

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



Satzung

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

gem. § 35 (6) BauGB i.V.m. § 13 (2)
BauGB

(Außenbereichssatzung im
vereinfachten Verfahren)

"Neusüdende"

Endfassung

21.04.2021

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. § 13 (2) BauGB sowie § 10 (1) und § 58 (1) Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der jeweils zurzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am die folgende Außenbereichssatzung nebst Begründung beschlossen.

Rastede,

.....
Bürgermeister

SATZUNG

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt in der Ortschaft Neusüdende an der "Metjendorfer Straße" (K 135) im Bereich der Hausnummern 280 bis 303. Der Geltungsbereich schließt ausgehend von der Fahrbahnkante der K 135 einen 45,00 m breiten Bereich nordöstlich und südwestlich dieser Straße ein. 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 sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede 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 und den Paragraphen 3 bis 6 dieser Satzung.

§ 3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig (§ 35 (6) Satz 3 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr.3 BauNVO).

§ 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Innerhalb des Geltungsbereiches ist gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 35 (6) Satz 3 BauGB eine über den Bestand hinausgehende Bebauung nur innerhalb der in der Beikarte verzeichneten überbaubaren Flächen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Ersatzbauten sowie Änderungen für untergeordnete Bauteile für zulässigerweise errichtete Hauptgebäude zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.v. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO zulässig.

§ 5 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 als Einzelhäuser mehrere Gebäude aneinander gebaut werden (Doppelhaus), ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

§ 6 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.

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 gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland 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- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vorgefunden werden, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
3. 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.
4. Für ein Bauvorhaben in dem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist im Rahmen der Baugenehmigung die Eingriffsregelung abzuarbeiten. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland ist hierbei zu beteiligen.
5. Im Baugenehmigungsverfahren ist bei jedem Grundstück eine Regen-Rückhaltung zu planen und mit der Straßenmeisterei Oldenburg und der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die Möglichkeit einer Versickerung kann erst nach Vorliegen eines Bodengutachtetes geklärt werden.
6. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Nachweis zu erbringen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf den Verkehrslärm sichergestellt werden können.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung "Neusüdende" gem. § 35 (6) BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB im vereinfachten Verfahren gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Außenbereichssatzung "Neusüdende" hat mit Begründung gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegt und war im Internet einsehbar. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die Außenbereichssatzung "Neusüdende" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Beikarte zur Satzung wurde ebenfalls beschlossen und ist der Außenbereichssatzung "Neusüdende" beigelegt.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Außenbereichssatzung "Neusüdende" ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Außenbereichssatzung "Neusüdende" ist somit am rechtsverbindlich geworden.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

Planverfasser

Die Ausarbeitung der Außenbereichssatzung "Neusüdende" erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede 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*