

Verfahrensvermerke

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat des Flecken Ottersberg den Bebauungsplan Nr. 144 „Hamberger Weiden III“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen – einschließlich der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung einschließlich des Umweltberichtes - als Satzung beschlossen.

Flecken Ottersberg, 15.02.2018 L.S. gez. Hofmann Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 17.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 „Hamberger Weiden III“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.02.2017 bekannt gemacht.

Flecken Ottersberg, 15.02.2018 L.S. gez. Hofmann Bürgermeister

Planungsunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2016 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Verden

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.06.2016). 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:

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. U. Ehnhorn

Georgstraße 15

28832 Achim

Achim, 26.10.2018 L.S. gez. Uwe Ehnhorn Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 „Hamberger Weiden III“ wurde ausgearbeitet von:

Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Verden

Lindhooper Strasse 59

27283 Verden

Verden, im April 2018 i. A. gez. S. Janzen Planverfasserin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 „Hamberger Weiden III“ sowie der Begründung zugestimmt und seine Auslegung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 02.10.2017 bis 03.11.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Flecken Ottersberg, 15.02.2018 L.S. gez. Hofmann Bürgermeister

Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 27.09.2017 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Flecken Ottersberg, 15.02.2018 L.S. gez. Hofmann Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Ottersberg hat den Bebauungsplan Nr. 144 „Hamberger Weiden III“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.02.2018 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Flecken Ottersberg, 15.02.2018 L.S. gez. Hofmann Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr.144 „Hamberger Weiden III“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.04.2018 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 06.04.2018 in Kraft getreten.

Flecken Ottersberg, 06.04.2018 L.S. gez. Hofmann Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innhalb von einem Jahr nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Flecken Ottersberg, _____ Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO 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, Gartenbetriebe und Tankstellen) sind im Sinne von § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Gemäß §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf im WA 1 die Traufhöhe (TH) maximal 4,50 m, die Firsthöhe maximal 9,0 m und die Sockelhöhe maximal 0,50 m betragen. Im WA 2 darf die Firsthöhe maximal 9,0 m und die Sockelhöhe maximal 0,50 m betragen. Als unterer Bezugspunkt für alle Maße gilt der Rand der fertig ausgebauten Erschließungsstraße entlang des jeweils angrenzenden Grundstückes, gemessen auf der Mitte der Grundstücksgrenze. Für Grundstücke mit mehreren Straßenseiten gilt die gemittelte Höhe gemäß der vorgenannten Definition. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dacheindeckung. Als Traufpunkt zur Ermittlung der Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Außenwände und der Außenfläche der Dachhaut. Die maximale Traufhöhe gilt nicht für Dachgauben und andere Bauteile, die aus der Dachhaut herausstehen sowie Loggien, Krüppelwälm, Wintergärten, überdachte Anbauten und Seitengiebel (hierzu zählen auch Friesengiebel), wenn diese bis maximal 1,0 m aus der Fassade springen.

3. Die Sohlplatten der Erdgeschosse sowie evtl. Kelleröffnungen (Lichtschächte oder dergleichen) sind oberhalb der Oberkante der straßenbegleitenden Entwässerungsanlagen anzulegen (§ 9 Abs. 3 BauGB).

4. Als Bauweise gilt für das gesamte Baugebiet die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit einer Beschränkung der Baukörperlängen- und -breiten bis höchstens 20,0 m. In die Baukörperlängen- und -breiten sind sowohl die Hauptbaukörper, als auch an die Hauptbaukörper angebaute Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern es sich um Gebäude entwickelt, mit einzubeziehen. Dies gilt auch für Garagen gem. § 12 BauNVO, wenn sie direkt an ein Gebäude angebaut sind. Von den Hauptbaukörpern abgesetzte Nebenanlagen und Garagen sind nicht mitzurechnen.

5. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßengrenzungsline und der straßenseitigen Baugrenze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für die Bereiche zwischen der Baugrenze und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg.

6. Die Mindestgröße für die Baugrundstücke beträgt gemäß §9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB pro Einzelhaus 600 m² und Doppelhaushälften 350 m².

7. Im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen pro Einzelhaus und 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

8. Pro Baugrundstück bzw. pro Doppelhaushälfte ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 4,50 m zulässig. Fußläufige Zuwegungen sind nur über die vorgenannten Zufahrten zulässig.

9. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken gesammelt in die öffentliche, straßenbegleitende Entwässerungsanlage (Graben/ Mulden) abzuleiten.

10. Auf den einzelnen Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes ist pro Baugrundstück mindestens 1 hochstämmiger standortgerechter, heimischer Laubbaum, auch Obstbaum gemäß Pflanzenliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Herstellung des Hauptgebäudes zu erfolgen.

11. Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mindestens 6 großkronige standortgerechte, einheimische Laubbäume gemäß Pflanzenliste 2 mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der genaue Standort der Straßenbäume wird im Rahmen der Straßenausbauplanung festgelegt. Die Pflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Herstellung der Erschließungsanlage zu erfolgen.

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 10-12 = Hochstamm zweimal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm in 1m Höhe		

Pflanzenliste 2: (heimische, standortgerechte Laubbäume für die Verkehrsflächen)

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestqualität
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	H 3 x v. StU 14-16
Quercus robur	Stiel-Eiche	H 3 x v. StU 14-16
Tilia cordata	Winter-Linde	H 3 x v. StU 14-16
* H 3 x v. StU 14-16 = Hochstamm dreimal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm in 1m Höhe		

Pflanzenliste Obstbäume:

Äpfel*	Birnen*
Boskoop	Bosc's Flaschenbirne
Grahams Jubiläumsapfel	Clapps Liebling
Graue Herbstrenette	Conferecebirne
Gravensteiner	Gellerts Butterbirne
Hölssteiner Cox	Gräfin von Paris
Jakob Leibel	Gute Luise
Krüggers Dickstiel	Köstliche von Chameu
Ontarioapfel	Williams Christbirne
Roter Berlepsch	
Pflaumen, Zwetschen und Renekloten*	Südkirschen*
Bühler Frühzwetsche	Büttners Rote Knorpelkirsche
Graf Althans Reneklude	Große Prinzesskirsche
Hauszwetsche	Große Schwarze Knorpelkirsche
Königin Victoria	Hedelfinger Riesenkirsche
Nancyrabelle	Kassins Frühe Herzkirsche
Ontarioflaume	Schneiders Späte Knorpelkirsche
* Obstbäume regionaler Sorten, Hochstämme, Stammumfang 8-10 cm	

12. Im Norden des Plangebietes, entlang des Dunzelbaches, ist ein Uferstrandstreifen in einer Breite von 5,00 m weitgehend naturnah anzulegen. Diese Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit dem Unterhaltungsverband Untere Würme. Der Streifen dient gleichzeitig der Unterhaltung der Regenrückhaltebecken. In Fortführung des Weges des 1. Bauabschnittes ist ein 3,00 m breiter Weg mit wassergeräuhender Decke anzulegen.

Hinweise

Bodenschutz

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde beim Landkreis Verden zu benachrichtigen.

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig. 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.: 042131/ 15-432) zu erfolgen.

Externe Kompensation

Auf der Ersatzmaßnahmenfläche M1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Gemarkung Fischerhude, Flur 1, Flurstück 99) ist in einer Größe von insgesamt 9.231 m² auf einer Ackerfläche mesophilis Grünland zu entwickeln. Es gelten folgende Bewirtschaftungsaufgaben:

- 1. Grünlandschnitt nicht vor dem 15. Juni,
- nach der Mahd im Juni Beweidung mit 2 Tieren/ha,
- die Fläche ist zum Ende der Vegetationsperiode auszumähen,
- keine Düngung der Fläche,
- kein Pflanzenschutz gegen tierische Schädlinge.

Die Ersatzmaßnahmenfläche M2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Gemarkung Quellhorn, Flur 10, Flurstück 82) wird in einer Größe von 1.080,8 m² als naturnaher Laubwald durch Anpflanzung standortgerechter Holztee entwickelt.

Auf der Ersatzmaßnahmenfläche M3 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Gemarkung Ottersberg, Flur 7, Flurstück 1) wird auf insgesamt 198 m Länge im Gewässersystem des Dunzelbaches ein Uferstrandstreifen entwickelt und die Uferböschung des Dunzelbaches in 3 Bereichen abgefacht (Neigungen 1 : 8 bis 1 : 10).

Rechtsgrundlagen

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der zur zurzeit gültigen Fassung. Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

WA 1-WA 2 siehe gesonderte Festsetzungen zur Verankerung TF 9

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

0,3 / 0,25 Grundflächenzahl GRZ
FH= 9,50m maximal zulässige Firsthöhe, vgl. TF 2
SH= 0,50m maximal zulässige Sockelhöhe, vgl. TF 2
TH= 4,50m maximal zulässige Traufhöhe, vgl. TF 2

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

a abweichende Bauweise, vgl. TF. 4

ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungsline

Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

E+G Zweckbestimmung: Erholung und Gewässerunterhaltung

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken)

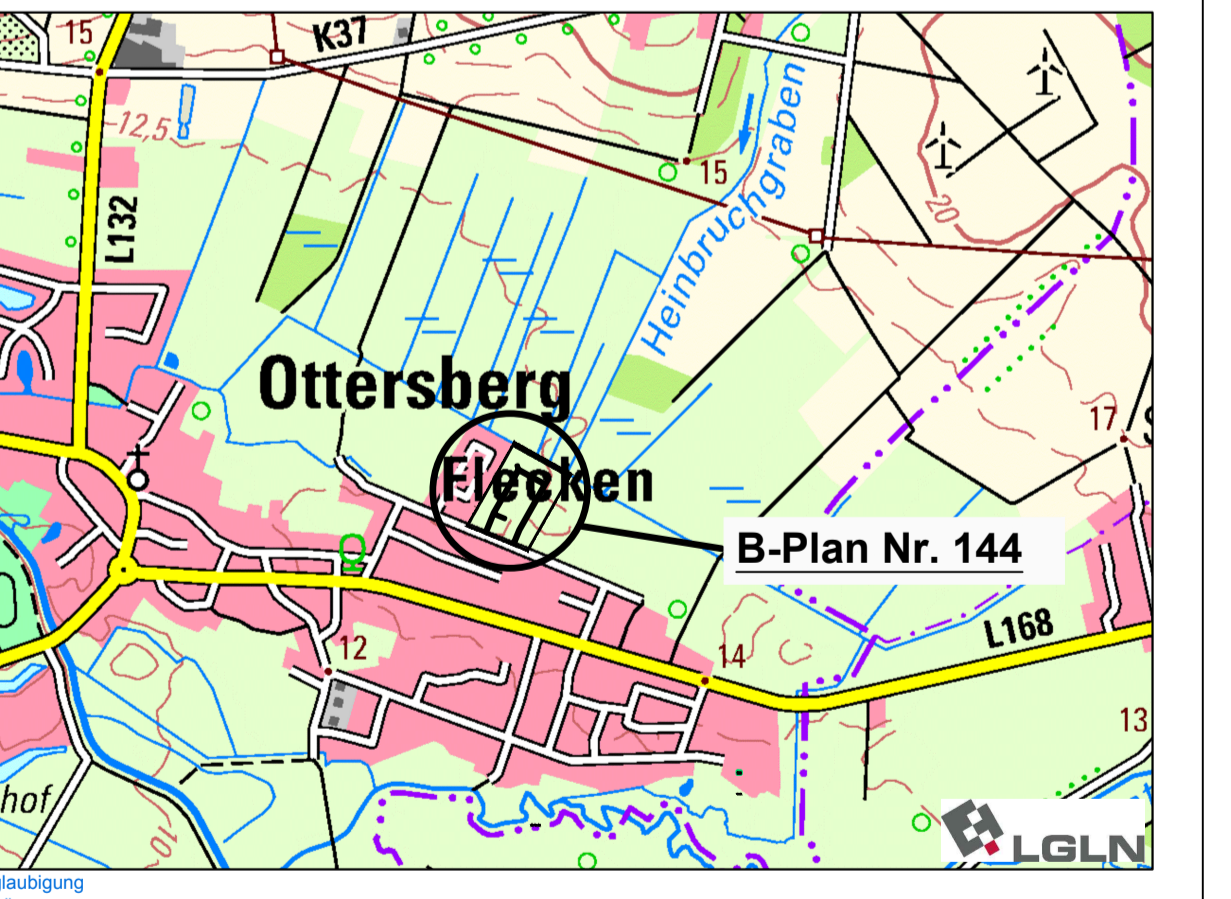
Umgrenzung von öffentlichen Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (offener Graben/ Mulde) TF 9 und TF 10

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Flecken Ottersberg
Ortschaft Ottersberg**

**Bebauungsplan Nr.144
"Hamberger Weiden III"**
mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 NBauO



beglaubigte Abschrift

Diese Planzeichnung wurde ausgearbeitet von:
Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Gemeinnütziges Unternehmen für die Entwicklung des ländlichen Raumes
Lindhooper Straße 59
27283 Verden
Telefon: 0 42 31 / 92 12 - 60
Telefax: 0 42 31 / 92 12 - 0
E-Mail: info-verden@nlg.de
www.nlg.de

Maßstab 1:1.000
Planerin: Janzen
Zeichnung: Sytvala
geändert: