Urschrift

Satzung

der Gemeinde Visbek

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

„Hogenbögen – Siedlung“

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 13.07.2021 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich werden gemäß dem beigefügten Lageplan (M: 1:5000) festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 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. Entlang der Kreisstraße dürfen Bauvorhaben in einer Bautiefe von 30 m zweigeschossig errichtet werden.

(3) Die Bebauung der Grundstücke mit Wohngebäuden und Befestigungsanlagen darf nur bis zu 30 % der Grundstücksfläche erfolgen.

(4) Die Baugrenzen zu Straßen und Wegen werden mit 5 m festgesetzt.

(5) Die Bautiefe wird ab der zu Straßen und Wegen festgesetzten Baugrenze nach Abs. 4 oder einer evtl. bestehenden Bauverbotszone mit 60 m begrenzt.

§ 4

Zulässigkeit von Gewerbe- und Handwerksbetrieben

(1) Innerhalb der Satzung sind kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe zulässig.

(2) 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 03.08.2021

Gemeinde Visbek i.O. 6

(Meyer)
Bürgermeister

Hinweise:

1.) Die immissionsrechtliche Relevanz ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

2.) Die Frage der erforderlichen Kompensation ist im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

3.) Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch Versickerung auf den eigenen Grundstücken.

4.) Die Belange des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG sind im Baugenehmigungsverfahren vollständig und abschließend zu berücksichtigen und abzuarbeiten.

5.) Um die Verletzung und Tötung von Individuen 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 (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden besetzte Vogelnester, Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:5000
Erstellt am 03.02.2021

Flurstück:
Flur:
Gemarkung:

Gemeinde:
Kreis:
Regierungsbezirk:

- Gebrauchsauskunft -