

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung kann den nachfolgend genannten Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie:

- der Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen (§ 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB).

#### Vorhaben:

- Wohnzwecken dienende Vorhaben, wie die Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden sowie die Umnutzung anderer Gebäude zu Wohnzwecken einschließlich der ihnen zugeordneten Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie der ihnen zugeordneten Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO (§ 35 Abs. 6 BauGB).
- Kleinere nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben einschließlich der ihnen zugeordneten Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie der ihnen zugeordneten Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO (§ 35 Abs. 6 BauGB).

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 Zulässige Grundfläche

- Die zulässige Grundfläche für Hauptgebäude wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche bzw. überbaubaren Grundstücksfläche um bis zu 20 m<sup>2</sup> zur Errichtung von überdachten Terrassen, Wintergärten, Treppenanlagen und Balkonen für den bereits vorhandenen Bestand ist ausnahmsweise zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- Sollte aufgrund der Bodenverhältnisse die Errichtung eines neuen Hauptgebäudes innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand realisierbar sein, so kann ausnahmsweise eine geringe räumliche Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche unter Beibehaltung der festgesetzten Größe innerhalb des jeweiligen Baustandortes im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

#### 2.2 Die Grundflächen von

- Stellplätzen und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

## Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

### H1 Örtliche Bauvorschrift

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung gilt die „Örtliche Bauvorschrift für den Bereich der Außenbereichssatzung „Teufelsmoor““.

## H2 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen der Bauantragsverfahren geprüft. Die Prüfung kann im Einzelfall dazu führen, dass Bauvorhaben unzulässig sind, wenn sie sich z. B. schädlichen Umwelteinwirkungen aussetzen (§ 35 Abs. 3 Nr.3 BauGB).

## H3 Denkmalschutz:

Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden (dies können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren), bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Zur Anzeige von Bodenfundungen ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet. Bodenfundungen und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen.

## H4 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

## H5 Niederschlagswasser

Gemäß § 96 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Gemäß Deutscher Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA), Arbeitsblatt DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" darf der Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren maximalen Grundwasserstand das Mindestmaß von 1,00 m nicht unterschreiten.

## H6 Baumschutz

Zum Schutze von Bäumen und deren Wurzelbereich sind während der Bauphase die RAS LP 4 und DIN 18920 anzuwenden. Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Osterholz-Scharmbeck.

## H7 Schutz des Leitungsbestandes

Der Leitungsbestand der Osterholzer Stadtwerke GmbH & Co. KG sowie der Deutschen Telekom ist zu beachten. Die Leitungsbestände der Osterholzer Stadtwerke GmbH & Co. KG dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden. Vor Durchführung von Baumaßnahmen sind die aktuellen Leitungsbestände bei den Ver- und Entsorgungsunternehmen abzufragen.

## H8 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

## H9 Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Osterholz-Scharmbeck eingesehen werden.