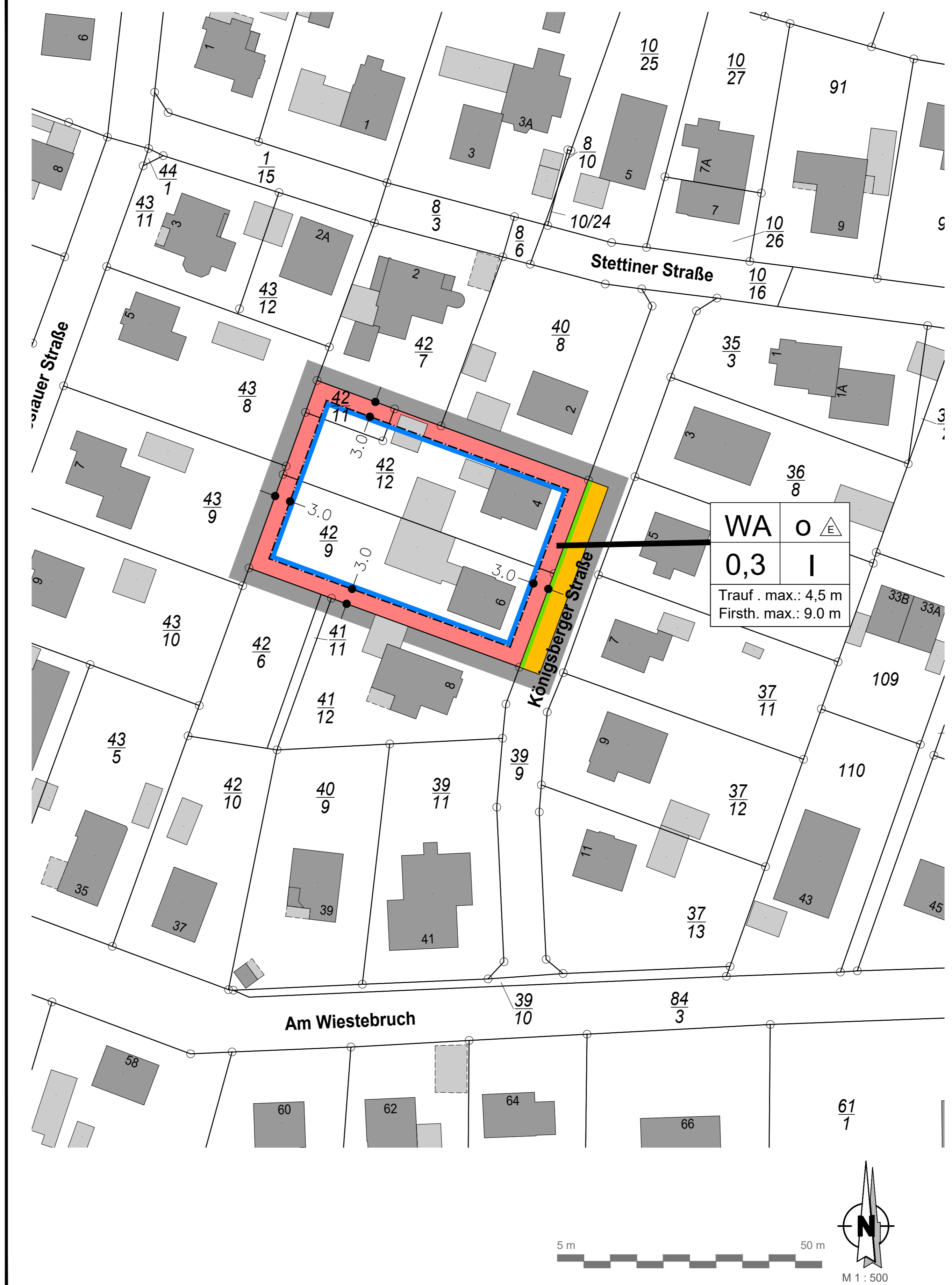
L.S. gez. Weber
(Weber)
Bürgermeister

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



Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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

WA Allgemeine Wohngebiete

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

o Offene Bauweise

△ nur Einzelhäuser zulässig

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Firshöhe
 Die maximal zulässige Firshöhe 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).
2.2 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 Krüppelwalmdächern) (§ 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).

3. 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)

1. Dachgestaltung
1.1 Im Plangebiet sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit Neigungen von mindestens 30° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Stirnseiten von Krüppelwalmdächern, 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. Die Farbtöne entsprechen der Register RAL 840-HR unter den Nummern: 2001, 2002, 3000-3005, 3009, 3011, 3013, 8004, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026 und handelsübliche Mischungen.
1.2 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.
2. 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.

Nachrichtliche Hinweise

Kampfmittel
 Für das Plangebiet wurde keine Luftbildauswertung zur militärischen Altlastenerkundung durchgeführt. Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04 Januar 2023 geändert worden ist.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04 Januar 2023 geändert worden ist.

Flecken Ottersberg, Proj.-Nr.:28870 / 1033, Größe: 77 x 52 cm

