

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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

GEe Eingeschränktes Gewerbegebiete

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

z.B. 0,8 Grundflächenzahl / GRZ
FH Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Betriebsparkplatz
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Einfahrtbereich (siehe textliche Festsetzungen)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)

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

Private Grünflächen

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

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Regenwasserrückhaltebecken / Kühlteiche - R / K)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Höhenfestpunkt (14,58 m ü NHN)

Brücke (siehe bauordnungsrechtliche Festsetzung)

Sektoren (nachrichtlich gekennzeichnet, vgl. textliche Festsetzungen)

Sichtdreieck

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
Die in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten
sind in den GEe-Gebieten nicht zulässig.

2. Grundfläche
Die Grundflächenzahl wird im GEe 1 und GEe 2 auf 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl im GEe 3 beträgt 0,5 (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Maßgeblich für die Ermittlung der zulässigen Grundstücksfläche ist das jeweilige Baugrundstück.

3. Firsthöhe
Im gesamten Plangebiet wird die Firsthöhe auf 12,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Überschreitungen der Firsthöhe um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Schornsteine, Masten und technische Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmittelle der Ecksteverstraße (K 37); Bemessungspunkt ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

4. Bauweise
Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete gilt eine abweichende Bauweise (a), in der Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

5. Immissionsschutz
Die im Folgenden angegebenen Schall-Emissionskontingente L(EK) wurden auf der Grundlage der DIN 45691 "Geräuschkontingenterung" Ausgabe Dezember 2006, bestimmt. Die anteiligen Immissionskontingente L(K) einer Teilfläche werden wie folgt berechnet:

$L(K) = L(EK) - 10 \log(4 \pi r_{sm}^2 / m^2) + 10 \log S / 1 \text{ m}^2$
 $L(EK) =$ Schallemissionskontingent in dB
 $r_{sm} =$ horizontaler Abstand zwischen dem Mittelpunkt der Teilfläche und dem Immissionsort in m
 $S =$ Größe der Teilfläche in m²

Bei dieser Berechnung ist zu beachten, dass die jeweilige Teilfläche in ausreichend kleine Flächenelemente unterteilt wird, so dass in jedem Fall die Ausdehnung eines Elements nicht größer ist als 0,5 r_{sm}.

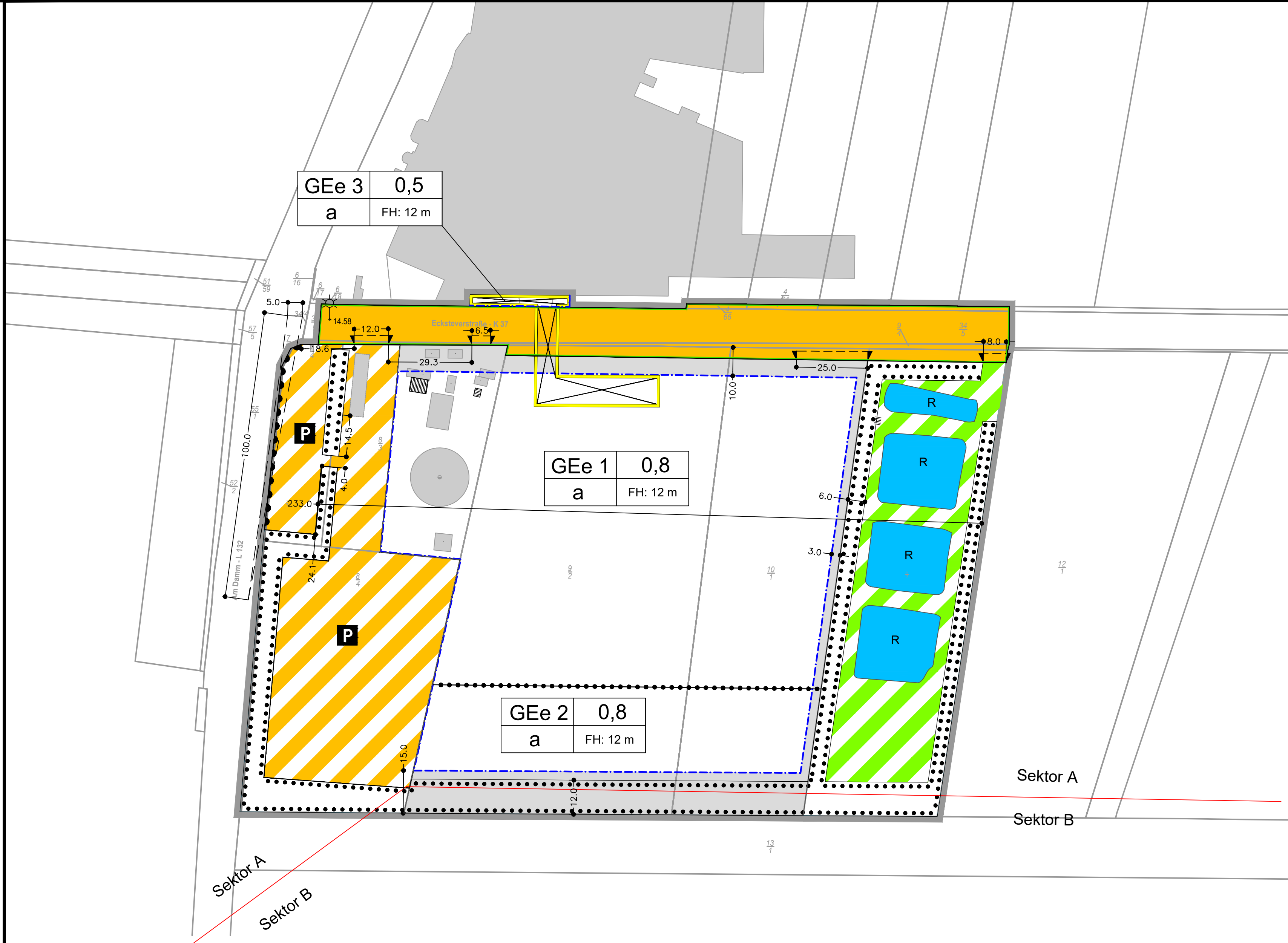
5.2 In der vorgegebenen GE-Fläche dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden Emissionskontingente nicht überschreiten:

Fläche	Emissionskontingent L(EK) in dB/m ²		Zusatzkontingent L(EK,Zus) in dB/m ²			
	Tag	Nacht	Sektor A		Sektor B	
Bezeichnung	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
GEe 1	61	46	-	14	-	-
GEe 2	58	43	2	17	-	-

Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (üblicherweise von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (üblicherweise von 22:00 bis 06:00 Uhr / lauteste Nachtstunde).

Um eindeutige und überschaubare Festsetzungen im B-Plan treffen zu können, werden die Richtungssektoren über einen Punkt innerhalb des B-Plangebietes und eine Winkelangabe (0° = Nordrichtung) definiert.

Bezugspunkt: UTM (WGS84); Rechtswert = 32509548; Hochwert = 5685486
Sektor A: 234° - 91° Friedhof (IO 1) Wohnhaus Feldstraße 40 (IO 4)
Sektor B: 91° - 234° Wohnhaus Am Damme 20 (IO 2)



Die Einhaltung der Kontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb im Plangebiet wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche - ohne ggf. festgesetzte Grünflächen und/oder Flächen mit Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern - und der festgesetzten Emissionskontingente L(EK) bzw. Zusatzkontingente L(EK,Zus) für diese Fläche wird zunächst das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent L(K) an allen maßgeblichen Immissionsorten berechnet.

5.3 Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel L_p der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten.

5.4 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen, wenn der Beurteilungspegel den Immissionswert der TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet.

6. Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Pflanzgehalt
6.1 Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6.2 Zusätzlich ist im GEe2, innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, in der auf die Inbetriebnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern entsprechend nachfolgender Artenliste durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Artenliste: Sandbirke (Betula pendula), Stieleiche (Quercus robur), Salweide (Salix caprea), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundrose (Rosa canina), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Haselnuss (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa).

Pflanzqualitäten:
Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm
Straucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm
Pflanzabstände 1,5 m x 1,5 m

Alle anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

7. Private Grünflächen
Innerhalb der privaten Grünfläche sind Anlagen für den Fußgänger- und Radverkehr sowie den Verkehr für die Unterhaltung von Grünflächen und wasserwirtschaftlichen Flächen zulässig.

8. Ein- und Ausfahrt
Ein- und Ausfahrten zum/ vom Plangebiet sind von der Ecksteverstraße (K 37) nur innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzung
(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 BauNVO i. d. F. vom 23.07.2014)

Brücke
Im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche (Ecksteverstraße, K 37) ist für die Brücke eine lichte Höhe von mind. 4,50 m einzuhalten. Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Nachrichtliche Hinweise / Übernahmen
1. Archäologische Denkmalpflege
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzbohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Verden zu erfolgen. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Untermehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

2. Besonderer Artenschutz
Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fallarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbesichtigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.
Vor Beginn von Rodungs- und Fallarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinternde Arten zu überprüfen.
Abriss- oder Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden sind vor ihrer Durchführung auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten in der Zeit der Wochenstubenbildung (Mai und Juni) sowie auf das Vorkommen von Nestern geschützter Vogelarten zu überprüfen.
Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3. Militärische Altlasten
Für das Plangebiet wurden Luftbilder zur militärischen Altlastenerkundung nicht bzw. nicht vollständig ausgewertet. Hinweise auf militärische Altlasten im Plangebiet liegen nach Auswertung von lokalen Quellen nicht vor. Zudem ist das Plangebiet bereits teilweise bebaut bzw. es wurden Erdarbeiten durchgeführt. Gleichwohl kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Sollten bei anstehenden Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste, Minen oder Munition, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

4. Sichtfelder
Die gekennzeichneten Sichtfelder sind oberhalb 0,8 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnmittelle des Knotenpunktes, ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 NStrG).

5. Boden
Sollen im Rahmen der Bauarbeiten Bodenveränderungen, Bodenbelastungen oder Verunreinigungen (z.B. bodenfremde Geräte, Farben und Materialien sowie schadstoffbelasteter Bauschutt) bemerkendgemeldet werden, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 04231/15-8992) des Landkreises Verden zu benachrichtigen. Die Arbeiten in dem betroffenen Baustellenbereich sind unverzüglich einzustellen. Meldepflichtig sind der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt (Grundstückbesitzer bzw. -nutzer), der Bauherr und Bauleiter.

6. Baubeschränkungzone entlang der L 132
Im Bereich der Baubeschränkungzone entlang der L 132 "Am Damme" dürfen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußersten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,
nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 24 Abs. 1 NStrG).
Auf Antrag besteht im Einzelfall die Möglichkeit einer Abweichung von dieser Regel.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
Es gilt die Bauzonenverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).



Flecken Ottersberg

"Erweiterung Betriebsgelände Firma BUSS"

zugleich teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 102
"Betriebsgelände der Firma BUSS"

mit örtlicher Bauvorschrift - Abschrift -



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) hat der Rat des Flecken Ottersberg diesen Bebauungsplan Nr. 147 "Erweiterung Betriebsgelände Firma BUSS", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ottersberg, den 03.05.2023 L.S. gez. Tim Willy Weber (Weber) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 30.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Erweiterung Betriebsgelände Firma BUSS", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ottersberg, den 03.05.2022 L.S. gez. Tim Willy Weber (Weber) Bürgermeister

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© Jahr 2018 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion (Sulingen/Verden)

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.03.2016). 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.

Achim, den 06.02.2023 L.S. gez. Uwe Ehrhorn (Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 07.09.2018 / 12.09.2019 / 19.03.2021 / 26.01.2022 gez. Burkhard Lichtblau (instara)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 14.10.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 147 "Erweiterung Betriebsgelände Firma BUSS" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.01.2020 bis 28.02.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Ottersberg, den 03.05.2022 L.S. gez. Tim Willy Weber (Weber) Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 25.03.2021 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 147 "Erweiterung Betriebsgelände Firma BUSS", und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 30.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.05.2021 bis 11.06.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Ottersberg, den 03.05.2022 L.S. gez. Tim Willy Weber (Weber) Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat des Flecken Ottersberg hat den Bebauungsplan Nr. 147 "Erweiterung Betriebsgelände Firma BUSS", nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.04.2022 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ottersberg, den 03.05.2022 L.S. gez. Tim Willy Weber (Weber) Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.05.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Verden ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 06.05.2022 rechtsverbindlich geworden.

Ottersberg, den 15.02.2023 L.S. gez. Tim Willy Weber (Weber) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ottersberg, den L.S. gez. Tim Willy Weber (Weber) Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.
Ottersberg, den L.S. gez. Tim Willy Weber (Weber) Bürgermeister