

Entwurf

Satzung

der Gemeinde Visbek

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

„Döller Höhe/Klüngelkamp III“

Gemäß der §§ 10, 11 und 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBL. S. 576) und des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der jeweils zurzeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Visbek in seiner Sitzung am _____ folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich kann dem anliegenden Lageplan (Maßstab 1:5.000) entnommen werden, der Bestandteil der Satzung ist.

§ 2

Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

§ 3

Zulässigkeitsbestimmungen

- (1) Es sind ausschließlich freistehende Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen je Grundstück zulässig.
- (2) Bauvorhaben dürfen nur eingeschossig errichtet werden.
- (3) Die Bebauung der Grundstücke mit Wohngebäuden und Befestigungsanlagen darf nur bis zu 30 % der Grundstücksfläche erfolgen.
- (4) Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 1.000 m² pro Einzelhaus festgelegt.
- (5) Die Baugrenzen zu Straßen und Wegen werden mit 5 m festgesetzt.
- (6) Die Bautiefe für Wohngebäude wird ab der zu Straßen und Wegen festgesetzten Baugrenze nach Abs. 5 mit 30 m begrenzt.

- (7) Im Bereich zwischen dem festgesetzten Bauteppich für Wohngebäude bis zur Grenze des Satzungsgebietes sind lediglich Nebengebäude wie z.B. Schuppen, Garagen, Scheunen etc. zulässig. Sie müssen sich nach Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie ihrer Eigenheit in die nähere Umgebung einfügen. Die Größe der Gebäude darf eine Grundfläche von 300 m² nicht überschreiten.
- (8) Die im Plangebiet enthaltenen Wallhecken sind gemäß § 33 NNatSchG zu schützen.

§ 4

Zulässigkeit von Gewerbe- und Handwerksbetrieben

- (1) Innerhalb der Satzung sind kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe zulässig.
- (2) Die Vorhaben müssen sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
- (3) Es sind nur Betriebe zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in der Oldenburgischen Volkszeitung in Kraft.

Visbek, den _____

(Meyer)
Bürgermeister

Hinweise:

- 1.) Die Frage der erforderlichen Kompensation ist im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.
- 2.) Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen, sind Bau-, Abriss und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar. Unmittelbar vor Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung der höhlenbewohnenden Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Die Baufeldfreimachung ist ebenfalls in dieser Jahreszeit vorzunehmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen.

