

© 2015 LGLN
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Plangebiet Vergnügungsstätten i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Plangebiet Vergnügungsstätten i.S.d. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO sind in dem Gebiet MI 3 nur Anlagen für die Beseitigung des Oberflächenwassers zulässig.

2. Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig.

3. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Hainbuchen-Schnitthecken (*Carpinus betulus*) anzupflanzen (Qualitäten: Heister, 1 x verpflanzt, 100 - 125 cm hoch).

Daneben sind auf den Flurstücken 141/27, 141/28 und / oder 120/5 insgesamt mindestens 6 Bäume anzupflanzen.

Arten: alte, lokal verbreitete Apfel-Hochstammsorten: Jacob Lebel, Krügers Dickstiel, Klarapfel, Schöner aus Boskoop, Gravensteiner, Glockenapfel, Hornbeurger und Altländer Pfannkuchen, James Griewe, Purpurroter Cousinot, Winterprinz.

Qualität: Hochstamm, Stammumfang 8 - 10 cm.

3.2 Bei der Neuanlage von Stellplätzen ist je 12 Stellplätze ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Qualität: Hochstamm mit Drahtballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm.

Artenauswahl der anzupflanzenden Bäume:

- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)

3.3 Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Errichtung der Neubauten bzw. der Stellplätze.

4. Erhalt von Bäumen

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Hierbei ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu verwenden.

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKEF) dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen.

2. Firsthöhen

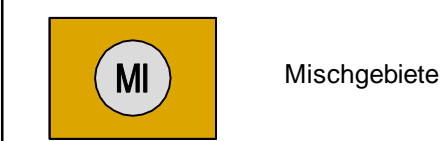
Im Plangebiet dürfen die angegebenen Firsthöhen (gemessen von der Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) nicht überschritten werden.

3. Oberflächenbeläge

Für die Flächen der Kfz-Stellplätze sind nur großflügige und wasserdurchlässige Materialien zulässig.

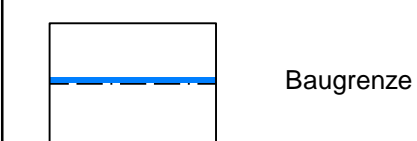
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

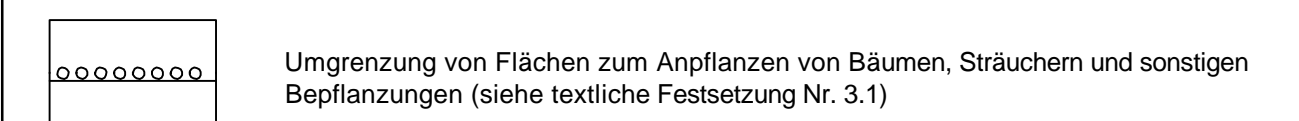


Baugrenze

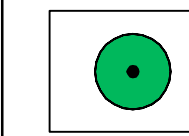
Füllschema der Nutzungsschablone

MI 1		Art der baulichen Nutzung	
0,6	--	Grundflächenzahl (GRZ): Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ): Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
--	a	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
FH 11,50 m		Firsthöhe als Höchstmaß (siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 2)	

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

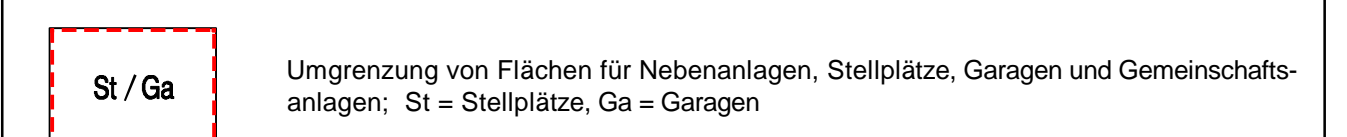


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1)

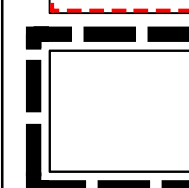


Erhaltung: Bäume (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

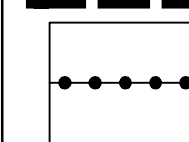
Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; St = Stellplätze, Ga = Garagen

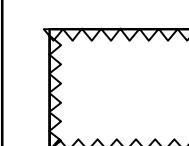


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Nachrichtliche Übernahme



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Räumstreifen für den Dunzelbach

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.

2. Räumstreifen am Dunzelbach

Entlang des Dunzelbaches ist der 5 m breite Räumstreifen von jeglicher Bebauung und von Anpflanzungen freizuhalten, um die Gewässerunterhaltung durchführen zu können. Bei einer Einzäunung des Grundstücks ist eine Durchfahrt für die Räumfahrzeuge einzurichten.

3. Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, ist eine Rodung von Bäumen und Sträuchern in dem Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. bzw. 29.02. durchzuführen.

4. Kampfmittelbelastung

Nach Mitteilung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Kampfmittelbeseitigungsdienst kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planänderungsgebiet vorliegt. Sollten bei Erdarbeiten Landkämpfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT DES FLECKENS OTTERSBERG HAT IN SEINER SITZUNG AM 24.07.2014 DIE AUFSTELLUNG DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 13 A BAUGB BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 09.10.2015 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

OTTERSBERG, DEN 02. MAI 2016

L.S.

GEZ. HOFMANN
BÜRGERMEISTER

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MASSSTAB: 1:1000

QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN
DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS-
UND KATASTERVERWALTUNG

© 2015 LGLN

LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION
UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN
REGIONALDIREKTION SÜLNINGEN-VERDEN

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATAS-
TERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN
SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM
14.08.2015). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND
DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICH-
KEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

ACHIM, DEN 21. APRIL 2016

L.S.

GEZ. EHRHORN
ÖFF. BEST. VERMESSUNGSINGENIEUR

3. DER ENTWURF DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15 MIT
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN WURDE AUSGEARBEITET VON DER

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH
GROSSE STRASSE 49
27356 ROTENBURG (WÜMME)
TELEFON 04261 / 92930 FAX 04261 / 929390
E-MAIL info@pgn-architekten.de

ROTENBURG (WÜMME), DEN 19.04.2016

GEZ. M. DIERCKS
PLANVERFASSER

4. DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DES FLECKENS OTTERSBERG HAT IN
SEINER SITZUNG AM 01.10.2015 DEM ENTWURF DER 3. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS NR. 15 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER
BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS
§ 13 A BAUGB I.V.M. § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 09.10.2015
ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15 MIT ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 19.10.2015
BIS 20.11.2015 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

DIE BETROFFENEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER
BELANGE WURDEN MIT ANSCHREIBEN VOM 20.10.2015 BETEILIGT. FÜR DIE
ABGABE DER STELLUNGSNAHMEN GALT DIE MONATSFRIST.

OTTERSBERG, DEN 02. MAI 2016

L.S.

GEZ. HOFMANN
BÜRGERMEISTER

5. DER RAT DES FLECKENS OTTERSBERG HAT DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-
PLANS NR. 15 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH PRÜFUNG
DER STELLUNGSNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM
17.03.2016 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG
BESCHLOSSEN.

OTTERSBERG, DEN 02. MAI 2016

L.S.

GEZ. HOFMANN
BÜRGERMEISTER

6. DER BESCHLUSS DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM
29.04.2016 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS VERDEN BEKANNT GEMACHT
WORDEN.

DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15 MIT ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFTEN IST DAMIT AM 29.04.2016 RECHTSVERBINDLICH
GEWORDEN.

OTTERSBERG, DEN 02. MAI 2016

L.S.

GEZ. HOFMANN
BÜRGERMEISTER

PRÄAMBEL

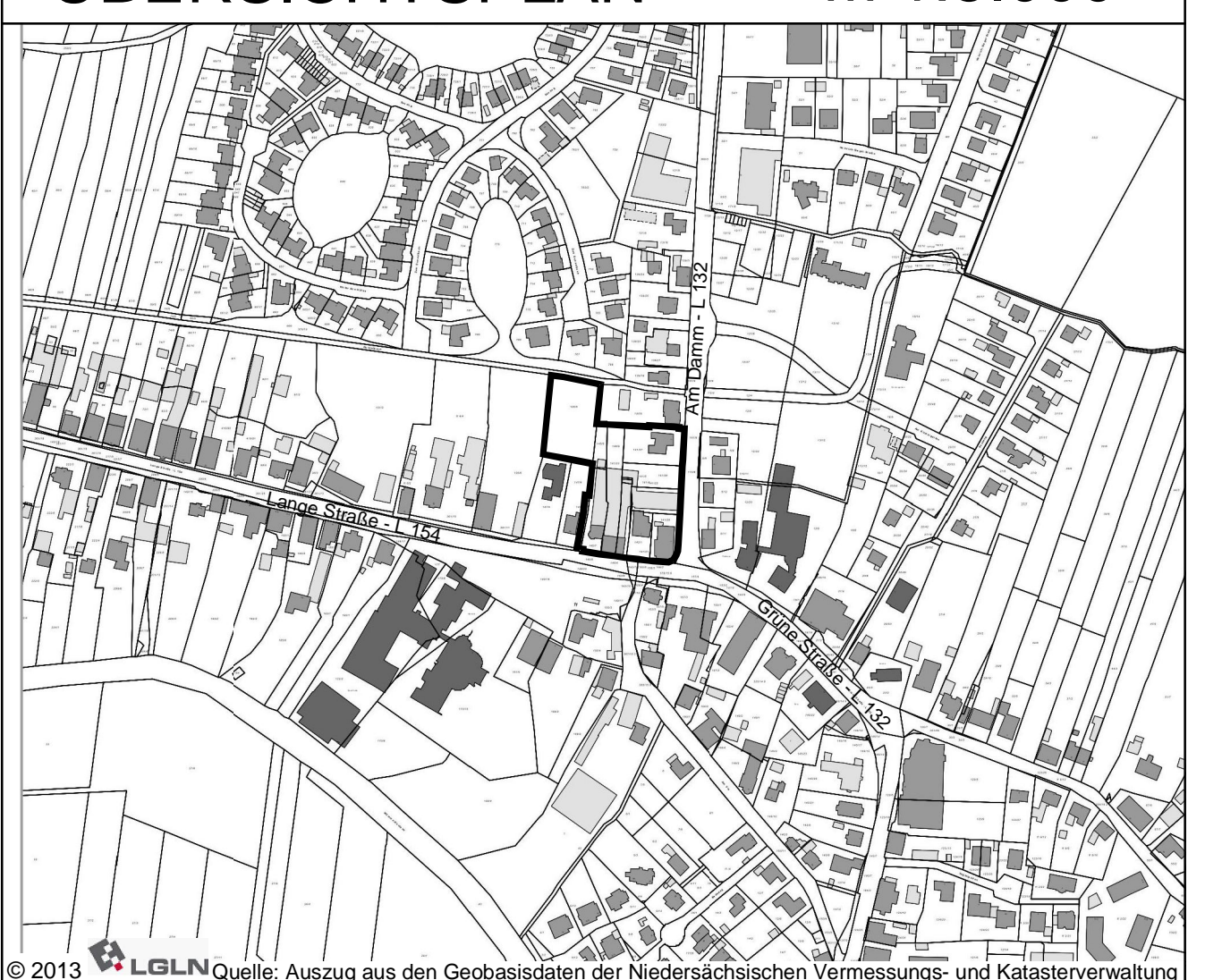
AUF GRUND DES § 1 ABS. 3, DES § 13 A UND DES § 10 DES BAUGESETZ-
BUCHES (BAUGB), DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG
(NBAUO) SOWIE DES § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGS-
GESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DES FLECKENS OTTERSBERG
DIESE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15, BESTEHEND AUS DER
PLANZEICHNUNG, DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
UND DEN OBENSTEHENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, ALS SATZUNG
BESCHLOSSEN.

OTTERSBERG, DEN 02. MAI 2016

L.S.

GEZ. HOFMANN
BÜRGERMEISTER

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



© 2013 LGLN Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

FLECKEN OTTERSBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 15

"Hinter den Höfen"
(mit örtlichen Bauvorschriften)

3. Änderung

Abschrift

Maßstab 1 : 1.000
Stand 14.01.2016

