Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, hat der Rat des Fleckens Ottersberg diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Rothlake/ Wümmingen“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Ottersberg, den 04.09.2023 gez. Tim Willy Weber L.S.
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03. Nov. 2020). 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 31.08.2023 L.S. gez. Ehrhorn
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser

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

Oldenburg, den 30.08.2023 gez. Th. Aufleger
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 29.04.2020 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Ottersberg, den 04.09.2023 gez. Tim Willy Weber L.S.
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 21.04.2022 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 06.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 16.05.2022 bis 17.06.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ottersberg, den 04.09.2023 gez. Tim Willy Weber L.S.
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.06.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ottersberg, den 04.09.2023 gez. Tim Willy Weber L.S.
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 08.09.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 99 ist damit am 08.09.2023 in Kraft getreten.

Ottersberg, den 04.10.2023 gez. Tim Willy Weber L.S.
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 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

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

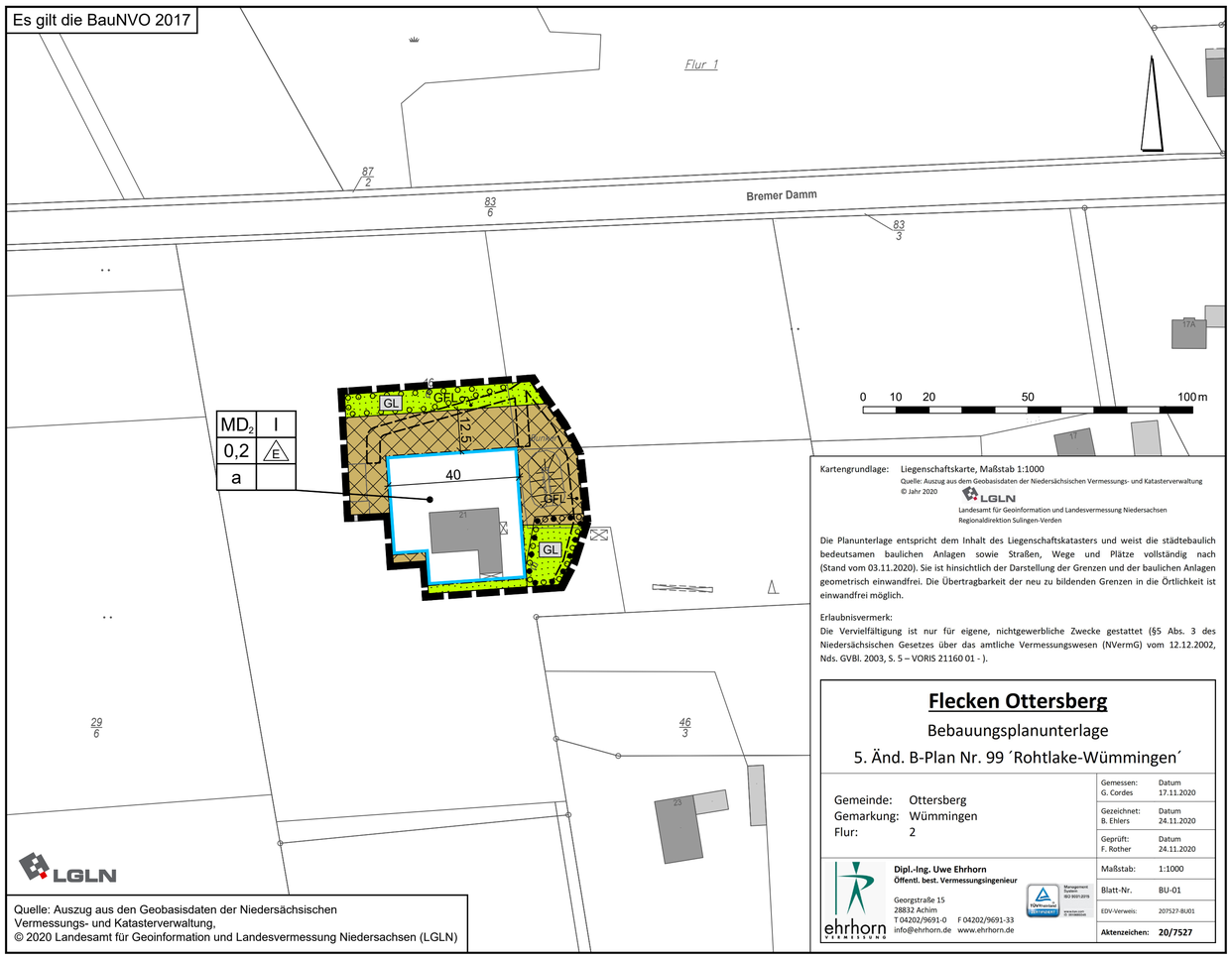
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2022 (Nds. GVBl. S. 388)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Jahr 2020 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 03.11.2020). 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
5. Änd. B-Plan Nr. 99 ´Rohtlake-Wümmingen´

Gemeinde: Ottersberg
Gemarkung: Wümmingen
Flur: 2

Gemessen: G. Cordes	Datum 17.11.2020	
Gezeichnet: B. Ehlers	Datum 24.11.2020	
Geprüft: F. Rother	Datum 24.11.2020	
Maßstab:	1:1000	
Blatt-Nr.	BU-01	
EDV-Verweis:	207527-BU01	
Aktenzeichen:	**20/7527**	

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

Textliche Festsetzungen

§ 1 Bauliche Nutzungen
In dem Dorfgebiet wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 5 Abs. 2 allgemein zulässige Nutzung ausgeschlossen:
- 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
Es 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. Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig.

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

§ 4 Größe der Grundstücke
Die Mindestgröße pro Grundstück ist gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB mit 1.000 m² festgesetzt.

§ 5 Traufhöhe / Firsthöhe des Dorfgebietes
Die Traufhöhe darf 4,00 m nicht überschreiten und 2,50 m nicht unterschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des nächstgelegenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechts und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand, mittig von der Fassade und rechtwinklig zum nächsten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemessen. Die Traufhöhe der Krüppelwalme und Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen. Die Firsthöhe darf 10,50 m, rechtwinklig zum nächsten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemessen, nicht überschreiten.

§ 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zugunsten der Anlieger und Eigentümer der jeweils an die Baugebiete angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

§ 7 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. 25b 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 Baumalleen entlang der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zu erhalten.

§ 8 Private Grünfläche
Auf den nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ sind gärtnerische Nutzungen und parkähnliche Gestaltungen zulässig.
Bauliche Anlagen inklusive Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 9 Anpflanzung
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische und standortgerechte Bäume/Sträucher anzupflanzen. Zu verwenden sind Gehölze folgender Artenauswahl: Stieleiche, Moorbirke, Eberesche, Faulbaum, Feldahorn, Schlehe, Schwarzer Holunder, Grauweide. Als Pflanzqualität sind Heister 2 x v., o.B. bzw. Sträucher mit 100-150 cm zu verwenden. Die Pflanzung ist lochversetzt vorzunehmen mit Pflanzabständen von max. 1,2 m.

Örtliche Bauvorschriften

Für das als Dorfgebiet festgesetzten Baugebiet gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

§ 1 Dachform / Dachneigung
Hauptgebäude
Die Hauptfirstrichtung 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 (insbesondere Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte in einer Größe von maximal 10 m², Balkone in einer Größe von maximal 10 m²), Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO, Wintergärten und Terrassenüberdachungen. Diese Gebäude bzw. Gebäudeteile können auch mit Pultdach mit einer Dachneigung von mind. 25° ausgebildet werden. Garagen und Carports von einer Größe bis zu 30 m² dürfen auch mit einem Flachdach versehen werden.

§ 2 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind nur als Schlepp- oder Giebelgauben sowie als Zwerchgiebel, jeweils mit senkrechten Seitenwänden, zulässig.
Die Gesamtlänge von Dachgauben darf 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 unterschreiten. 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 Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) vorzunehmen (gemäß RAL-Farben: 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot) 3002 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 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, Terrassenüberdachungen und untergeordnete Gebäudeteile (insbesondere Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte in einer Größe von maximal 10 m², Balkone in einer Größe von maximal 10 m²) 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, unglasierten Ziegelmauerwerk (gemäß RAL-Farben: 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3031).
- konstruktivem Holzfachwerk mit ausgemauerten (Farbton s. o.) Ziegelmauergefachen
- Holzschalung, naturbelassen oder mit Farbanstrich, wenn ihr Anteil 30 % der jeweiligen Ansichtsfläche nicht überschreitet.

Für Wintergärten, Terrassenüberdachungen 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, Windfedern mit Giebelschmuck, Lüftungsöffnungen in Kreuzform oder verbretterte Giebelfelder 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.

Nachrichtliche Hinweise

1. 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 Verden 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.
2. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
3. Die Vorschriften über den besonderen Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (besonderer Artenschutz) sind unmittelbar gültig und auch auf den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans anzuwenden. Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens vorgenommene vorausschauende Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von der Einhaltung der Vorschriften im konkreten Einzelfall.
4. Der mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 einhergehende Verlust des Dauergrünlandes wird plangebietsextern ausgeglichen. Auf dem Flurstück 46/6 der Flur 2 der Gemarkung Wümmingen wird ein extensives Grünland auf 761 m² angelegt. Es handelt sich um einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 99, der darin als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt ist. Das extensive Grünland soll angrenzend zu dem festgesetzten Gehölzbestand umgesetzt und dauerhaft erhalten werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MD — Dorfgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,2 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen

Private Grünflächen

GL — Zweckbestimmung: Gartenland

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

15. Sonstige Planzeichen

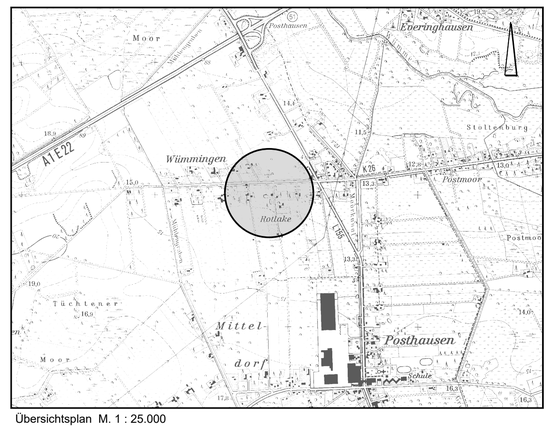
GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

FLECKEN OTTERSBERG
Landkreis Verden

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99
Rothlake / Wümmingen

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 25.000

August 2022 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 5335 E-Mail info@nwp-ol.de
26043 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de