

TEIL B - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

Gebiet	GRZ	GFZ	Anzahl der Geschosse	Bauweise	Nutzungsbe- schränkungen	Sonstige Fest- setzungen
WA 1	0,4	0,5	I	offen	ja s. 1.1 und 1.6	max. 2 Wohneinheiten
WA 2	0,4	0,5	I	offen	ja s. 1.1 und 1.6	max. 2 Wohneinheiten
MD 3	0,4	0,5	I	offen	ja s. 1.2 und 1.6	
MD 4	0,35	0,4	II	offen	ja s. 1.3	

Für die WA 1- und WA 2-Gebiete sind Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Diese betragen für das WA 1-Gebiet 750 qm und für das WA 2-Gebiet 700 qm.

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2)

1.11 In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind die gem.

§ 4 (1 + 2) BauNVO möglichen Nutzungen zulässig, außer Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2, (Ausschluß gem. § 1 (5) BauNVO). Pro Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 4 (4) BauNVO).

1.12 Ausnahmen

Gem. § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen gem.

§ 4 (3) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Dorfgebiet MD 3

1.21 In dem Gebiet MD 3 sind die gem. § 5 BauNVO möglichen Nutzungen zulässig, außer Nutzungen gem. § 5 (2) Nr. 1, 4, 6, 8, 9 und 10 (Ausschluß gemäß § 1 (5) BauNVO).

1.3 Dorfgebiet (MD 4)

In dem Gebiet MD 4 sind die gem. § 5 BauNVO möglichen Nutzungen zulässig, außer Nutzungen

gem. § 5 (2) Nr. 4, 8, 9 und 10 (Ausschluß gem. § 1 (5) BauNVO).

1.4 Bauweise

Für alle Gebiete ist gem. § 22 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50,0 m.

1.5 Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind - soweit es sich um Gebäude handelt - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO). Ferner sind Stellplätze und Garagen in den dafür gesondert ausgewiesenen Bereichen zulässig.

1.6 Schallschutz

Folgender passiver Schallschutz ist bei Neubau-
maßnahmen bzw. Umbaumaßnahmen vorzusehen:

A Bereich östlich der Straße "Badeweg"

1. Bei Neubauten bzw. wesentlichen baulichen Änderungen sind in der Grundrißgestaltung alle Möglichkeiten auszuschöpfen, daß durch die Hausform und die Zuordnung von Nebengebäuden lärmgeschützte Wohnbereiche auch außerhalb der Gebäude entstehen.
2. Bei Neubauten bzw. wesentlichen baulichen Änderungen sind bei der Anordnung von Wohn- und Schlafräumen alle Möglichkeiten auszunutzen, damit die Fenster dieser Räume zu lärmgeschützten Bereichen angeordnet werden.
3. Für Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) vorgenannter Räume (2.), für die eine lärmgeschützte

Anordnung nicht möglich ist, muß baulicher Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich II der "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" (in jeweils gültiger Fassung) vorgesehen werden.

4. Gebäude oder Gebäudeteile, die weniger als 60,0 m entfernt vom westlichen Rand der B 75/Große Straße errichtet werden, sollen keine durchgehenden Wandflächen von mehr als 15,0 m Länge aufweisen, damit der von der B 75 ausgehende Schall gebrochen wird und die Beeinträchtigungen aus Reflexion des Schalles möglichst gering bleiben.

B Bereich bis 30 m westlich der Straße "Badeweg"

Bei Neubauten bzw. wesentlichen baulichen Änderungen sind alle Möglichkeiten auszunutzen, damit die Fenster von Schlafräumen zu lärmgeschützten Bereichen angeordnet werden.

2. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

- 2.1 Gebäude sind so auf dem Grundstück anzuordnen, daß ihre Haupterstreckung, gemessen am Hauptfirst, den durch Doppelpfeile im Plan gekennzeichneten Richtungen entspricht.
- 2.2 Wenn Gebäude, bezogen auf ihren Hauptfirst, in der angegebenen Richtung angeordnet sind, können zusätzlich Nebenfirste um 90° gedreht dazu angeordnet werden. Nebenfirste sind Firste über Gauben, Erkern etc., die hinsichtlich ihrer Länge und Höhenlage sich dem vorgenannten Hauptfirst formal deutlich unterordnen.
- 2.3 Abweichungen bis zu 10° von 2.1 und 2.2 sind zulässig. Ausnahmen können gem. § 31 (1) BBauG im Einvernehmen mit dem Flecken Ottersberg zugelassen werden, wenn die genannte Raumbildung durch andere, geeignete Maßnahmen ersetzt werden kann und dadurch der Charakter landschaftstypischer Bauweisen nicht beeinträchtigt wird.
- 2.4 Nebenanlagen und Garagen können abweichend von 2.1 und 2.2 angeordnet werden.

3. Pflanzgebote und Bindungen für die Bepflanzung

(§ 9 (1) Nr. 25 BBauG)

- 3.1 Für bestimmte Teilbereiche werden gem. Plan Pflanzgebote für Einzelbäume, Baumgruppen oder Büsche festgelegt.
- Von der eingetragenen Lage kann bis 3,0 m abgewichen werden, wenn die Lage von Erdleitungen, die Zufahrt zu den Grundstücken oder die Belichtung einzelner oder mehrerer Räume dieses erfordern.

4. Erhaltung von Bäumen, Bindungen für Bepflanzung

(§ 9 (1) Nr. 25 BBauG)

- 4.1 Alle Bäume mit mehr als 50 cm Umfang in 1,0 m Höhe sind zu erhalten.

4.2 Ausnahmen können nach § 31 (1) BBauG im Einvernehmen mit dem Flecken unter der Auflage von Ersatzpflanzungen erteilt werden, wenn von den Bäumen Gefahr für Leben und Gesundheit ausgeht.

4.3 Nadelbäume sind nur als Solitäre (keine Gruppen oder Reihen) zugelassen.

5. Festsetzung der Höhenlagen (§ 9 (2) BBauG)

5.1 In allen Baugebieten dürfen die Höhen der Oberkanten von Erdgeschoßfußböden nicht mehr als 0,30 m über der Straßenkrone der fertiggestellten Straße, die das Grundstück erschließt, angeordnet werden. Beides ist zu messen jeweils auf der Hälfte der Gebäudelänge.

5.2 Ausnahmen nach § 31 (1) BBauG können im Einvernehmen mit dem Flecken erteilt werden, wenn dieses aus wasser- und kanaltechnischen Gründen sowie - bei landwirtschaftlichen Gebäuden - aus betriebswirtschaftlichen Gründen notwendig ist und wenn durch sonstige Maßnahmen eine formale Eingliederung in das Ortsbild und in die Nachbarbebauung sichergestellt wird.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BBauG)

6.1 Aufschüttungen bis zu 0,70 m Höhe über 11,0 m NN sind allgemein zulässig, sofern nicht nach sonstigen Bestimmungen Genehmigungen notwendig werden.

7. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 (1)

Nr. 21 BBauG

Innerhalb der Baugebiete sind Flächen festgesetzt, für die Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechte bestehen. Diese Flächen sind im Plan mit Ziffern gekennzeichnet und wie folgt bestimmt:

Fläche 1: Leitungsrecht (Regelung des Regenwasserabflusses) zugunsten des Fleckens Ottersberg oder dessen Beauftragten.

- Fläche 2: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Deichkrone) zugunsten der Allgemeinheit.
- Fläche 3: Geh- und Fahrrecht (Bewirtschaftung des Regenrückhaltebeckens) zugunsten des Fleckens Ottersberg oder dessen Beauftragten.
- Fläche 4: Leitungsrecht (Regelung des Regenwasserabflusses) zugunsten des Fleckens Ottersberg oder dessen Beauftragten.
- Fläche 5: Leitungsrecht (Regelung des Regenwasserabflusses aus dem Plangebiet) zugunsten des Fleckens Ottersberg oder dessen Beauftragten.
- Fläche 6: Leitungsrecht (Regelung des Regenwasserabflusses) zugunsten des Fleckens Ottersberg oder dessen Beauftragten.
- Fläche 7: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit.
- Fläche 8: Fahrrecht (Von der Bebauung und anderen Nutzungen freizuhaltenende Fläche für seitlichen Überhang von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen).

TEIL D - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

gemäß §§ 56, 91 (3) und (5) und 97 der
Nds. BauO. vom 23.7.1973 (Nds. GVBl. S. 259)
und den §§ 6 und 40 der NGO in der Fassung
vom 22.06.1982 (GVBl. S. 229 ff).

1. Dachformen / Firstrichtungen

- 1.1 Als Dachform sind nur Satteldächer oder Krüppelwalmdächer zulässig. Bei Krüppelwalmdächern muß die Höhe des Walms $1/3$ bis $1/2$ der Höhe des Giebeldreiecks betragen.
- 1.2 Einander gegenüberliegende Dachflächen müssen die gleiche Neigung aufweisen.
- 1.3 Die Dachneigung darf 40° bis 48° betragen. Für landwirtschaftlich genutzte Gebäude sind untergeordnete Bauteile, wie Veranden, Eingangsüberdachungen etc., mit 30° bis 50° zulässig. Diese Bestimmung über Dachneigungen findet für bauliche Anlagen nach § 12 NBauO keine Anwendung, soweit die Beschränkung der Höhe von 3,0 m ein geneigtes Dach nicht zuläßt.
- 1.4 Einzelne Gauben dürfen nicht breiter als 2,20 m sein, es sei denn, ihre senkrechte Ansichtsfläche ist weniger als 1,00 m hoch. Zwischen zwei Gauben ist ein Mindestabstand von 1,00 m zu wahren. Zwischen Ortgang und Gaube muß ein Abstand von mindestens 1,50 m eingehalten werden. Zwischen einer Gaube und einer Kehle ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten.
- 1.5 Die Traufhöhe wird im Sinne der NBauO mit dem Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk/Dachhautoberkante festgesetzt. Die Traufhöhe von Hauptgebäuden (keine Nebenanlagen oder Garagen) muß mind. 2,10 m und darf höchstens 4,0 m über Erdgleiche betragen, bei landwirtschaftlichen Gebäuden

höchstens 5,0 m. Für untergeordnete Gebäudeteile sind darüber hinaus Traufhöhen zwischen 1,0 m und 2,10 m zulässig.

1.6 Traufen und Firste sind - abgesehen von dem technisch notwendigen Gefälle der Rinnen - waagrecht zu führen; Ortgänge sind parallel zum Giebel zu führen.

1.7 Einschnitte in Dachflächen (Loggien u.ä.) sind nicht erlaubt. Hiervon können gemäß § 86 NBauO Befreiungen gestattet werden, sofern die Dachform und die Dachfläche als solche gestalterisch beherrschend bleiben.

1.8 Befreiungen von 1.1 - 1.7 können gemäß § 86 NBauO für Gebäude mit rein landwirtschaftlicher bzw. forstwirtschaftlicher Nutzung genehmigt werden.

2. Materialien und Farben:

2.1 Dachmaterialien

Für Dächer sind als Materialien und Farben zulässig:

- o rote bis braune Ziegel und Zementpfannen
 - stumpf oder lasiert
 - o Reeteindeckungen
 - o rotbraune Zementpfannen (Wellen bzw. deren Ersatzstoffe) bei landwirtschaftlichen Gebäuden und landwirtschaftlichen Nebengebäuden
 - o Glas für Gewächshäuser und Wintergärten
- Dabei sind rote bis braune Farben in den Farbreihen rot und braun der RAL 840 HR mit Ausnahme der Farbnummern RAL 3012 (beigerot), 3014 (altrosa), 3015 (hellrosa), 3016 (rosé), 3018 (erdbeerrot), 3022 (lachsrot), 8000 (grünbraun), 8001 (ockerbraun), 8019 (grau-braun) und 8022 (schwarz-braun), zugelassen.

2 2 Für Wände sind folgende Materialien und Farben zulässig:

- o rote bis braune Ziegel, hellgrau verfugt
- o Putzfaschen sind erlaubt
- o Holzfachwerk
- o Holzverschalungen

Dabei sind rote bis braune Farben in den Farbreihen rot und braun der RAL 840 HR mit Ausnahme der Farbnummern RAL 3012 (beigerot), 3014 (altrosa), 3015 (hellrosa), 3016 (rosé), 3018 (erdbeerrot), 3022 (lachsrot), 8000 (grünbraun), 8001 (ockerbraun), 8019 (grau-braun) und 8022 (schwarz-braun), zugelassen.

2.3 Gemäß § 86 NBauO können von 2.1 und 2.2 für landwirtschaftlich genutzte Gebäude oder Gebäudeteile Befreiungen erteilt werden, wenn dies aus betriebswirtschaftlichen Gründen notwendig ist und wenn durch sonstige Maßnahmen eine formale Eingliederung in das Ortsbild und die Nachbarbebauung sichergestellt ist.

3. Fassadengliederung

3.1 Giebel

Die Breite von Giebeln darf höchstens 66 % der Länge des Gebäudes, gemessen am First, betragen (langgestreckte Gebäude).

Der zur Bemessung herangezogene First muß in einer Höhe verlaufen, kann aber durch Schornsteine unterbrochen sein. Bei landwirtschaftlichen Gebäuden können gemäß § 86 NBauO Befreiungen zugelassen werden, sofern nutzungs-technische oder wirtschaftliche Gründe dieses erfordern.

4. Zäune, Einfriedungen, Müllboxen

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Innerhalb der Gebiete WA 1, WA 2 und MD 3 sind für

Zäune, Einfriedungen und Müllboxen rote, rotbraune und braune Ziegel zu verwenden. Holzzäune und lebende Hecken sind ebenfalls zulässig.

Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen bzw. der Allgemeinheit gewidmete Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten angrenzen, sind höchstens auf 1,0 m Höhe herzustellen. Innerhalb der Sichtdreiecke sind sie auf 0,80 m Höhe herzustellen. In allen übrigen Bereichen ist eine Einfriedungshöhe bis 1,30 m zulässig.

5. Antennen

Sichtbare Antennen sind unzulässig. Es können Befreiungen gemäß § 86 NBauO für betriebliche oder gewerbliche Zwecke zugelassen werden.

6. Ausnahmen für Energieversorgungsanlagen

Für private Energieversorgungsanlagen, wie Sonnenkollektoren und Windräder, können Befreiungen gemäß § 86 NBauO zugelassen werden, wenn hierdurch das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

7. Reklameschilder, Warenautomaten

7.1 Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

7.2 Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoß zu beschränken. Werbeanlagen dürfen nicht über die Traufe hinausragen.

7.3 Bei beleuchteten Werbeanlagen dürfen nur Schriften und Zeichen, nicht aber Werbeträger selbst beleuchtet werden. Wechselschaltungen sind in jedem Fall unzulässig.

8. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt im Sinne von § 91 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder

Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlaßt, die gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung verstoßen. Das gilt auch für Baumaßnahmen, die nach den §§ 69, 70, 82 und 83NBauO keiner Genehmigung bedürfen.

Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 (5) NBauO.