

# PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat des Flecken Ottersberg diesen Bebauungsplan Nr. 125 "Hofstelle Teichert in Eckstever", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Ottersberg, den 04.10.2023

gez. Tim Willy Weber  
Bürgermeister L.S.

# VERFAHRENSVERMERKE

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 16.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 "Hofstelle Teichert in Eckstever" beschlossen.

Ottersberg, den 04.10.2023

gez. Tim Willy Weber  
Bürgermeister L.S.

## 2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000

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

©2018 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und  
Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.10.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Achim, den 19.09.2023

gez. Uwe Ehrhorn  
Öff. best. Verm.-Ing. L.S.

## 3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 125 "Hofstelle Teichert in Eckstever" wurde ausgearbeitet von der

Planungsgesellschaft Nord GmbH  
Große Straße 49  
27356 Rotenburg (Wümme)  
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390  
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den 18.09.2023

gez. Matthias Diercks  
Planverfasser

## 4. Öffentliche Auslegung

Der Rat des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 14.10.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 125 "Hofstelle Teichert in Eckstever" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.12.2021 bis einschließlich 07.01.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ottersberg, den 04.10.2023

gez. Tim Willy Weber  
Bürgermeister L.S.

## 5. Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Ottersberg hat den Bebauungsplan Nr. 125 "Hofstelle Teichert in Eckstever" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.06.2023 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Ottersberg, den 04.10.2023

gez. Tim Willy Weber  
Bürgermeister L.S.

## 6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 125 "Hofstelle Teichert in Eckstever" 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 04.10.2023

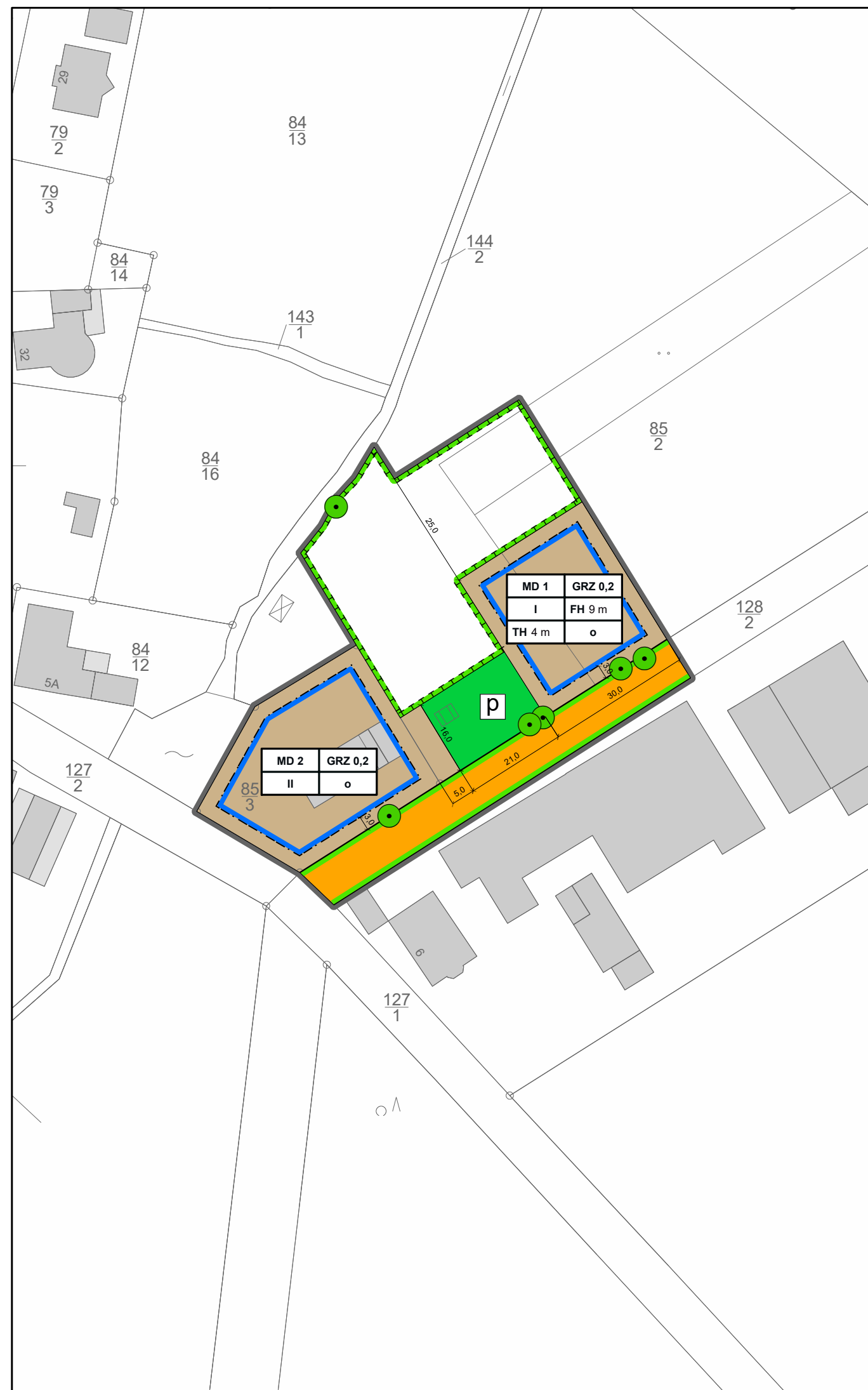
gez. Tim Willy Weber  
Bürgermeister L.S.

## 7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 125 "Hofstelle Teichert in Eckstever" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Ottersberg, den

Bürgermeister



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)

## 1. Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet  
(§ 5 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß  
(§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

FH / TH Firsthöhe / Traufhöhe als Höchstmaß  
(§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise  
(§ 22 (4) BauNVO)

Baugrenze  
(§ 23 (3) BauNVO)

## 4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche  
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie  
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

## 5. Grünflächen

p Private Grünfläche  
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

## 6. Naturschutz

Maßnahmenfläche  
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Erhalt von Bäumen  
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

## 7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 (7) BauGB)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB, § 5 BAUNVO)

1.1 In den Dorfgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO nicht zulässig.

1.2 In den Dorfgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB, § 18 BAUNVO)

Im mit MD 1 gekennzeichneten Dorfgebiet darf die Höhe der baulichen Anlagen eine Firsthöhe (FH) von 9,00 m und eine Traufhöhe (TH) von 4,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe und Traufhöhe ist die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Straße, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Die festgesetzte maximale Traufhöhe gilt nicht für Dachgauben.

## 3. PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche ist neben dem Zweck der gärtnerischen Nutzung und Freizeitgestaltung eine bauliche Anlage mit bis zu 15 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer maximalen Höhe von 4 m zulässig.

## 4. FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die vorhandene Streuobstwiese dauerhaft zu erhalten und durch Neuanpflanzungen von Obstbäumen in einem Pflanzraster von 8 m x 8 m zu ergänzen. Die Erweiterung der Streuobstwiese erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und ist dauerhaft zu erhalten. Bei der Anlage der Streuobstwiese sind Obstbäume regionaler Sorten in der Qualität Hochstamm, Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu verwenden. Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels mind. zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren und mit einem Verbisschutz zu versehen. Abgängige Obstbäume sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Streuobstwiese ist als extensives Grünland, entweder als Mähwiese mit 1 - 2 Mähterminen pro Jahr oder mit Beweidung zu nutzen. Die Streuobstwiese mit Extensivgrünland ist dauerhaft zu erhalten. Die Beseitigung des Oberflächenwassers aus den Baugebieten ist innerhalb der Maßnahmenfläche unzulässig.

## 5. ERHALT VON BÄUMEN (§ 9 (1) NR. 25b BAUGB)

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume (Eiche, Birke und Erle) sind dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes zu ersetzen. (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm)  
Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BAUGB I.V. MIT § 84 NBAUO

## DÄCHER (§ 84 (3) NR. 1 NBAUO)

- Auf den Hauptgebäuden sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad zulässig.
- Ausgenommen von den örtlichen Bauvorschriften für Dächer sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten und untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Gauben).

## HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

# HINWEISE

## 1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

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

## 2. ALTLASTEN

Dem Landkreis Verden als untere Bodenschutzbehörde liegen gegenwärtig keine Erkenntnisse über Altlasten auf dem o.g. Geltungsbereich des Bebauungsplans vor. Aktuelle schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

Sollten im Rahmen der Bauarbeiten Bodenveränderungen, Bodenbelastungen oder Verunreinigungen (z.B. bodenfremde Gerüche, Farben und Materialien sowie schadstoffbelasteter Bauschutt) bemerkt/erkundet werden, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 04231/15-8992) des Landkreises Verden zu benachrichtigen. Die Arbeiten in dem betroffenen Baustellenbereich sind unverzüglich einzustellen.

## 3. DENKMALSCHUTZ

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde meldepflichtig und unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Verden anzuzeigen.

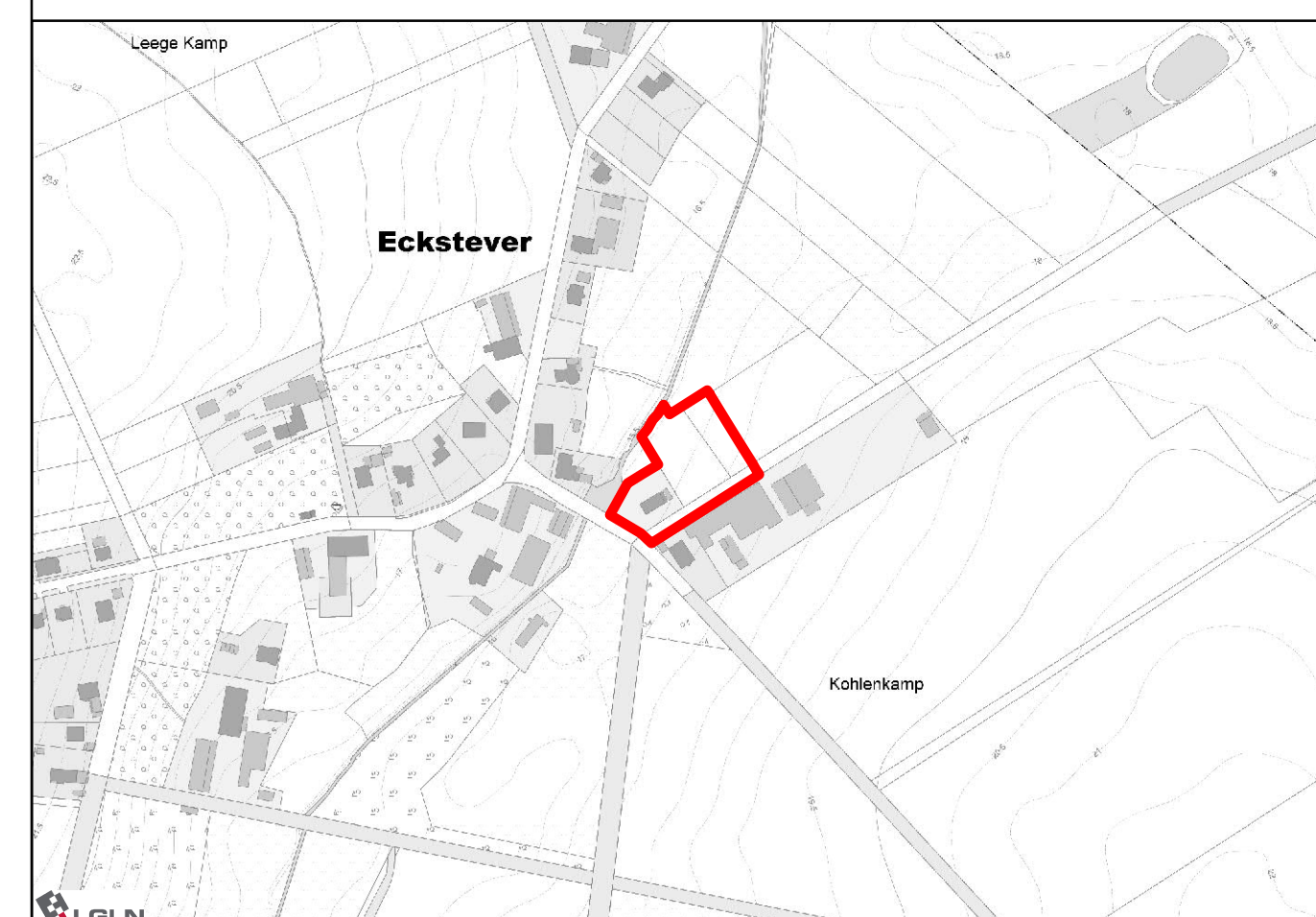
## 4. KAMPFMITTELBELASTUNG

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

## 5. GEWÄSSER

Entlang des Gewässers III. Ordnung nördlich des Plangebietes ist ein Gewässerrandstreifen entlang der Böschungskante des Gewässers mit 5 Metern Breite freizuhalten. Anlagen an Gewässern sind gemäß § 57 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) in Verbindung mit § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) genehmigungspflichtig.

# ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



# ORTSTEIL ECKSTEVER FLECKEN OTTERSBERG Landkreis Verden

# BEBAUUNGSPLAN NR. 125 - Hofstelle Teichert in Eckstever -

- Mit Örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO -  
- Abschrift -

0 25 50 100 Meter



N

1:1.000