

GEMEINDE STADLAND

Landkreis Wesermarsch



**Satzung
über die erleichterte
Zulässigkeit von Vorhaben im
Außenbereich**

gem. § 35 (6) BauGB

„Achterstadt“

mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 4a (3)
BauGB 12.04.2024

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 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB sowie § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 1 Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in der jeweils zurzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Stadland in seiner Sitzung am die folgende Außenbereichssatzung nebst Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Stadland,

.....
Bürgermeister

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt in der Ortschaft Achterstadt an der "Achterstädter Straße" (K 135) im Bereich der Hausnummern 6 bis 23. Die Lage der von dieser Satzung erfassten Grundstücke ist der Beikarte zu dieser Satzung zu entnehmen. Die Beikarte ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Innerhalb des Geltungsbereiches kann Wohnzwecken und kleinen nichtstörenden Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Stadland über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Zulässig sind der Wohnnutzung räumlich untergeordnete Ferienwohnungen entsprechend § 13a BauNVO sowie Gebäude und Räume für freie Berufe entsprechend § 13 BauNVO. Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 (2) BauGB und den Paragraphen 3 bis 8 dieser Satzung.

Ausnahmsweise ist die Umnutzung bestehender Nebengebäude zu Hauptgebäuden für die vorgenannten Nutzungen zulässig.

§ 3 GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHEN BAULICHER ANLAGEN

- (1) Innerhalb des in § 6 dieser Satzung bestimmten überbaubaren Bereiches ist gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 35 (6) BauGB auf folgenden Flurstücken eine über den Bestand hinausgehende Grundfläche von 200 m² zulässig:
- Gemarkung Schwei, Flur 14, Flurstücke 782/105, 701/146
 - Gemarkung Schwei, Flur 13, Flurstück 42/1

- Innerhalb des in § 6 dieser Satzung bestimmten überbaubaren Bereiches ist gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 35 (6) BauGB auf folgendem Flurstück nach Beseitigung der bestehenden Bebauung eine versiegelte Grundfläche von 500 m² zulässig:
- Gemarkung Schwei, Flur 13, Flurstück 89/1

Je Gebäude sind maximal 200 m² Grundfläche zulässig. Sofern mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, ist je Gebäude eine Grundfläche von 100 m² zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 30% überschritten werden.

- (2) Innerhalb des Satzungsgebietes dürfen bestehende Hauptgebäude um bis zu 30 % ihrer bisher genehmigten Grundfläche erweitert werden. Innerhalb des Satzungsgebietes dürfen bestehende Nebengebäude um bis zu 20 % ihrer Grundfläche erweitert werden. Zudem sind die Neuerrichtung und Änderungen untergeordneter Dachaufbauten zulässig. (§ 19 BauNVO)

§ 4 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Für neu errichtete Gebäude im Geltungsbereich gilt eine Traufhöhe (TH) von maximal 4,50 m und eine Firsthöhe (FH) von maximal 8,50 m (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 35 (6) BauGB). Für bauliche Anlagen werden gem. § 18 (1) BauNVO folgende Höhenbezugspunkte festgesetzt:

Oberer Bezugspunkt:

Firsthöhe: obere Firstkante

Traufhöhe: Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.

Unterer Bezugspunkt:

Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe ist für Quergiebel und Dachaufbauten auf einer Gesamtbreite von max. 30 % der Trauflänge des Gebäudes zulässig.

Ersatzbauten oder Änderungen bereits zulässigerweise errichteter Gebäude müssen sich in ihrer Höhenentwicklung an dem genehmigten Bestandsgebäude orientieren.

§ 5 BAUWEISE

Für neu errichtete Gebäude im Geltungsbereich gilt die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO i.V.m. § 35 (6) BauGB. In der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Einzel- oder Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von maximal 20,00 m zulässig sind. Die maximale Gebäudelänge darf durch Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO um maximal 6,00 m überschritten werden.

§ 6 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- (1) Innerhalb des Satzungsgebietes ist eine über den Bestand hinausgehende Bebauung nur auf den in § 3 (1) definierten Flurstücken in einem Korridor zwischen einer Entfernung von mindestens 9,00 m und maximal 40,00 m zum Flurstück 663/141, Flur 13, Gemarkung Schwei (Flurstück der „Achterstädter Straße“) zulässig. Auf Flurstück 701/146, Flur 14, Gemarkung Schwei ist eine über den Bestand hinausgehende Bebauung zudem nur in einem Abstand von maximal 30,00 m zur östlichen Grenze des Flurstückes 145/1, Flur 14, Gemarkung Schwei zulässig.

- (2) Außerhalb des in § 6 (1) definierten Korridors für zusätzliche Bebauung sind zusätzliche Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- (3) Außerhalb des in § 6 (1) definierten Korridors für zusätzliche Bebauung sind Ersatzbauten zulässigerweise errichteter Hauptgebäude und Nebengebäude sowie deren in § 3 (2) bestimmten Erweiterungen zulässig.

§ 7 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL AN WOHNUNGEN IN GEBÄUDEN

Innerhalb des Geltungsbereiches sind je Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB i.V.m. § 35 (6) BauGB). Sofern mehrere Gebäude aneinandergesetzt werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

§ 8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (GERUCHSIMMISSIONEN)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Geruchsimmissionen ausgehend von den landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass für das konkrete Bauvorhaben keine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte vorliegt und somit das Vorhaben zulässig ist.

Stadland,.....

.....
Der Bürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 (3) NBauO)

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Achterstadt“ identisch.

§ 2 DÄCHER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Satteldächer bzw. Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 27° - 50° zulässig. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO), Dachgauben, Dacherker, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete, Bauteile.

Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude (ausgenommen Wintergärten) sind nur nicht glänzende Tondachziegel, Betondachsteine oder Solardachziegel (Kollektoren in Dachziegelform, die gleichzeitig Dacheindeckung und Photovoltaik-Anlagen sind) in roten bis rotbraunen sowie anthraziten Tönen zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den rot-rotbraun (Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012) oder schwarz-anthrazit (Nr.7009 - 7016 ,7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren. Außerdem ist

Reet als Material für die Dacheindeckung zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig. Die Regelung ist nicht auf Nebengebäude anzuwenden, auch nicht auf Nebengebäude, die ausnahmsweise zu Hauptgebäuden umgenutzt werden. (§ 84 (3) Satz 1 Nr. 1 NBauO)

§ 3 FASSADEN

Die Fassaden der Hauptgebäude sind ausschließlich aus rotem, rotbraunem, braunem oder rot- blau-buntem Klinker- bzw. Verblendmauerwerk herzustellen. Es sind für Klinker- bzw. Verblendmauerwerk Farben in Orientierung an die Ziffern Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3005, 3013, 3016, 8004, 8007, 8012, 8015 oder 8016 des Farbbregisters RAL 840-HR (matt) der zu verwenden. Für die Verkleidung untergeordneter Bauteile, z. B. Gauben, sind ausnahmsweise andere Materialien (z. B. Zinkblech, Kupfer, Holz, Putz etc.) zulässig. (§ 84 (3) Satz 1 Nr. 1 NBauO)

§ 4 VORGÄRTEN

Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen der Achterstädter Straße und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Es sind standortgerechte heimische Gewächse zu verwenden. Pflanzenvorschläge sind der Pflanzliste in der Begründung zur Außenbereichssatzung „Achterstadt“ zu entnehmen. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen. (§ 84 Satz 1 (3) Nr. 3 NBauO)

§ 5 EINFRIEDUNGEN

Als Grundstücksabgrenzung an den straßenzugewandten Seiten sind nur lebende Hecken oder Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Zäune sind als überwiegend offene, blickdurchlässige Einfriedung (z. B. Latten- oder Maschendrahtzaun) zu gestalten. Die Verwendung von Kunststoff als Fertigelement oder als Flechtmaterial ist unzulässig. (§ 84 Satz 1 (3) Nr. 3 NBauO)

Hinweis: Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Stadland,

.....
Der Bürgermeister

HINWEISE

1. 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 gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.
2. Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.
3. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.
4. Für ein Bauvorhaben in dem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist im Rahmen der Baugenehmigung die Eingriffsregelung abzuarbeiten. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch ist hierbei zu beteiligen.
5. Im Baugenehmigungsverfahren ist bei jedem Grundstück eine Regen-Rückhaltung zu planen und mit Straßenmeisterei sowie der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die Möglichkeit einer Versickerung kann erst nach Vorliegen eines Bodengutachtes geklärt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am beschlossen, das Verfahren zur Aufhebung der Außenbereichssatzung „Achterstadt“ gem. § 35 (6) BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB einzuleiten. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadland,

.....
(Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Außenbereichssatzung „Achterstadt“ mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich und auf der Internetseite der Gemeinde Stadland bekannt gemacht. Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Achterstadt“ und der Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und waren auf der Internetseite einsehbar.

Stadland,.....

.....
(Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Stadland hat die Außenbereichssatzung „Achterstadt“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen gemäß gem. § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung und die örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Die Beikarte zur Satzung wurde ebenfalls beschlossen und ist der Außenbereichssatzung "Achterstadt" beigelegt.

Stadland,.....

.....
(Bürgermeister)

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der Außenbereichssatzung „Achterstadt“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Außenbereichssatzung „Achterstadt“ mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Stadland,.....

.....
(Bürgermeister)

PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der Außenbereichssatzung „Achterstadt“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Stadland vom Planungsbüro:



.....
(Unterschrift)