

Außenbereichssatzung

Gemeinde Worpswede

"Worpheim"

- Entwurf -



Präambel
Auf Grund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Worpswede die Außenbereichssatzung Worpheim, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, beschlossen.

Worpswede, den
(Schwenke)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der Außenbereichssatzung Worpheim beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Worpswede, den
(Schwenke)
Bürgermeister

Planverfasser
Der Entwurf der Satzung wurde ausgearbeitet von

instara Vahner Straße 100 28309 Bremen
Tel.: (0421) 45 47 5-0 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 28.08.2020 (instara)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© Jahr 2017 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf.

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Außenbereichssatzung Worpheim und der Begründung zugestimmt und ihre 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 Worpheim und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Worpswede, den
(Schwenke)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Worpswede hat nach Prüfung der Stellungnahmen die Außenbereichssatzung nebst Begründung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in seiner Sitzung am beschlossen.

Worpswede, den
(Schwenke)
Bürgermeister

Inkrafttreten
Die Außenbereichssatzung Worpheim ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht und damit rechtsverbindlich geworden.

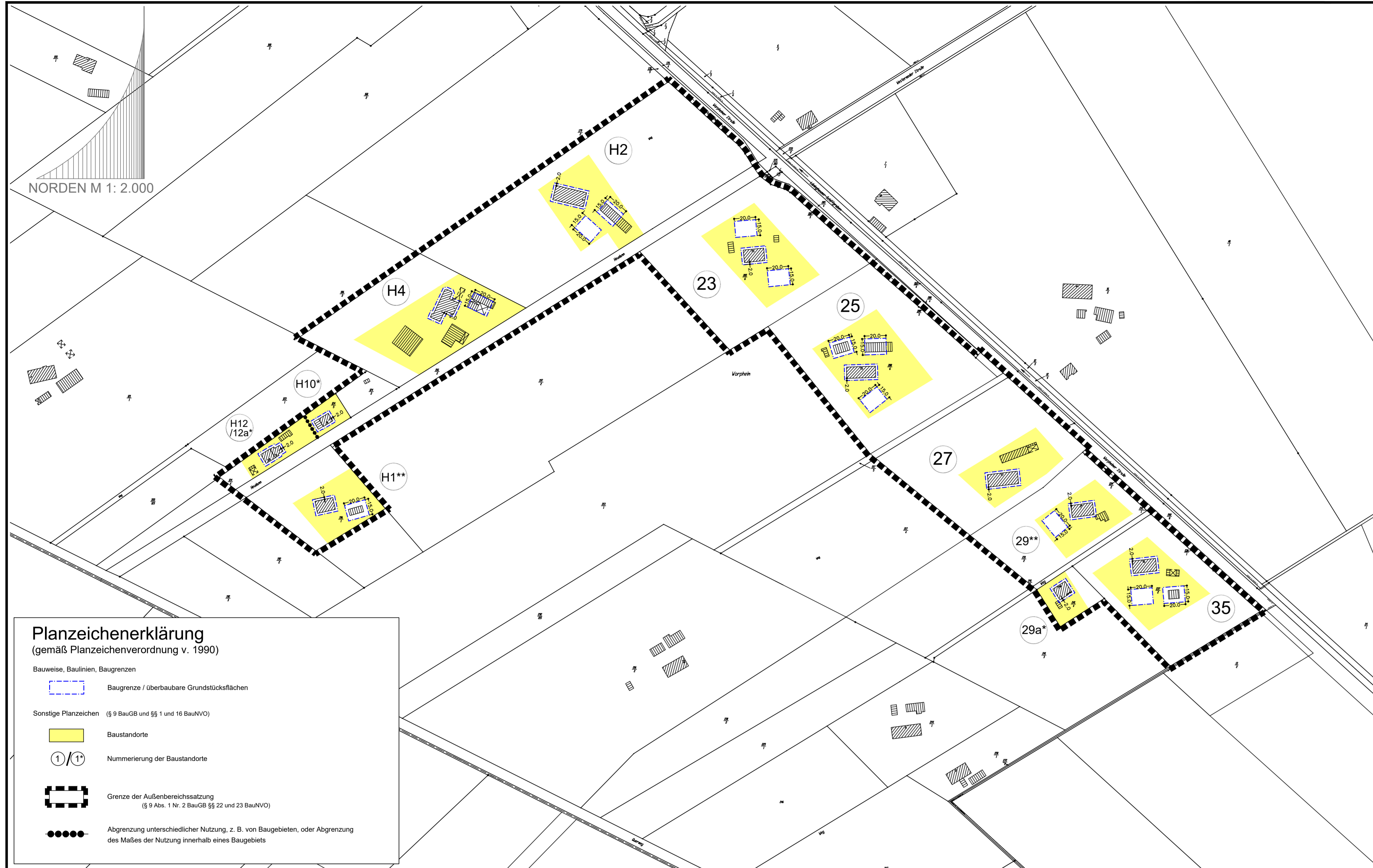
Worpswede, den
(Schwenke)
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der Außenbereichssatzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Außenbereichssatzung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Worpswede, den
(Schwenke)
Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung der Außenbereichssatzung stimmt mit der Urschrift überein.

Worpswede, den
(Schwenke)
Bürgermeister



Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze / überbaubare Grundstücksflächen

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

Baustandorte

Nummerierung der Baustandorte

Grenze der Außenbereichssatzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

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

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung kann den nachfolgend genannten sonstigen Vorhaben nicht entgegen gehalten 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 BauGB).
Vorhaben:
Wohnzwecken dienende Vorhaben, wie die Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden 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).
Kleineren, 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).
- 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 um bis zu 20 m² zur Errichtung von Terrassen, mit und ohne Überdachung, sowie von Wintergärten bei dem bereits vorhandenen Gebäudebestand ist ausnahmsweise zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
2.2 Die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
2.3 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 8,5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,5 m sind zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
Die Traufhöhe der Hauptgebäude muss auf mindestens 2/3 der Traufhöhe zwischen 1,6 und 4,5 m liegen.
Ausgenommen von der zulässigen Traufhöhe sind Dachgauben sowie die Stirnseiten von Krüppelwalmdächern.
Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße.
Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
Bei Um- und Erweiterungsbauten sowie Ersatzbauten von vorhandenen baulichen Anlagen, deren Höhe bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses von der maximal zulässigen Höhe oder / und der Traufhöhe abweicht, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die baulichen Maßnahmen dem Erhalt der Bausubstanz dienen oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.
2.4 Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung bzw. der Umbau von Gebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist dabei einzuhalten.

- Überbaubare Grundstücksflächen**
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.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
Für die festgelegten und nummerierten Baustandorte sind jeweils insgesamt maximal fünf Wohnungen zulässig. Abweichend von den vorgenannten Bestimmungen sind innerhalb der mit folgendem Symbol „*“ gekennzeichneten und nummerierten Baustandorte jeweils insgesamt maximal zwei Wohnungen je Baustandort zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
Abweichend von den vorgenannten Bestimmungen sind innerhalb der mit folgendem Symbol „**“ gekennzeichneten und nummerierten Baustandorte jeweils insgesamt maximal drei Wohnungen je Baustandort zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
 - Zufahrten**
Die Erschließung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der sonstigen baulichen Anlagen im Plangebiet ist nur über vorhandene Grundstückszufahrten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).**
Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Nachrichtliche Übernahmen

- Denkmalschutz**
Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als untere Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfinden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.
- Beseitigung des Niederschlagswassers**
Gemäß § 96 Abs. 3 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.

Hinweise

- Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung bleiben im Übrigen die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB sowie die Begünstigungen nach § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.
- Die in der Planzeichnung gelb gekennzeichneten Baustandorte dienen der Zuordnung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen an dem jeweiligen nummerierten Baustandort.
- Die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen mit deren Zufahrten sowie von Nebenanlagen ist im Rahmen eines Bauantrages zu prüfen. Im Einzelfall kann die Zulässigkeit der vorgenannten baulichen Anlagen auf Teilflächen des gelb gekennzeichneten Baustandortes beschränkt sein.
- Für das Plangebiet gilt die „Örtliche Bauvorschrift für den Bereich der Außenbereichssatzung Worpheim“.
- Die Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft. Die Prüfung kann im Einzelfall dazu führen, dass ein Bauvorhaben unzulässig ist, wenn es sich z. B. schädlichen Umwelteinwirkungen aussetzen würde.
- Eine Luftbildauswertung hinsichtlich Abwurfmunition ist nicht erfolgt. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.