

GEMEINDE OSTRHAUDERFEHN



Landkreis Leer

Satzung

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

gem. § 35 (6) BauGB
(Außenbereichssatzung)

„Tüntjer Weg“

Endfassung

26.10.2020

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 35 (6) des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 10 (1) und § 58 (1) Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der jeweils gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn in seiner Sitzung am die Außenbereichssatzung „Tüntjer Weg“ nebst Begründung beschlossen.

Ostrhauderfehn,

.....
Bürgermeister

SATZUNG

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt in der Gemarkung Potshausen, Flur 13 östlich des Tüntjer Weges und nördlich des Leyer Weges im Bereich des Tüntjer Weges 19 bis zur Landestraße 21 und dem Leyer Weg Nr. 1-7. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 7/8, 7/6, 10/2, 11, 12, 13, 14/1 in einem Abstand von 57,50 m gemessen von der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 73 (Deich) sowie in einem Abstand von 40,00 m gemessen von der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 51 (Leyer Weg). Nördlich beginnt der Geltungsbereich in einem Abstand von 30,00 m südlich der nördlichen Grenze von Flurstück Nr. 7/8. Im Südosten beginnt die Außenbereichssatzung 25,00 m westlich des Flurstückes 17. Die Lage der von dieser Satzung teilweise erfassten Grundstücke ist der Beikarte zu dieser Satzung zu entnehmen. Die Beikarte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereiches kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrhauderfehn über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 (2) BauGB.

§ 3 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

- a) Innerhalb des Geltungsbereiches beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 4,50 m und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) 9,50 m.

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe ist die obere Firstkante. Schornsteine, Antennen und vergleichbare Dachaufbauten bleiben hierbei unberücksichtigt. Als unterer Bezugspunkt gilt die

Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Tüntjer Weg, Leyer Weg), gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudeseite.

- b) Die überbaubare Fläche umfasst in einem Abstand von 22,50 m gemessen von der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 73 (Deich) sowie in einem Abstand von 5,00 m gemessen von der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 51 (Leyer Weg) einen 25,00 tiefen Bereich. Von der nördlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Abstand von 3,00 m einzuhalten. Ausgenommen von diesen Regelungen sind bestandsgeschützte Gebäude.

Entlang der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Tüntjer Weg, Leyer Weg) sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Einstellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Ferner sind bei einer Wohneinheit maximal 80 m² und bei zwei Wohneinheiten maximal 120 m² für Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO zulässig.

- c) Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gem. § 10 (3) BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE

1. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 01. März bis 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie stets unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte, etc. zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

4. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.
5. Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen eine Stromtrasse sowie eine Wasserleitung. Die erforderlichen Leitungsschutzstreifen (4,00 m für die Stromtrasse; 5,00 m für die Wasserleitung) dürfen nicht bebaut oder bepflanzt werden. Im Rahmen der Baugenehmigung sind die genaue Lage der Leitung sowie die baulichen Maßnahmen im Bereich der Leitung frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
6. Die innerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Gewässer III. Ordnung sind zu erhalten und zu unterhalten.
7. Für ein Bauvorhaben in dem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist im Rahmen der Baugenehmigung die Eingriffsregelung abzuarbeiten. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Leer ist hierbei zu beteiligen.
8. Für ein Bauvorhaben in dem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist im Rahmen der Baugenehmigung eine konkrete Ausnahmegenehmigung vom Deichschutz einzuholen. Die untere Deichbehörde des Landkreises Leer ist hierbei zu beteiligen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Tüntjer Weg“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Tüntjer Weg“ hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn hat die Außenbereichssatzung „Tüntjer Weg“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Beikarte zur Satzung wurde ebenfalls beschlossen und ist der Außenbereichssatzung „Tüntjer Weg“ beigefügt.

Ostrhauderfehn, den

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Außenbereichssatzung „Tüntjer Weg“ ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Leer bekannt gemacht worden. Die Außenbereichssatzung „Tüntjer Weg“ ist somit am rechtsverbindlich geworden.

Ostrhauderfehn, den

.....
Bürgermeister

Planverfasser

Die Ausarbeitung der Außenbereichssatzung „Tüntjer Weg“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Ostrhauderfehn vom Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 

**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*