STADT FRIESOYTHE

Landkreis Cloppenburg

Satzung

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

gem. § 35 (6) BauGB
(Außenbereichssatzung)

„Neuvrees - Deepstreek“

Vorentwurf 04.03.2020

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 Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am ..... die Außenbereichssatzung „Neuvrees – Deepstreek" nebst Begründung beschlossen.

Friesoythe, ...

.....
Bürgermeister

SATZUNG

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich innerhalb des Ortsteils Neuvrees der Stadt Friesoythe, westlich und östlich der Straße Deepstreek im Bereich der Hausnummern 33 bis 75. Die genaue 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 Stadt Friesoythe 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 sind lediglich Wohnzwecken dienende Vorhaben zulässig.

b) 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 (Deepstreek), gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudeseite.

c) Die Baugrenzen werden auf den verkehrsseitigen Grundstücksflächen entlang der Straßen in einem Abstand von 3,00 m und entlang der Geltungsbereichsgrenze in einem Abstand von 3,00 m festgesetzt.
Entlang der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Deepstreek) 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.

d) 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 Cloppenburg oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist 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 Cloppenburg 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. Für ein Bauvorhaben in dem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist im Rahmen der Baugenehmigung die Eingriffsregelung abzuarbeiten. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg ist hierbei zu beteiligen.

6. Für ein Bauvorhaben in dem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist gegebenenfalls im Rahmen der Baugenehmigung der Nachweis zu erbringen, dass keine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte zu den Geruchsimmissionen gem. Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) vorliegt.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am ..... den Beschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Neuvrees – Deepstreek" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Neuvrees – Deepstreek" hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Stadt einsehbar. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Friesoythe hat die Außenbereichssatzung „Neuvrees – Deepstreek" 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 „Neuvrees – Deepstreek" beigefügt.

Friesoythe, den .....

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Außenbereichssatzung „Neuvrees – Deepstreek" ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekannt gemacht worden. Die Außenbereichssatzung „Neuvrees – Deepstreek " ist somit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Friesoythe, den .....

.....
Bürgermeister

Planverfasser

Die Ausarbeitung der Außenbereichssatzung „Neuvrees – Deepstreek“ erfolgte im Auftrag der Stadt Friesoythe 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