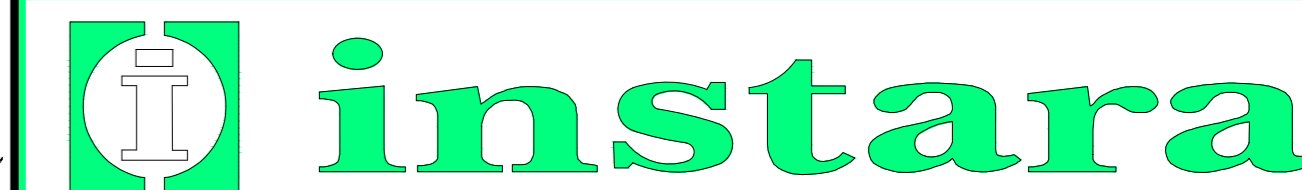


Außenbereichssatzung

Gemeinde Vollersode "Borreihe - Neuaufstellung"

- Entwurf -



Präambel
Auf Grund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Vollersode die Außenbereichssatzung "Borreihe - Neuaufstellung", bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Vollersode, den (Greff) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Auf Grund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) und des § 6 Abs. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Vollersode in seiner Sitzung am die Aufstellung der Außenbereichssatzung "Borreihe - Neuaufstellung" beschlossen.

Vollersode, den (Greff) Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Maßstab: 1:1.000
Diese Karten sind gesetzlich geschützt. Die Verwertung für rechtsgerechte oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit der Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG)). Keine Erlaubnis bedarf:
1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardinformationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereichs durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardinformationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen.
Herausgebervermerk: Herausgegeben von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Katasteramt Osterholz.

Planverfasser
Der Entwurf der Satzung wurde ausgearbeitet von
instara Vahner Straße 100 28309 Bremen
Tel. (0421) 45 46 84 Fax. (0421) 45 46 84 Internet: www.instara.de E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 21.01.2022 / 11.04.2022 (instara)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Vollersode hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Außenbereichssatzung "Borreihe-Neuaufstellung" 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 "Borreihe - Neuaufstellung" und die Begründung haben vom bis gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Halbsatz BauGB öffentlich ausliegen.

Vollersode, den (Greff) Bürgermeister

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

Vollersode, den (Greff) Bürgermeister

Inkrafttreten
Die Außenbereichssatzung "Borreihe - Neuaufstellung" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.02.2009 im Osterholzer Kreisblatt ortsüblich bekannt gemacht und damit rechtsverbindlich geworden.

Vollersode, den (Greff) 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.

Vollersode, den (Greff) Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

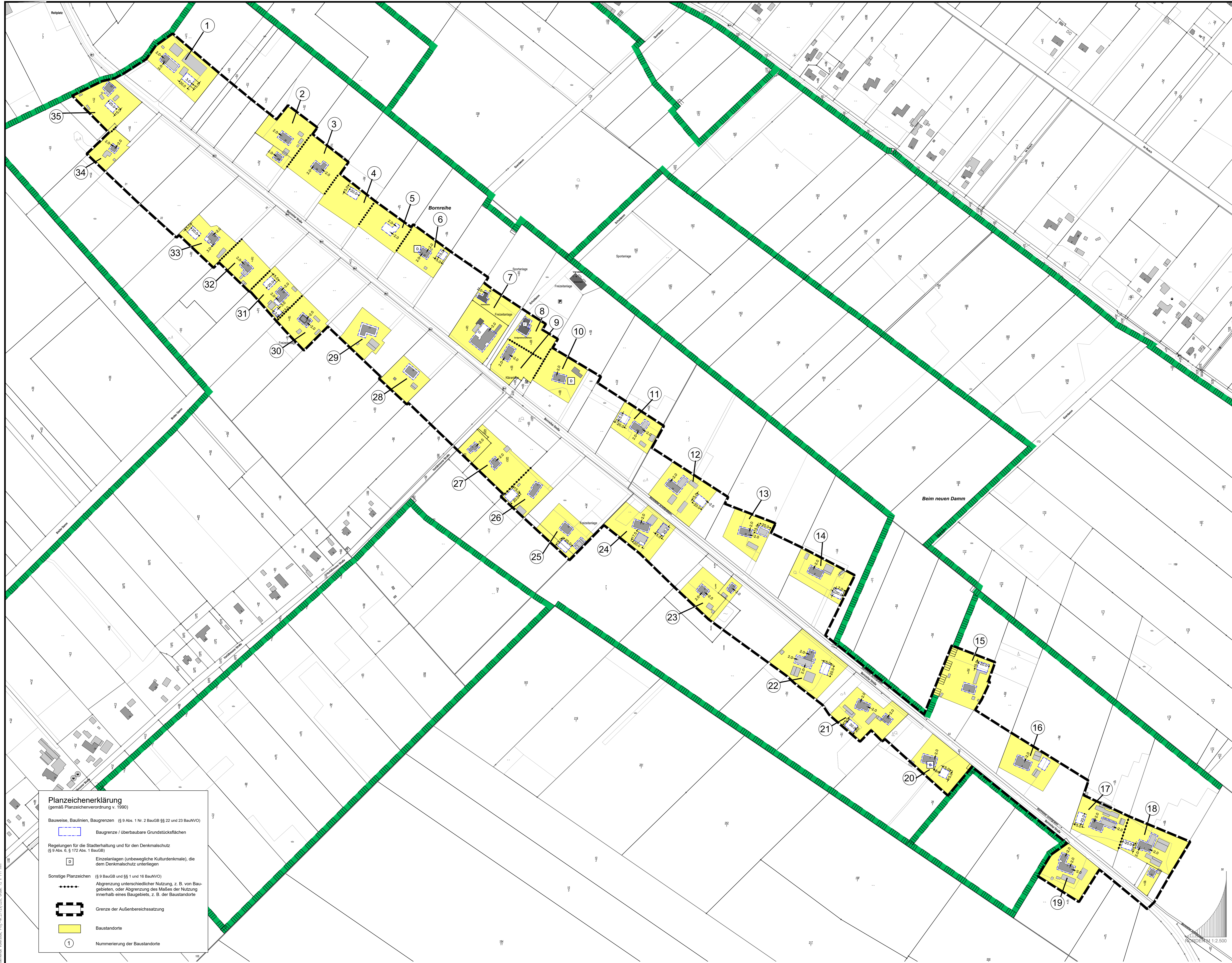
- Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung kann den nachfolgend genannten sonstigen Vorhaben nicht entgegen gehalten werden, dass sie die Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Spaltersiedlung befürchten lassen (§ 35 Abs. 6 BauGB).
 - 1.2 Zulässig sind 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.
 - 1.3 Zulässig sind kleinere nicht wesentlich handwerks- und Gewerbebetriebe 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 überdachten Terrassen, Wintergärten, Treppenanlagen und Balkonen für den bereits vorhandenen Bestand ist ausnahmsweise zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB).
 - 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 bisher ungebauten überbaubaren Grundstücksflächen der Baustandorte 1, 7, 17, 18 und 35 dürfen erst nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung / Reduzierung der Nutzungsintensität auf den angrenzenden Flächen zu wohnbaulichen Zwecken genutzt werden (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Andere gem. § 35 BauGB zulässige Nutzungen, die einen geringeren Schutzanspruch in Bezug auf Schall und Gerüche aufweisen, sind auch gegenwärtig zulässig.
 - 2.4 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 2,0 m können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugsfläche gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnhälfte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
Bei Um- und Erweiterungsbauten von vorhandenen baulichen Anlagen, deren Höhe bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses von der maximal zulässigen Höhe abweicht, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Festsetzungen zu unbeabsichtigten Härten führen würde (§ 31 BauGB).
 - 2.5 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.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
Innerhalb des Plangebietes sind maximal fünf Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Für die festgelegten und nummerierten Baustandorte sind jeweils insgesamt maximal fünf Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Zufahrten**
Die Erschließung der überbaubaren Grundstücksflächen und sonstigen baulichen Anlagen ist nur über die vorhandenen Grundstückszufahrten zulässig.
Es gilt die Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990.

Nachrichtliche Hinweise

1. Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.
2. 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.
3. Denkmalschutz
Innerhalb des Plangebietes befinden sich 3 Baudenkmale, die nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet sind (§ 9 Abs. 6 BauGB). Die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. Bodenfindung mit geschichtlicher Bedeutung sind meldepflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

Hinweise

1. 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 und kann im Einzelfall auf Teilflächen des gelb gekennzeichneten Baustandortes beschränkt sein.
2. Für das Plangebiet gilt die „Örtliche Bauvorschrift“ für den Bereich der Außenbereichssatzung „Borreihe - Neuaufstellung“.



Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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

Baugrenze / überbaubare Grundstücksflächen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes, z. B. der Baustandorte

Grenze der Außenbereichssatzung

Baustandorte

Nummerierung der Baustandorte