



**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:**

- Wohnzwecke 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 m² 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 Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet. Bodenfunde 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, Panzerfauste, 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. Innerhalb und räumlich des Plangebietes sind Baumbestände vorhanden. Im Rahmen des Bauanzeige- / bzw. genehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass eine Gefährdung durch Windwurf, Waldbrand o. ä. auszuschließen ist. Grundsätzlich wird ein Abstand in der Länge der höchsten angrenzenden Baumoberkante zu einer beabsichtigten Hauptnutzung mit dauerhaften Aufenthaltsräumen als ausreichend angesehen.

**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 Belange der Wasserwirtschaft**

Teile des Plangebietes (südöstliche Bereiche des Teilbereiches 1, südwestliche Bereiche des Teilbereiches 5 und nordöstliche Bereiche des Teilbereiches 6) befinden sich im Überschwemmungsgebiet der Hamme und der Beek (Verordnung vom 30.04.2012).

**H9 Baunutzungsverordnung**

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

**H10 Einsichtnahme von Vorschriften**

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

**PRÄAMBEL**  
Auf Grund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck die Außenbereichssatzung „Teufelsmoor“, bestehend aus der Planzeichnung (inklusive den textlichen Festsetzungen) und der Begründung, beschlossen.

Osterholz-Scharmbeck, den ..... Bürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE**  
**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000 (i.O.)  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2016 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osterholz

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das Amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichtigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Angaben des übertragenen Wirkungsbereiches durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)

Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters  
(Stand vom 05.09.2019)

Osterholz-Scharmbeck, den ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur ..... Dienststempel  
Dipl.-Ing. C. Bruns  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Rathausstraße 3, 27711 Osterholz-Scharmbeck

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat in seiner Sitzung am 31.05.2018 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Teufelsmoor“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Osterholz-Scharmbeck, ..... Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der Außenbereichssatzung „Teufelsmoor“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Teufelsmoor“ und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen

Osterholz-Scharmbeck, ..... Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat der Außenbereichssatzung „Teufelsmoor“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in seiner Sitzung am ..... sowie die Begründung beschlossen.

Osterholz-Scharmbeck, ..... Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Der Außenbereichssatzung „Teufelsmoor“ kann gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen.

Die Außenbereichssatzung „Teufelsmoor“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Osterholzer Kreisblatt bekannt gemacht worden. Die Außenbereichssatzung „Teufelsmoor“ ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Osterholz-Scharmbeck, ..... Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Außenbereichssatzung „Teufelsmoor“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Osterholz-Scharmbeck, ..... Bürgermeister

**Beglaubigung**  
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Osterholz-Scharmbeck, ..... Bürgermeister

**Planzeichenerklärung**  
(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

**Bauweise, Baulinie, Baugrenze**

- Grenze der Außenbereichssatzung (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze / überbaubare Grundstücksflächen
- Umgrenzung von Bereichen, die dem Denkmalschutz unterliegen

**Sonstige Planzeichen**

- Nummerierung der Teilbereiche

**-Entwurf-** Anlage A1

**Außenbereichssatzung Teufelsmoor**  
**Bereich: Priggeweg und Zur Kleinen Reihe**

(Teilbereich 1 - 4 von 6) Blatt 1 von 2

Stadt Osterholz-Scharmbeck  
Rathausstraße 1, Osterholz-Scharmbeck

Ortschaft: Teufelsmoor

Maßstab: 1:2000 Datum: 04.06.2019 (27.11.2018)