Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, hat der Rat des Fleckens Ottersberg diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Posthausen, östlich der L 155" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Ottersberg, den 11.12.2020 L.S. gez. Tim Willy Weber
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2019 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.04.2019). 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.

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Achim, den 17.12.2020 L.S. gez. Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser

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

Oldenburg, den 14.01.2021 gez. Th. Aufleger
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 01.11.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 beschlossen. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Ottersberg, den 11.12.2020 L.S. gez. Tim Willy Weber
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 18.06.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 29.06.2020 bis 29.07.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ottersberg, den 11.12.2020 L.S. gez. Tim Willy Weber
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.12.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ottersberg, den 11.12.2020 L.S. gez. Tim Willy Weber
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 122 ist damit am 18.12.2020 in Kraft getreten.

Ottersberg, den 21.12.2020 L.S. gez. Tim Willy Weber
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

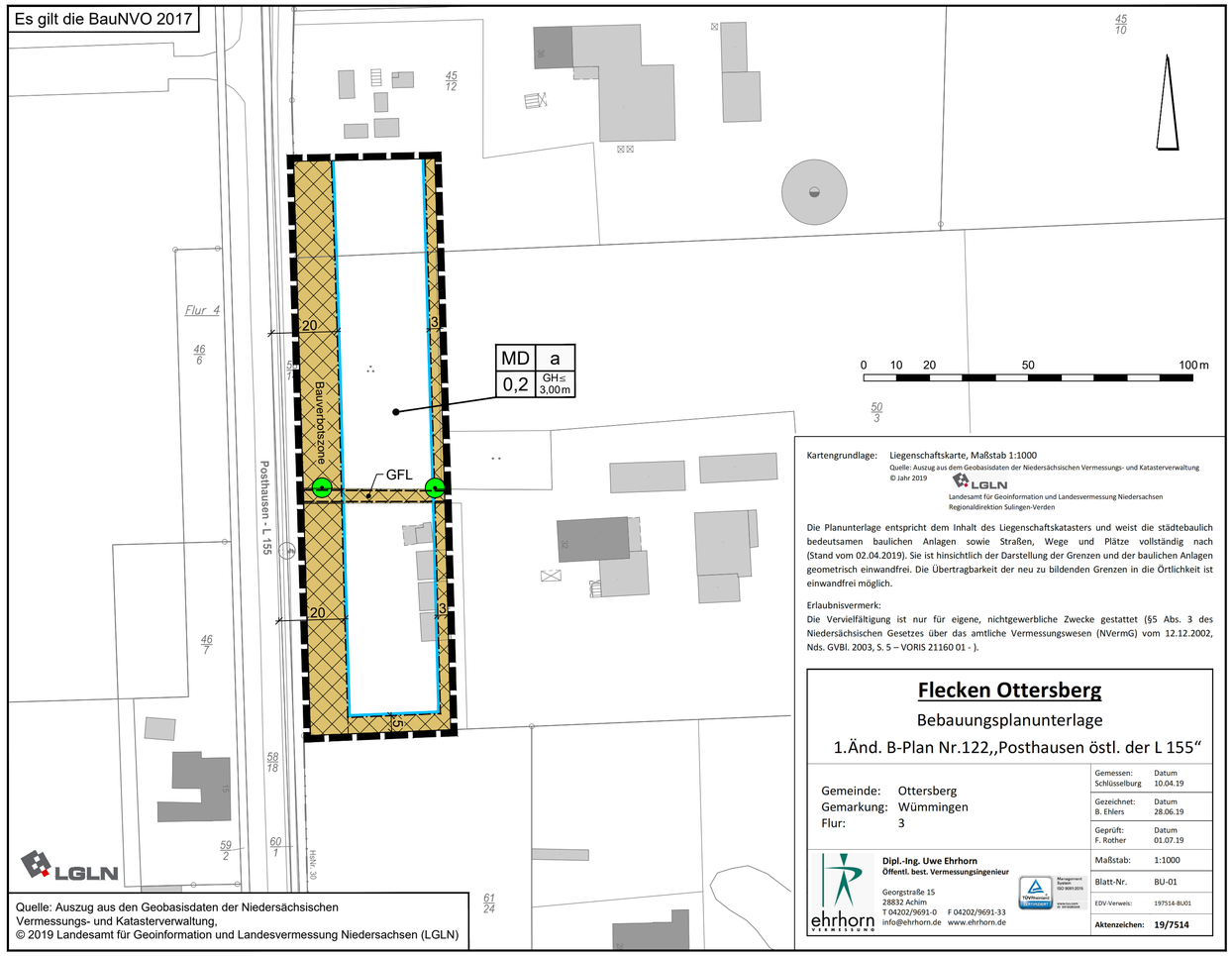
Ottersberg, den .....
Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Ottersberg, den .....
FLECKEN OTTERSBERG
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Jahr 2019 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.04.2019). 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.

Erlaubnisvermerk:
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5 – VORIS 21160 01 -).

Flecken Ottersberg

Bebauungsplanunterlage

1.Änd. B-Plan Nr.122,,Posthausen östl. der L 155"

Gemeinde: Ottersberg
Gemarkung: Wümmingen
Flur: 3

Gemessen: Schlüsselburg	Datum 10.04.19	
Gezeichnet: B. Ehlers	Datum 28.06.19	
Geprüft: F. Rother	Datum 01.07.19	
Maßstab:	1:1000	
Blatt-Nr.	BU-01	
EDV-Verweis:	197514-BU01	
Aktenzeichen:	**19/7514**	

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Georgstraße 15
28832 Achim
T 04202/9691-0 F 04202/9691-33
info@ehrhorn.de www.ehrhorn.de
ehrhorn VERMESSUNG

Textliche Festsetzungen

§ 1 Bauliche Nutzungen
In dem Dorfgebiet werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
- sonstige Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ausstellungsflächen geschäftlich-gewerblicher (Einzelhandels-)Betriebe und den dazugehörigen hochbaulichen Anlagen wie Informations- oder Kassenhäuschen
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Tankstellen

In den Dorfgebieten wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ausgeschlossen:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2

§ 2 Bauweise
Für die als MD gekennzeichnete Fläche 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 Gebäude die Länge von 5 m nicht überschreiten dürfen.

§ 3 Traufhöhe / Firsthöhe der Dorfgebiete (MD)
Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist in dem Dorfgebiet eine maximale Gebäudehöhe von 3,00 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der nächsten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesenen Fläche (nächstgelegener Punkt zum Gebäude), oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut.

§ 4 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.

§ 5 Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen
Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind dauerhaft von jeglichen bodenverändernden Maßnahmen wie z.B. Auftrag, Erdabtrag, Verdichtung, Ablagerung von Gegenständen und Schadstoffeintrag zu schützen. Bei Verlust sind qualitative und quantitative Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Hinweise

1. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
3. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
4. 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 Mustergartenhäuser mit Zaunanlage

   Innerhalb der Bauverbotszone von 20 m 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.
5. Ausstellflächen in dem als MD gekennzeichneten Dorfgebiet sind in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen o. Ä.) herzustellen.
6. Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 122 im Überschneidungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MD — Dorfgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,2 — Grundflächenzahl

GH ≤ 3,00 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

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

Zu erhaltender Baum

15. Sonstige Planzeichen

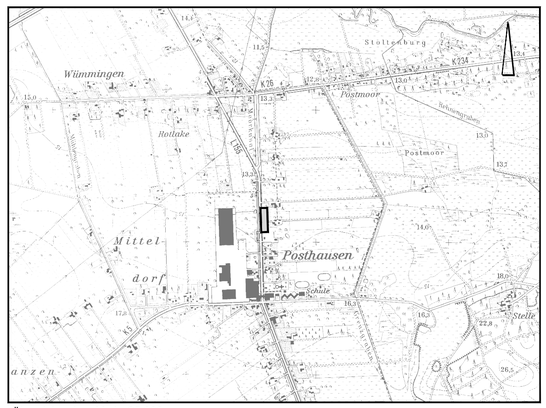
GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Versorgungsunternehmen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

FLECKEN OTTERSBERG
Landkreis Verden

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122
"Posthausen, östlich der L 155"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 25.000

Oktober 2020 ABSCHRIFT M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 Telefon 0441 97174 -0
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174 -73
Postfach 3867 E-Mail info@nwp-ol.de
26028 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de