

## VERFAHRENSVERMERKE

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab 1:1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
 © 2011 LGLN  
 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)  
 Regionaldirektion

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07/2011).

### Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 127 "Verdener Straße - Süd" und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Juni 2012 gez. Geffers

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Flecken Ottersberg hat in seine Sitzung am 6. April 2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 127 "Verdener Straße - Süd" beschlossen. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt gemacht.

### Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Bei dem Bebauungsplan Nr. 127 "Verdener Straße - Süd" handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB). Er wurde im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 12.04.2012 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 127 "Verdener Straße - Süd" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27. April 2012 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Verden ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 127 "Verdener Straße - Süd" und die Begründung dazu haben von Dienstag, den 8. Mai 2012 bis einschließlich Freitag, den 15. Juni 2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

### Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Ottersberg hat dem Bebauungsplan Nr. 127 "Verdener Straße - Süd" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.07.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

### Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 127 "Verdener Straße - Süd" ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 des BauGB aus dem Flächennutzungsplan des Flecken Ottersberg entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 127 "Verdener Straße - Süd" bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Ottersberg, den 19. Juli 2012 Der Bürgermeister  
gez. Horst Hofmann

### Inkrafttreten

Der Flecken Ottersberg hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.08.2012 im Amtsblatt für den Landkreis Verden bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 127 "Verdener Straße - Süd" beschlossen worden ist.

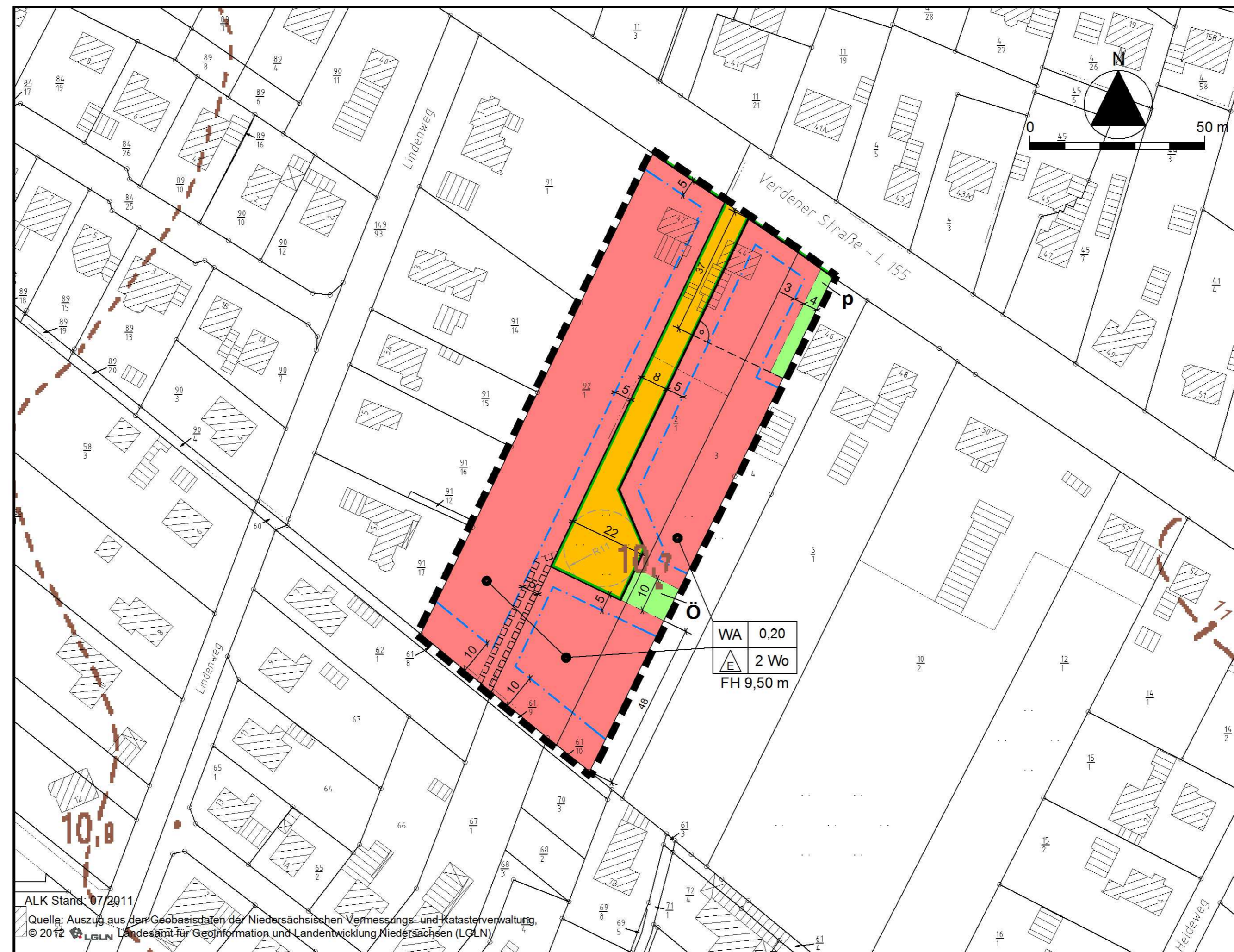
Der Bebauungsplan Nr. 127 "Verdener Straße - Süd" ist damit am 03.08.2012 rechtsverbindlich geworden.

Ottersberg, den 03.08.2012 Der Bürgermeister  
gez. Horst Hofmann

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 127 "Verdener Straße - Süd" ist eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Ottersberg, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Höhenlage der Gebäude

- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden muss mindestens 0,20 m über der endgültigen Fahrbahnoberkante der geplanten Stichstraße in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks liegen und darf nicht mehr als 0,60 m über dieser Höhe liegen.
- Die festgesetzte Firsthöhe (FH) darf die angegebene Höhe gemessen von der endgültigen Fahrbahnoberkante der geplanten Stichstraße in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks bzw. der parallel zur Straße verlaufenden Grundstücksgrenze nicht überschreiten. Die Festsetzung der Firsthöhe (FH) gilt nur für die Hauptdachfläche.

### § 2 Nebenanlagen und Garagen

Garagen im Sinne des § 12 BauNVO einschließlich überdachter Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

### § 3 Anpflanzen von Bäumen

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens drei einheimische Laubbäume anzupflanzen. Die angepflanzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### § 4 Leitungsrecht

Die "mit Leitungsrechten zu belastende Fläche" der Planzeichnung ist mit Leitungsrechten für die Herstellung und Unterhaltung einer Entwässerungsmulde zu Gunsten des Flecken Ottersberg zu belasten.

## BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des **Bebauungsplans Nr. 127 "Verdener Straße - Süd"** der Flecken Ottersberg mit der Urschrift wird beglaubigt.

Ottersberg, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch § 87 Abs. 4 des Gesetzes vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), hat der Rat des Flecken Ottersberg in seiner Sitzung am 19.07.2012 diesen **Bebauungsplan Nr. 127 „Verdener Straße - Süd“**, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als **Satzung** und die Begründung beschlossen.

Ottersberg, den 19. Juli 2012

Siegel  
gez. Horst Hofmann  
Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan Nr. 127 "Verdener Straße - Süd" gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen:

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichnungsverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geänd. durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet WA  
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!
- 2/1 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
In Wohngebäuden sind höchstens zwei Wohnungen zulässig,  
in einer Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig

### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

- FH 9,50 m Firsthöhe, als Höchstmaß Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!
- 0,20 Grundflächenzahl (GRZ)
- △ offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

### Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

### Grünflächen

- Grünflächen, öffentlich (ö) - privat (p)  
Zweckbestimmung: Pflanzstreifen

### Sonstige Planzeichen

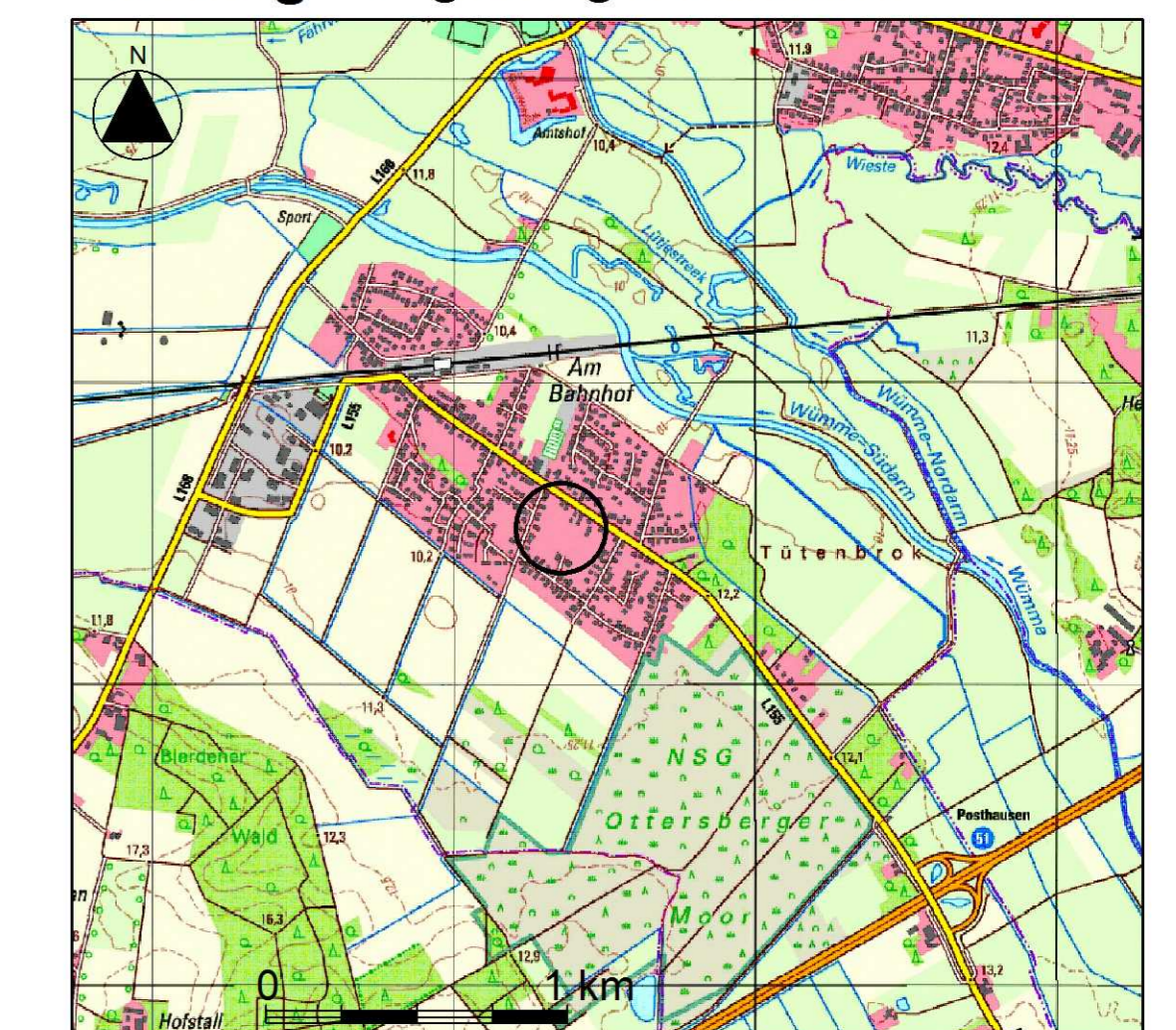
- mit Leitungsrechten zu belastende Fläche  
Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Landkreis Verden  
**Flecken Ottersberg**  
 Ortschaft Ottersberg

## Bebauungsplans Nr. 127 "Verdener Straße - Süd"

Maßstab 1 : 1.000

### Satzung - beglaubigte Abschrift



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
 © 2012 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:  
 Konkordienstraße 14A  
 30449 Hannover  
 ☎ (05 11) 44 82 89  
 ☎ (05 11) 45 34 40  
 Internet: www.eike-geffers.de  
 E-Mail: geffers@eike-geffers.de  
**Eike Geffers**  
 Beratender Volkswirt  
 für kommunale und  
 staatliche Planung