

PRÄMBEL
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 46 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NCO) hat der Rat der Flecken Ottersberg am 20.06.1996 diesen Bebauungsplan Nr. 86 beschlossen...

Ottersberg, den 20.06.1996
Bürgermeister
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE
Der Verwaltungsausschuss der Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 07.05.1992 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 beschlossen...

Ottersberg, den 20.06.1996
FLECKEN OTTERSBERG
Der Gemeindedirektor

VEREINFACHUNGEN
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemeinde/Gemarkung Ottersberg, Flur 17, 22-24, Maßstab 1:1000.
Die Vereinfachung ist nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet...

Ottersberg, den 20.06.1996
FLECKEN OTTERSBERG
Der Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der NWP.
Ottersberg, den 23.09.1996

Der Verwaltungsausschuss der Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 10.10.1995 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt...

Ottersberg, den 22.04.1996
FLECKEN OTTERSBERG
Der Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuss der Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 19.04.1995 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt...

Ottersberg, den 19.04.1995
FLECKEN OTTERSBERG
Der Gemeindedirektor

Der Rat der Flecken Ottersberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ottersberg, den 20.06.1996
FLECKEN OTTERSBERG
Der Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 22.09.1996 angelegt worden.

Ottersberg, den 22.09.1996
FLECKEN OTTERSBERG
Der Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 28.02.1996 im Amtsblatt für den Landkreis Ottersberg bekanntgemacht worden.

Ottersberg, den 28.02.1996
FLECKEN OTTERSBERG
Der Gemeindedirektor

Inhaltlich eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht angeht gemacht worden.

Ottersberg, den 28.02.1996
FLECKEN OTTERSBERG
Der Gemeindedirektor

Inhaltlich von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht angeht gemacht worden.

Ottersberg, den 08.02.2005
FLECKEN OTTERSBERG
Der Gemeindedirektor

BEGLAUBIGUNGSVERMERK
Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß diese Planabschrift (Lichtkopie) des Bebauungsplans mit der Urschrift übereinstimmt.

Ottersberg, den 1996
FLECKEN OTTERSBERG
Der Gemeindedirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Bauliche Nutzungen
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
- Betriebe des Betonbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbetriebe
- Tankstellen

2 Begrenzung der überbaubaren Fläche
Die Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird für die Bereiche mit Hausgruppen (WA3) auf maximal 25 v.H. begrenzt. In den für Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzten Bereichen (WA1) ist eine Überschreitung von 50 v.H. bei einer Bebauung mit Doppelhäusern zulässig. Für die Einzelhausbebauung sowie in den Bereichen mit offener, zweigeschossiger Bebauung (WA2) ist eine Überschreitung nicht zulässig.

3 Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den Bereichen mit Hausgruppen (WA3) sowie mit Einzel- und Doppelhausbebauung (WA1) pro Gebäude nur zwei Wohnungen zulässig.
Bei den Hausgruppen wird je ein Reihenhäuser, bei den Doppelhäusern je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen.

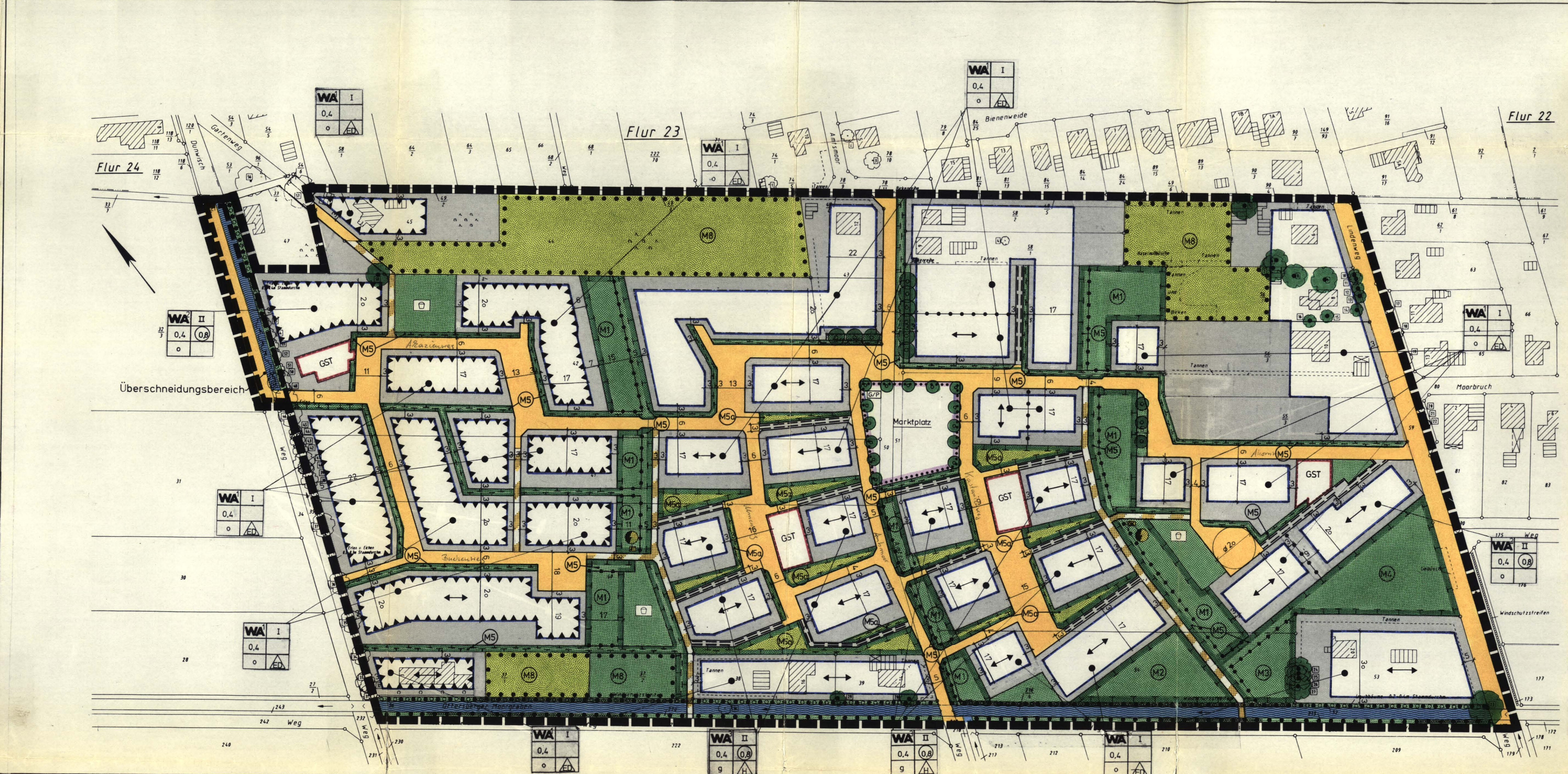
4 Gemeinbedarfsfläche
Auf der als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Fläche sind notwendige Gebäude für Gemeinschaftszwecke mit einer Grundfläche von maximal 150 qm zulässig.

5 Stellplätze, Parkplätze, Garagen und Garagenzufahrten
Im Bereich der Hausgruppen (WA3) und der offenen, zweigeschossigen Bebauung (WA2) sind gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 (6) BauNVO Stellplätze außerhalb der für Gemeinschaftstellflächen festgesetzten Flächen nicht zulässig. Garagen sind im WA2 und WA3 gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 (6) BauNVO unzulässig.

6 Verkehrsflächen
Auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist je 150 qm Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbau (siehe Pflanzliste, Anhang Begründung) zu pflanzen, dessen Stammumfang in 1,00 m Höhe 16 cm bis 18 cm beträgt.
Werden auf öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen Parkplätze errichtet, so ist je drei Parkplätze ein hochstämmiger Laubbau (siehe Pflanzliste, Anhang Begründung) zu pflanzen, dessen Stammumfang in 1,00 m Höhe 16 cm bis 20 cm beträgt.
Auf den Flächen für Stellplätze ist je drei Stellplätze ein hochstämmiger Laubbau (siehe Pflanzliste, Anhang Begründung) zu pflanzen, dessen Stammumfang in 1,00 m Höhe 16 cm bis 20 cm beträgt.
Die Größe der Baumscheibe muß mindestens 3 x 3 m pro Baum betragen.

7 Natur und Landschaft
(1) Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zu versickern. Bei einem Überschuss an Niederschlagswasser wird dieses in die geplanten Versickerungsmulden abgeleitet.
Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird von den an ihnen entlanglaufenden Versickerungsmulden aufgenommen.
(2) Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden die Flächen, die einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen (Versickerungsmulden), als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünflächen festgesetzt (Flächen MS). Entsprechend den Ausführungen zu den Grünordnungsmaßnahmen sind Initialanpflanzungen von standortgerechten, heimischen Arten (siehe Pflanzliste, Anhang Begründung) sowie eine zwei- bis dreimalige Mahd im Jahr vorzunehmen.
Zur Erschließung der Grundstücke ist pro Hauptgebäude eine Überwegung der unter Satz 1 beschriebenen Flächen in einer Breite von max. 3,00 m zulässig. Bei den Doppelhäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen.
(3) Die in Nord-Süd Richtung verlaufenden Grünzüge sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sowie als öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt (Flächen M1). Die Grünzüge sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und Laubbäumen entsprechend den Maßgaben der Grünordnung zu bepflanzen. Eine Pflanzenauswahl ist der Pflanzliste im Anhang der Begründung zu entnehmen.
(4) Die Grünflächen im Bereich der Hausgruppenbebauung (WA3) sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB als private Grünflächen festgesetzt (Flächen M2). Auf diesen Flächen sind Versickerungsmulden, die einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen, vorzusehen. Die Bepflanzung ist entsprechend den Maßgaben der Grünordnung vorzunehmen. Eine Pflanzenauswahl ist der Pflanzliste im Anhang der Begründung zu entnehmen. Für die rückwärtige Erschließung der Grundstücke ist je Hauptgebäude eine Überwegung in einer Breite von max. 1,50 m zulässig.
(5) Zur Sicherung der vorhandenen Gehölz- und Obstaumbestände im Plangebiet werden gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (Flächen MB). Die bestehenden Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang oder genehmigten Einschlag sind Neupflanzungen wie folgt vorzunehmen: artgleich im Verhältnis 1 : 2. Pflanzqualität Heister, 2 x v., 1,5 m bis 2,0 m Höhe. Die Flächen werden gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB als private Grünflächen festgesetzt.
(6) Im Süd-Osten sind gemäß § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 20 BauGB öffentliche Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Entsprechend den Ausführungen der Grünordnung wird die an der Straße „Lindenberg“ gelegene Fläche als Feuchtbiotop (Fläche MA) die im Westen an das bereits bestehende Grundstück Nr. 53 anschließende Fläche als Gehölz (Fläche M3) und die am Siedlungsrand gelegene Fläche als Sukzessionsfläche (Fläche M2) entwickelt. Eine Pflanzenauswahl ist der Pflanzliste im Anhang der Begründung zu entnehmen.
(7) Zur Sicherung der vorhandenen Windschutzgehölze bzw. zur Entwicklung eines Siedlungsrandes sind an der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern festgesetzt. Die vorhandenen Windschutzgehölze sind entsprechend den Maßgaben der Grünordnung zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine Pflanzenauswahl ist der Pflanzliste im Anhang der Begründung zu entnehmen. Die Flächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünflächen festgesetzt.
(8) Je begonnene 200 qm Grundstücksfläche ist ein mittel- bis großkroniger Laubbau oder hochstämmiger Obstaum (siehe Pflanzliste, Anhang Begründung) zu pflanzen. Geeignet sind standortgerechte oder forstliche Arten. Bei Abgang ist entsprechender Ersatz zu schaffen. Die Umsetzung erfolgt gemäß § 178 BauGB.

8 Immissionsschutz
Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 41 BImSchG) sind als passive Lärmschutzmaßnahme die Fenster von Schlafräumen an der von der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite (im Osten) anzudrücken.



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
gemäß §§ 56 und 98 NBauO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

1 Traufhöhe
Die Traufhöhe darf bei den zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m, bei den eingeschossigen Gebäuden 3,80 m nicht überschreiten. Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwälen bleiben unberücksichtigt. Gebäudeübergänge und -vorsprünge und Wintergärten sowie untergeordnete Bauteile gemäß § 7b NBauO, deren Grundfläche max. 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes beträgt, dürfen mit einer abweichenden Traufhöhe ausgeführt werden. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsrampe und den äußeren Schrittlinien von Dachhaut und Außenwand, mittig von der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen.

2 Sockelhöhe
Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens (Oberkante Fertiglößboden (OKFF)) darf, gemessen von der Oberkante der Erschließungsrampe bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.

3 Dächer
Mit Dachziegeln oder Betondachsteinen gedeckte Dächer, mit Ausnahme der von Dachaufbauten, Erken und Krüppelwälen, müssen eine Neigung von mindestens 35° und höchstens 50° aufweisen und sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdächer auszubilden. Begrünte Dächer von Hauptgebäuden müssen eine Neigung von mindestens 25° aufweisen und sind bezüglich der Dachform entsprechend Satz 1 auszubilden. Es sind ausschließlich gleiche Dachneigungen zulässig. Garagen gemäß § 12 BauNVO, sonstige Gebäude gemäß § 14 BauNVO und eingeschossige Anbauten mit nicht mehr als 15% der Grundfläche des Hauptgebäudes können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.
Die Dacheindeckung der Dächer ist mit roten, rot-braunen oder braunen unglasierten Dachziegeln (DIN 458) oder Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) vorzunehmen (gemäß RAL-Farben: 2001, 2002, 3000-3003, 3000, 3011, 3016, 8002-8004). Glasierte und andere reflektierende Dachziegel bzw. -platten sind nicht zulässig.
Darüber hinaus ist die Ausführung der Dächer als begrünte Dächer zulässig.

4 Einfriedungen
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin ist die Einfriedung der Grundstücke ausschließlich mit lebenden Hecken (siehe Pflanzliste, Anhang Begründung) in maximal 80 cm Höhe zulässig. Die Bepflanzung der Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Grünflächen grenzen, sind mit lebenden Hecken in der unter Satz 1 angegebenen Qualität vorzunehmen.
Für die Bepflanzung der übrigen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich standortgerecht, heimische Laubgehölze zulässig (siehe Pflanzliste, Anhang Begründung).

5 Ausnahmen
Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachform und zur Dacheindeckung (Nr. 3 Dächer) sind Wintergärten, untergeordnete Gebäuteile gemäß § 7 NBauO (Dachbauten, Vordächer, eingeschossige Anbauten u.ä.) sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 20 qm.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME/HINWEIS

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Für den überbauten Bereich des Bebauungsplans Nr. 82 (Straßenverkehrsfläche Straße „Dunwisch“) entfallen die Festsetzungen bei Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplans Nr. 86.

Innerhalb des Bebauungsgebietes verläuft im Süd-Westen der Ottersberger Moorgraben. Es handelt sich hierbei um ein Gewässer II. Ordnung. Gemäß § 91 a Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) ist entlang des Westens ein 5,00 m breiter Gewässerschutzstreifen einzuhalten. Die Schutzbestimmungen des NWG sind zu beachten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschosflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig
- Bauweise, Baugrenzen**
o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise
v vorgeschriebene Firstrichtung
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nichtüberbaubare Grundstücksfläche
- Flächen für Gemeinbedarf**
Flächen für Gemeinbedarf: Marktplatz
- Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
GST Gemeinschaftsstellplätze
- Flächen für Versorgungsanlagen**
Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Transformator

- Wasserflächen**
Wasserfläche (nachrichtlich)
- Grünflächen**
öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Spielplatz
private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Umgrenzung von 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
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Anpflanzen von Bäumen
Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Containerstandort (Glas, Papier)
Überschneidungsbereich B-Plan Nr. 86 und B-Plan Nr. 82
Geltungsbereich
Maßnahmebereich
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LAGEPLAN
Gemeinde: Ottersberg
Gemarkung: Ottersberg
Flur: 17 Maßstab 1:1000
Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
OFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR
Kartengrundlage Liegenschaftskarte Gemeinde/Gemarkung Ottersberg
Flur 17, 22-24
6985 B+D, 998 A+C
Maßstab 1:1000
Erlaubnisvermerk Verfertigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke
gemäß § 13 (4) Nds. VermKatG vom 02.07.1995 (Nds. GVBl. S.187) erlaubt
(Stand Juni 1994)
Ein Feldvergleich wurde durchgeführt

FLECKEN OTTERSBERG
Landkreis Verden
Bebauungsplan Nr. 86
URSCHRIFT
Mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO

Stand: August 1996
M. 1 : 1.000
NWP Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Industriest. 3
Postfach 3867
26121 Ottersberg
26028 Ottersberg