



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Im allgemeinen Wohngebiet ist die zulässige Grundflächenzahl von 0,2 einschließlich der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen einzuhalten.

2. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Im allgemeinen Wohngebiet muss die Grundstücksgröße je Baugrundstück mindestens 1.800 m² betragen.

3. OBERKANTE OKEF

Im Plangebiet dürfen die Oberkanten der Erdgeschoßfußboden (OKEF) 50 cm, gemessen von der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Vor den Gastellen“ in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes, nicht überschreiten.

4. ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Im Planänderungsgebiet sind die vorhandenen Laubbäume, die einen Stammumfang von 65 cm und mehr aufweisen, zu erhalten. Der Stammumfang ist in einer Höhe von 1 m über dem Boden zu messen.

Ausnahmen von der Erhaltung der Bäume sind im Einzelfall gemäß § 31 Abs. 1 BauGB möglich, wenn von dem Baum eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, der Baum krank ist oder ein öffentliches Interesse an der Beseitigung des Baumes besteht. Ebenfalls ist eine Ausnahme möglich, wenn eine nach den baurechtlichen Vorschriften zugelassene Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann.

Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes dürfen Bodenverdichtungen, Versiegelung und Bodenaufhörungen zwischen Stamm und Kronentraufe, zuzüglich 1,50 m - nach außen gemessen - nicht durchgeführt werden.

Für gefälltete Bäume nach o.g. Ausnahmeregelung ist ein Laubbaum gleicher Art auf dem Grundstück zu pflanzen. Die Ersatzbäume müssen folgende Qualität haben. Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm.

5. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

5.1 Anpflanzungen von Einzelbäumen

Pro Baugrundstück sind 5 standortgemäße heimische Laubbäume (davon mindestens 2 Stieleichen, ansonsten folgende Arten: Stieleiche, Sandbirke, Vogelbeere; Qualität: Hochstamm, 2 x v, mB, SIU 12 - 14) zu pflanzen. Für die neue Zuwegung sind weitere 4 Bäume auf dem Grundstück in o.g. Qualität zu pflanzen.

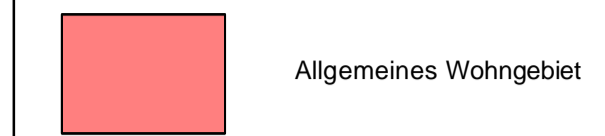
5.2 Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke

Innerhalb der 8 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen.

Es sind Eichen (25 %), Vogelbeeren (30 %), Birken (20 %) in der Qualität als leichte Heister, 1 x v, 100 - 125 cm hoch, Hundsrosen (5%) in der Qualität als Strauch, 1 x v, 100 - 120 cm hoch und Besenginster (Aussaart auf vorher freigelegtem Boden) zu verwenden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

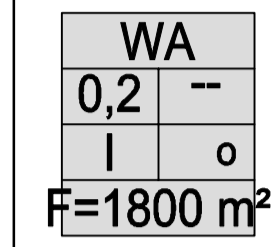
Art der baulichen Nutzung



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Füllschema der Nutzungsschablone



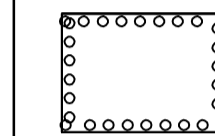
Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse Bauweise

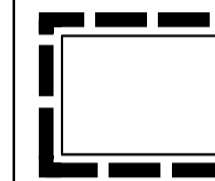
Mindestgrundstücksgröße

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT DES FLECKENS OTTERSBERG HAT IN SEINER SITZUNG AM 20.11.2019 DIE AUFSTELLUNG DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 84 BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 24.12.2020 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

OTTERSBERG, DEN 18.11.2021

LS GEZ. TIM WILLY WEBER
BÜRGERMEISTER

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MASSSTAB: 1:1000

QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN
DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS-
UND KATASTERVERWALTUNG



DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATAS-
TERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN
SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM
09.04.2020). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND
DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICH-
KEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

ACHIM, DEN 08.11.2021

LS GEZ. EHRHORN
ÖFFENTL. BEST. VERMESSUNGSINGENIEUR

3. DER ENTWURF DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 84 WURDE
AUSGEARBEITET VON DER

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH
GROSSE STRASSE 49
27356 ROTENBURG (WÜMME)
TELEFON 04261 / 92930 FAX 04261 / 929390
E-MAIL info@pgn-architekten.de

ROTENBURG (WÜMME), DEN 27.10.2021

GEZ. M. DIERCKS
PLANVERFASSER

4. DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DES FLECKENS OTTERSBERG HAT IN
SEINER SITZUNG AM 10.12.2020 DEM ENTWURF DER 4. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS NR. 84 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 24.12.2020
ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 84 UND DER
BEGRÜNDUNG HABEN VOM 04.01.2021 BIS 05.02.2021 GEMÄSS § 3 ABS. 2
BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

OTTERSBERG, DEN 18.11.2021

LS GEZ. TIM WILLY WEBER
BÜRGERMEISTER

5. DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DES FLECKENS OTTERSBERG HAT IN
SEINER SITZUNG AM 10.12.2020 DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DER 4.
ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 84 UND DER BEGRÜNDUNG
ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2
BAUGB I. V. M. § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM
ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 84 UND DER
BEGRÜNDUNG HABEN VOM 04.01.2021 BIS 05.02.2021 GEMÄSS § 3 ABS. 2
BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

OTTERSBERG, DEN

BÜRGERMEISTER

6. DER RAT DES FLECKENS OTTERSBERG HAT DIE 4. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS NR. 84 NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAMEN GEMÄSS
§ 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 14.10.2021 ALS SATZUNG (§ 10
BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

OTTERSBERG, DEN 18.11.2021

LS GEZ. TIM WILLY WEBER
BÜRGERMEISTER

7. DER BESCHLUSS DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 84 IST
GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM 10.12.2021 IM AMTSBLATT FÜR DEN
LANDKREIS VERDEN BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 84 IST DAMIT AM 10.12.2021
RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

OTTERSBERG, DEN 13.12.2021

LS GEZ. TIM WILLY WEBER
BÜRGERMEISTER

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DER 4. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS NR. 84 SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER
FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS
VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT
WORDEN.

OTTERSBERG, DEN

BÜRGERMEISTER

PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB)
SOWIE DES § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGS-
GESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DES FLECKENS OTTERSBERG DIE 4.
ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 84, BESTEHEND AUS DER
PLANZEICHNUNG UND DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN
FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

OTTERSBERG, DEN 14.10.2021

LS GEZ. TIM WILLY WEBER
BÜRGERMEISTER

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

2. ARTENSCHUTZ

Die Bestimmungen des Artenschutzes sind weiterhin zu beachten.

3. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Sämtliche Erdarbeiten sind nach § 13 NDSchG nur im Beisein der Kreisarchäologie durchzuführen, damit eventuell auftretende archäologische Funde geborgen und dokumentiert werden können. Daher ist der Beginn sämtlicher Erdarbeiten, das ist insbesondere das Abschieben des Mutterbodens, mindestens 14 Werktage vorher dem Landkreis Verden, Kreisarchäologie, Telefon 04231 15-432, mitzuteilen. Sollten Fundbergungen erforderlich werden, ist der Kreisarchäologie dafür ausreichend Zeit einzuräumen.

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



© 2020 LGLN Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

FLECKEN OTTERSBERG

Bebauungsplan Nr. 84

"Neues Feld" 4. Änderung

Maßstab 1 : 1000
Stand 20.04.2020

