

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat des Fleckens Ottersberg diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Damm Ost", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Ottersberg, den 08.04.2019 L.S. gez. Hofmann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.05.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Georgstraße 15, 28832 Achim

Achim, den 04.04.2019 L.S. gez. Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 01.04.2019 gez. Th. Aufleger
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 30.03.2017 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Ottersberg, den 08.04.2019 L.S. gez. Hofmann
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 13.09.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 01.10.2018 bis 02.11.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ottersberg, den 08.04.2019 L.S. gez. Hofmann
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.02.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ottersberg, den 08.04.2019 L.S. gez. Hofmann
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Fleckens Ottersberg ist gemäß § 10 (3) BauGB am 22.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist damit am 22.01.2021 in Kraft getreten.

Ottersberg, den 25.01.2021 L.S. gez. Tim Willy Weber
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ottersberg, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

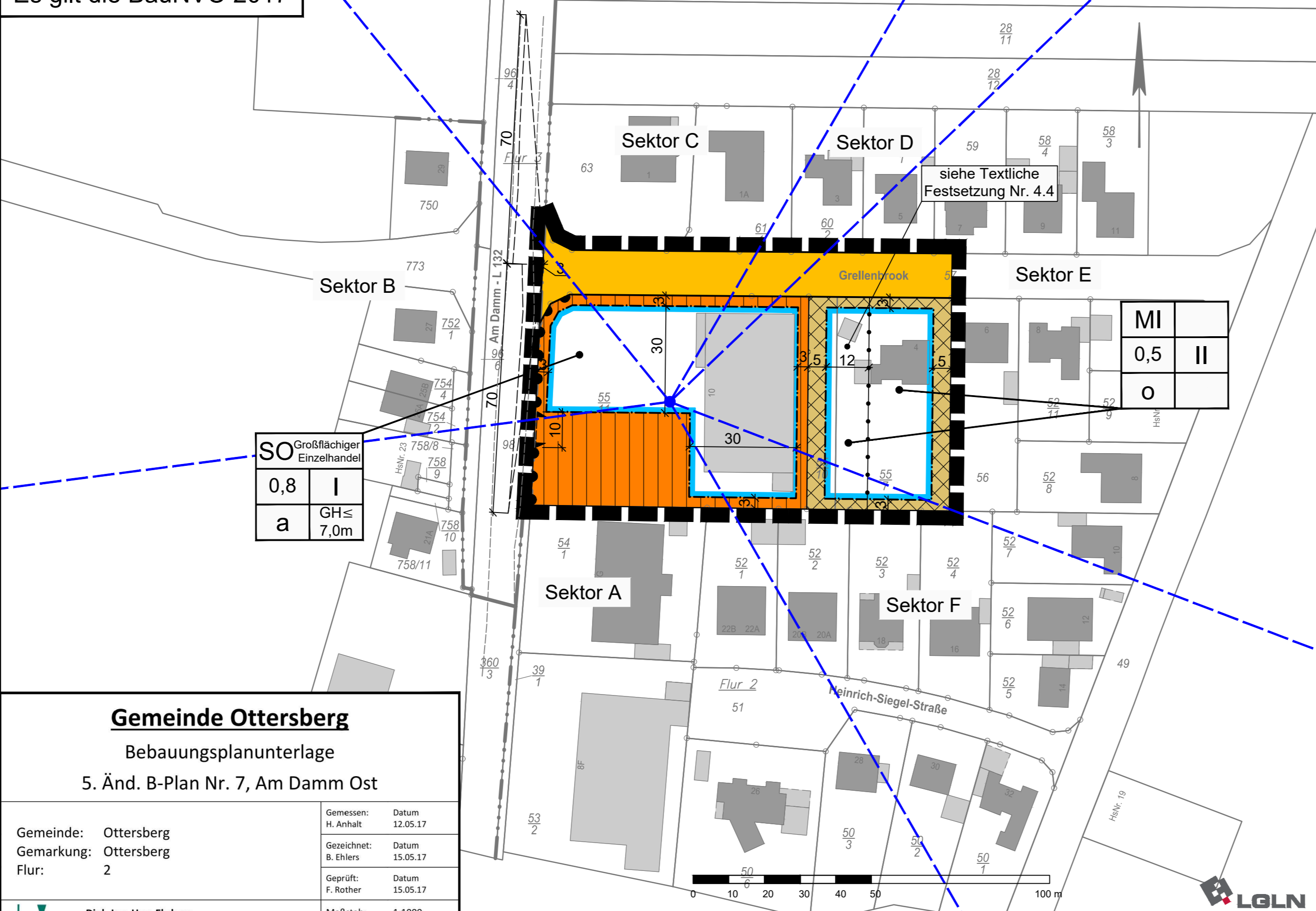
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Ottersberg, den FLECKEN OTTERSBERG
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Es gilt die BauNVO 2017



Gemeinde Ottersberg

Bebauungsplanunterlage

5. Änd. B-Plan Nr. 7, Am Damm Ost

Gemeinde:	Ottersberg	Gemessen:	Datum
Gemarkung:	Ottersberg	H. Anhalt:	12.05.17
Flur:	2	Gezeichnet:	Datum
		B. Ebers:	15.05.17
		Geprüft:	Datum
		F. Rother:	15.05.17

Maßstab: 1:1000
Blatt-Nr.: BU-01
EDV-Verweis: 17609-8103
Altenseichen: 17/6009

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4-10 BauNVO)**
 - Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind die folgenden Nutzungen zulässig:
 - ein Lebensmitteldiscounter bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m²,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung,
 - Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
 - Stellplätze.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO sind die folgenden innerhalb eines Mischgebietes allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 (2) Nr. 8 BauNVO.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 (3) BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 und 19 BauNVO)**
 - Im Sondergebiet SO ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 0,95 zulässig.
 - Als Bezugsfläche für die im Planteil festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist die Oberkante Fahrbahn der Landesstraße L 132, gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zur baulichen Anlage, festgelegt.
 - Schornsteine und sonstige Abluft- und Lüftungsanlagen, die für die Funktionalität und den Betrieb des Gebäudes erforderlich sind, sind von der genannten Höhenfestsetzung ausgenommen.
 - Eine Zu- und Abfahrt ist ausschließlich innerhalb des im Planteil eingetragenen Einfahrtbereiches zulässig.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Es gilt die abweichende Bauweise. Diese ist definiert wie die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO, jedoch sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die Bestimmungen der landesrechtlichen Vorschriften zu den Grenzabständen (§ 5 NBauO) sind einzuhalten.
- Vorkkehrungen und Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
 - Emissionskontingente
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 je m² der Betriebsfläche weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in d(B)A		
	L _{EK} tags	L _{EK} nachts
Sondergebietsfläche	59	44
 - Richtungssektoren:
Für die in den - im Plan dargestellten - Richtungssektoren A bis H liegenden Immissionsorte dürfen die Emissionskontingente LEK der Sondergebietsfläche um folgende Zusatzkontingente erhöht werden:
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionspunkte in den Richtungssektoren A bis C und E bis H L_{EK,i} durch L_{EK,i} + L_{EK,zus} ersetzt ist.

Zusatzkontingente nach DIN 45691 für Richtungssektoren tags und nachts		
Richtungssektor	Sektor	LEK,zus in dB(A)
Sektor A	150,3° - 262,6°	1
Sektor B	262,6° - 321,0°	0
Sektor C	321,0° - 30,2°	4
Sektor D	30,2° - 46,3°	0
Sektor E	46,3° - 111,0°	2
Sektor F	111,0° - 150,3°	3
Bezugspunkt	UTM-Koordinaten x = 32.509.503,37 y = 5.885.045,15	
Bezugsachse 0°: Nord		

- Sonderfallregelungen**

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.
- Mischgebiet**

Auf Grund von Gewerbelärmeinwirkungen sind innerhalb des Mischgebietes in einer Breite von 17 m ab westlicher Grundstücksgrenze für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 ohne Einzelnachweis keine zu öffnenden Fensterflächen in den des Discounters nicht vollständig abgewandten Fassaden zulässig. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Lärmvorsorge können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass auch abweichende Maßnahmen als die aufgeführten (z.B. Lärmschutzwände) ausreichen oder auf lärmindernde Maßnahmen verzichtet werden kann.
- Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Pro 10 neu angelegten Stellplätzen ist ein Laubbaum innerhalb eines begrünten Beetes zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind zu 50 % innerhalb der Stellplatzbereiche sowie zu 50 % außerhalb der Stellplatzbereiche zu realisieren. Vorschläge zur Gehölzauswahl enthält die folgende Gehölzliste.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus i.S.	Weißdorn/Rotdorn/Hahendorn
Corylus colurna	Baumhasel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus in Sorten	Zierapfel
Prunus in Sorten	Zierkirschen
Sorbus aria	Mehlbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia i.S.	Linden
Stauden, Rosen, Bodendecker	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - MI Mischgebiet
 - SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH ≤ 7,0m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a Abweichende Bauweise
 - o Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Einfahrtbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sonstige Planzeichen**
 - Richtungssektor für Schalleistungspegel
 - Sichtdreieck (3/70)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme/Hinweise

- Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde:**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleasammungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde) so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Meldung hat beim Landkreis Verden als Unterer Denkmalschutzbehörde zu erfolgen (Tel. 04231/15432).
- Versorgungsleitungen:**

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Altablagerungen:**

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

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungszentrum direkt.
- DIN-Normen und technische Regelwerke:**

Die zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung des Fleckens Ottersberg während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.
- Artenschutz:**

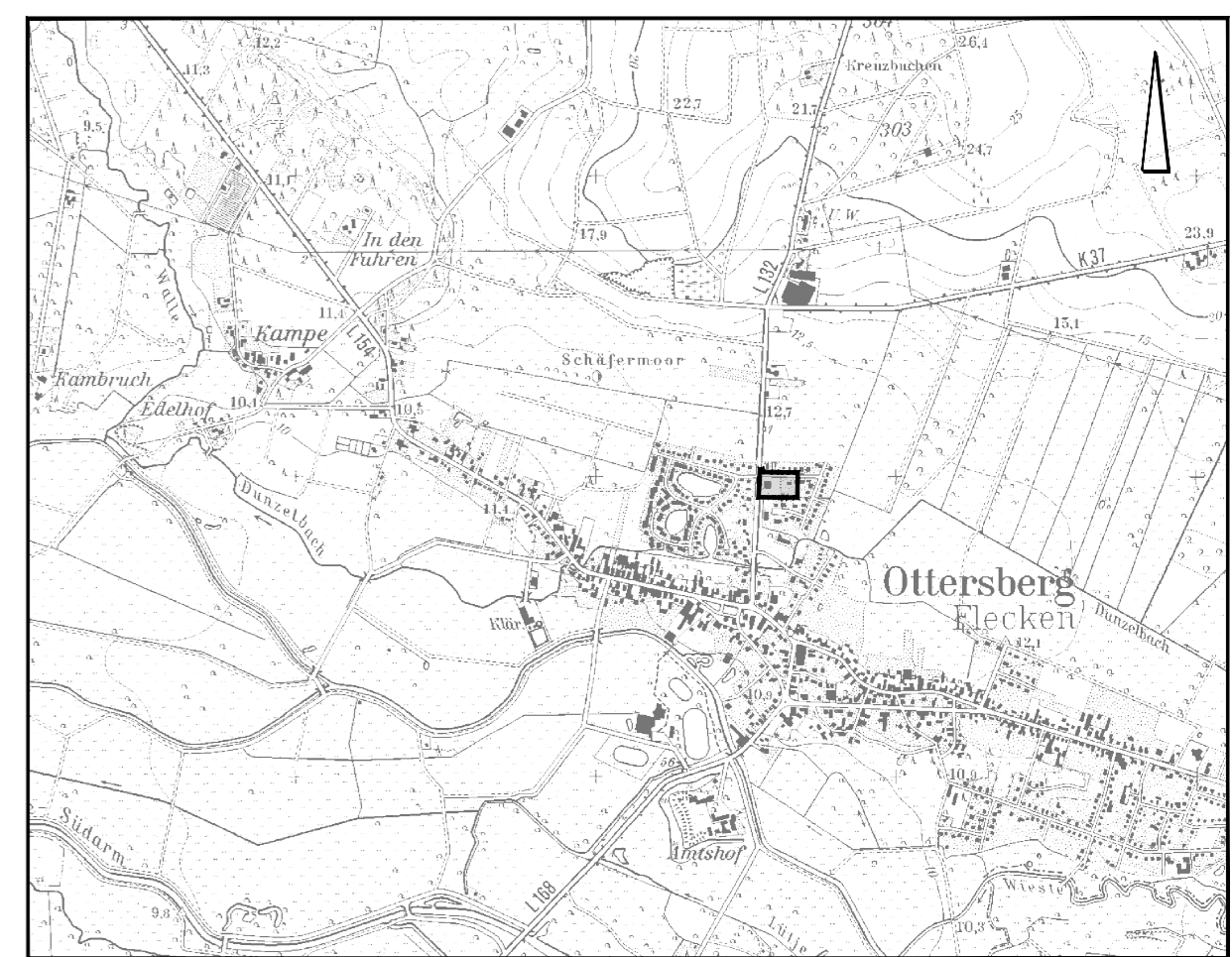
Die Vorschriften über den besonderen Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (besonderer Artenschutz) sind unmittelbar gültig und auch auf den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans anzuwenden. Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens vorgenommene vorausschauende Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit bindet nicht von der Einhaltung der Vorschriften im konkreten Einzelfall.
- Sichtdreieck:**

Im Einmündungsbereich der Gemeindestraße „Greienbrook“ zur L 132 wird ein Sichtdreieck gem. RAL (Ausgabe 2012) mit den Schenkellängen 3 m / 70 aufgenommen. Das Sichtdreieck ist von jeglichen sich behindernden Gegenständen höher 0,80, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten.

FLECKEN OTTERSBERG

Landkreis Verden

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Damm Ost"



Übersichtsplan M. 1 : 25.000

ABSCHRIFT M. 1 : 1.000

