

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat des Fleckens Ottersberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Flecken Ottersberg, 15.04.2016 L.S. gez. Hofmann
Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 23.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 "Eberescheweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung angewendet.

Flecken Ottersberg, 15.04.2016 L.S. gez. Hofmann
Der Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2015 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Sülfingen-Verden

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.05.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Die Planunterlagen wurde gefertigt von:

Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
Georgstraße 15
28832 Achim

Achim, 11.04.2016 L.S. gez. Uwe Ehrhorn
Unterschrift

Planverfasserin

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 140 "Eberescheweg" wurde ausgearbeitet von:

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Verden, Lindhooper Strasse 59, 27283 Verden

Verden, 07.04.2016 gez. i. A. Borchers
Planverfasserin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 01.10.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 140 "Eberescheweg" sowie der Begründung zugestimmt und seine Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 19.10.2015 bis 20.11.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Flecken Ottersberg, 15.04.2016 L.S. gez. Horst Hofmann
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat den Bebauungsplan Nr. 140 "Eberescheweg" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.03.2016 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Flecken Ottersberg, 15.04.2016 L.S. gez. Hofmann
Der Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 140 "Eberescheweg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.04.2016 im Amtsblatt des Landkreises Verden ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.04.2016 in Kraft getreten.

Flecken Ottersberg, 15.04.2016 L.S. gez. Horst Hofmann
Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Flecken Ottersberg, Der Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Flecken Ottersberg, Der Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG (gemäß PlanV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl

FH Firsthöhe als Höchstmaß

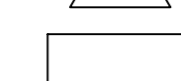
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



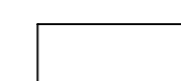
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

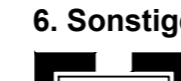
5. Erhalt von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)



Bindungen für die Erhaltung eines Baumes (vgl. TF 9)

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

1. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind i. S. von § 1 Abs. 5 und Abs. 6, Satz 1, Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Die Anzahl der Wohnungen ist pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte auf maximal 2 Wohneinheiten begrenzt (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Für das Maß der baulichen Nutzung gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe (siehe Nutzungsschablone). Diese gilt nur für die Hauptdachfläche.

- Als untere Bezugsebene für die Firsthöhe gilt die endgültige Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes (Straßenseite, von der die Erschließung erfolgt). Für Grundstücke mit mehreren Straßenseiten gilt die gemittelte Höhe gemäß der v. g. Definition.
- Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

4. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden muss mind. 0,20 m über der endgültigen Fahrbahnoberkante der geplanten Stichstraße in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes liegen und darf nicht mehr als 0,60 m über dieser Höhe liegen.

5. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB pro Einzelhaus 600 m² und pro Doppelhaushälfte 400 m².

Bauweise/ überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Bauweise

6. Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise. Es sind Baukörperlängen und -breiten bis höchstens 20,0 m zulässig. In die Baukörperlängen und -breiten sind sowohl die Hauptbaukörper, als auch die an die Hauptbaukörper angebaute Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, mit einzubeziehen. Ebenso sind auch angebaute Garagen und Carports nach § 12 BauNVO auf die Hauptbaukörperlängen anzurechnen. Von den Hauptbaukörpern um mind. 1,00 m abgesetzte Anlagen sind nicht mitzurechnen.

Garagen und Nebenanlagen

7. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

Verkehrsflächen/ Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

8. Pro Baugrundstück bzw. pro Doppelhaushälfte ist nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 4,50 m zulässig. Fußläufige Zuwegungen sind nur über v. g. Zufahrten zulässig.

Erhalt von Bäumen und Sträuchern/ Pflanzmaßnahmen

9. Die im Plangebiet festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Im Rahmen aller Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume durch zwei gleichartige Neupflanzungen mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu ersetzen. Die Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

10. Spätestens 1 Jahr nach Herstellung des Hauptgebäudes sind pro Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet mindestens zwei hochstämmige, standortgerechte und heimische Laubbäume, auch Obstbäume, gemäß Pflanzenliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

HINWEISE

Bodendenkmalschutz/ Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z. B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleensammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig sind. 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 4 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. Die Meldung hat beim Landkreis Verden als Untere Denkmalschutzbehörde (Tel.: 04231/15-432) zu erfolgen.

Altlasten/ Kampfmittel!

Die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Verden hat derzeit keine Hinweise auf Altlasten und Kampfmittel oder Verdachtsflächen im Plangebiet. Sollten während der Bau- und Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Verden unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nm. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. Vor Beginn von Rodungs- und Fällungsarbeiten sind Baumhöhlen auf überwindende Arten zu überprüfen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Aufgrund der Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich geschützter Tierarten sind Bestandsgebäude vor Durchführung von Baumaßnahmen zur Zeit der Wochenstubenbildung von geschützten Fledermausarten (Mai und Juni) daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Fledermausarten anwesend sind. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Nestern geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Nds. Wassergesetzes auf den Grundstücken zu versickern.

Einsichtnahme von Unterlagen

Bei der Verwaltung des Fleckens Ottersberg kann die Straßenausbauplanung zwecks Ermittlung der im Plan festgesetzten (maximalen) Gebäudehöhen (Bezugsebene: Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes) während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Darüber hinaus liegen auch die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten technischen Regelwerke zur Einsichtnahme bei der Verwaltung des Fleckens Ottersberg aus

Überlagerung mit B-Plan Nr. 127

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 140 „Eberescheweg“ treten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 127 „Verdener Straße“ für den Überlagerungsbereich außer Kraft.

PFLANZENLISTE

Pflanzenliste 1:

(heimische, standortgerechte Laubbäume für die Baugrundstücke)

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestqualität
Bäume		
Betula pendula	Sand-Birke	H 2 x v. StU 10-12*
Carpinus betulus	Hainbuche	H 2 x v. StU 10-12
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rot-Dorn	H 2 x v. StU 10-12
Prunus avium	Vogel-Kirsche	H 2 x v. StU 10-12
Quercus robur	Stiel-Eiche	H 2 x v. StU 10-12
Sorbus aucuparia	Eberesche	H 2 x v. StU 10-12
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	H 2 x v. StU 10-12
Tilia cordata	Winter-Linde	H 2 x v. StU 10-12
Obstbäume gemäß Pflanzenliste Obstbäume		H 2 x v. StU 8-10

* H 2 x v. StU 10-12 = Hochstamm zweimal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm in 1m Höhe

Pflanzenliste Obstbäume:

Äpfel*	Birnen*
Boskoop	Bosc's Flaschenbirne
Grahams Jubiläumäpfel	Clapps Liebling
Graue Herbstrenette	Conferencebirne
Gravensteiner	Gellets Butterbirne
Holsteiner Cox	Gräfin von Paris
Jakob Lebel	Gute Laune
Krügers Dickstiel	Kostliche von Charneu
Ontarioapfel	Williams Christbirne
Roter Berlepsch	
Pflaumen, Zwetschen und Reneklöder*	Süßkirschen*
Bühler Frühzwetsche	Büthners Rote Knorpelkirsche
Graf Althans Reneklöde	Große Prinzessinkirsche
Hauszwetsche	Große Schwarze Knorpelkirsche
Königin Victoria	Hedeffinger Riesenkirsche
Nancyrabelle	Kassins Frühe Herzkirsche
Ontariopflaume	Schneiders Späte Knorpelkirsche

* Obstbäume regionaler Sorten, Hochstämme, Stammumfang 8-10 cm

RECHTSGRUNDLAGEN

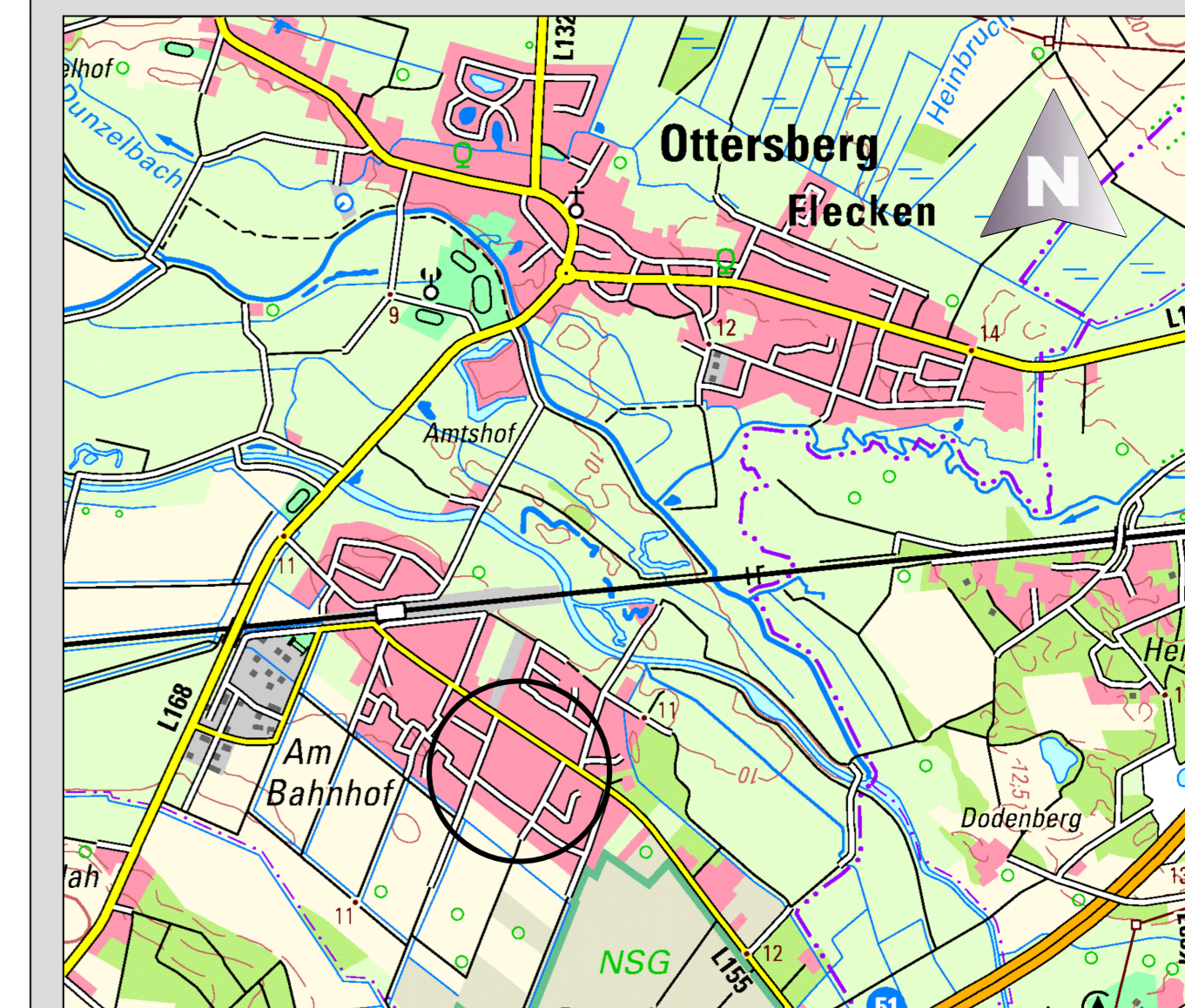
- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der z. Zt. gültigen Fassung.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).



Flecken Ottersberg

Bebauungsplan Nr. 140 "Eberescheweg"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Übersichtsplan

M. 1:25.000

ABSCHRIFT