



Textliche Festsetzungen

Vorhaben müssen sich nach Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

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 Verstärkung einer Splittersiedlung befürchten lassen (§ 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB).

Vorhaben:

- Wohnzweck 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 störende Handwerks- und Gewerbebetriebe 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 geringer Tiefe), 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, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeienstelle, 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 gesamtes 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 Schutz 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. ausgeschlossen 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 Bauantragsverordnung

Es gilt die Bauantragsverordnung (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. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKSchVG) 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 22.01.2020
gez. Rohde L.S.
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2019 LGLN
Liegenschaftskatasteramt
Niedersächsisches Landesvermessungsamt

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 nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortkoordinaten ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortkoordinaten für Angaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften
2. die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortkoordinaten durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen. (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die üblicherweise bedruckbaren baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.08.2019).

Osterholz-Scharmbeck, den 22.01.2020

gez. Bruns L.S.
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dienstseigel

Dat. Ing. Carsten Bruns
Rathausstraße 1
27711 Osterholz-Scharmbeck

¹⁾ Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzung sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirkt.
²⁾ Nur bei Bebauungsplänen, bei denen Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch oben beschriebene festgelegt wird.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat in seiner Sitzung am 31.05.2019 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Teufelsmoor“ beschlossen. Zur Aufkündigungrecht ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 23.08.2019 einstimmig bekannt gemacht worden.

Osterholz-Scharmbeck, 22.01.2020
gez. Rohde L.S.
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Die Verordnungsbeschlüsse der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat in seiner Sitzung am 06.06.2019 den Entwurf der Außenbereichssatzung „Teufelsmoor“ und die Begründung zugewiesen und seine öffentliche Auslegung gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.07.2019, einmütig bekannt gemacht. Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Teufelsmoor“ und der Begründung haben vom 29.07.2019 bis 30.08.2019 gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen können.

Osterholz-Scharmbeck, 22.01.2020
gez. Rohde L.S.
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 19.12.2019 einstimmig beschlossen.

Osterholz-Scharmbeck, 22.01.2020
gez. Rohde L.S.
Bürgermeister

Inkrafttreten

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

Die Außenbereichssatzung „Teufelsmoor“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 28.12.2019 im Osterholzer Kreisblatt bekannt gemacht worden. Die Außenbereichssatzung „Teufelsmoor“ ist damit am 28.12.2019 rechtsverbindlich geworden.

Osterholz-Scharmbeck, 22.01.2020
gez. Rohde L.S.
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Außenbereichssatzung „Teufelsmoor“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans gem. § 15 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Osterholz-Scharmbeck, 22.01.2020
gez. Rohde L.S.
Bürgermeister

Begründung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Osterholz-Scharmbeck, 22.01.2020
gez. Rohde L.S.
Bürgermeister

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenvordnung 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
 - Liegenschaftskarte
 - Nutzungseinschränkung gemäß Planzeichnung
 - Topografie ohne Normcharakter

ABSCHRIFT
Außenbereichssatzung Teufelsmoor
Bereich: Am Günnemoor
(Teilbereich 5 - 6 von 6) Blatt 2 von 2

