



STADT HASELÜNNE

AUßENBEREICHSSATZUNG „ANDRUP“ GEM. § 35 ABS. 6 BAUGB

Stand: **ENTWURF** Auslegung

Präambel

Aufgrund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. vom 20.12.2023) sowie des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Haselünne in seiner Sitzung am _____ diese Außenbereichssatzung, bestehend aus den nachstehenden Festsetzungen und der Planausfertigung, als Satzung beschlossen:

§ 1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576 – VORIS 20300 -); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Oktober 2023 (Nds. GVBl. S. 250)

§ 2 Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in der Plangrundlage der Außenbereichssatzung „Andrup“ festgelegt.

§ 3 Textliche Regelungen

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Satzung können Wohngebäude oder kleine Handwerks- oder Gewerbebetriebe unter folgenden Bedingungen zugelassen werden:

- 1) Pro Baugrundstück ist im Satzungsgebiet höchstens ein Einzelhaus mit maximal zwei Wohnungen zulässig. Die Mindestgröße eines Baugrundstücks im Satzungsgebiet beträgt 800 m².
- 2) Wohngebäude sind nur innerhalb der im Lageplan festgesetzten Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen und gewerbliche Anlagen können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.
- 3) Es ist höchstens ein Vollgeschoss zulässig.
- 4) Für die Dacheindeckung sind nur Dachziegel oder Dachsteine mit nichtglänzender Oberfläche in den Farbtönen rot bis rotbraun und anthrazit zugelassen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Solaranlagen und Wintergärten.

- 5) Die Außenwandflächen sind in Ziegelsichtmauerwerk auszuführen. Für Gliederungszwecke ist die Verwendung von Holz oder Putz bis zu insgesamt maximal 1/3 der einzelnen Gebäudeseiten zulässig. In den zulässigen Anteil sind Tür- und Fensteröffnungen nicht einzurechnen. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile bzw. kleinere Flächen (z.B. Giebeldreiecke, Aufbauten) sowie Carports und Nebengebäude Ebenfalls ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wandsysteme, die der aktiven Energiegewinnung dienen.
- 6) Handwerks- und Gewerbebetriebe sind nur zulässig, soweit ihre Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 7) Die Errichtung eines Gebäudes oder eine entsprechende Versiegelung des Bodens stellt einen Eingriff im Sinne des § 18 BNatSchG dar. Als Ausgleich ist in der auf die Bebauung folgenden Vegetationsperiode nach der vorgegebenen Pflanzliste eine neue Gehölzfläche anzulegen. Dabei sind pro qm versiegelter Fläche mind. 1 qm Gehölzfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als Anfangspflanzung ist mindestens ein Gehölz pro 1,0 qm Fläche zu pflanzen. Es sind mindestens 4 Arten zu mindestens 15 % zu verwenden. Im Rahmen der Bauantragstellung ist die erforderliche naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuarbeiten.

Die Anwendung von § 35 BauGB insbesondere § 35 Abs. 4 bleibt im Übrigen von den Regelungen dieser Satzung unberührt. Insbesondere dürfen dem Vorhaben keine öffentlichen Belange entgegenstehen. Die ausreichende Erschließung muss gesichert sein.

Hinweise

1. Bodenfunde: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
2. Artenschutz: Die Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potenzieller Brutplätze von Höhlenbrütern und für den Verlust potenzieller Quartierstätten der Fledermäuse müssen für die zu fallenden Bäume insgesamt 10 Höhlenbrütermistkästen (5 Kästen mit Schlupflochdurchmesser 32 mm und 5 Kästen mit Schlupflochdurchmesser 26 mm) sowie 5 Fledermauskästen (Sommerquartier, wartungsfreie Flachkästen) in der Umgebung (etwa 50 – 100 m Abstand zum Baufeld) aufgehängt werden.

3. Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien: Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Haselünne, Rathausplatz 1, 49740 Haselünne eingesehen werden.
4. Ordnungswidrigkeiten: Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffener örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

5. Altlasten: Nordwestlich außerhalb des Plangebietes befindet sich die Altablagerung Andrup (Anlagen Nr. 454 019 415). Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Müllhalde der früheren Gemeinde Andrup, die in der Zeit von etwa 1960-1970 betrieben wurde. Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser sind nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht wird und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist. Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser sind unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Emsland in Kraft.

Haselünne, _____

(Schräer)
Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss / Rat der Stadt Haselünne hat am _____ die Aufstellung dieser Außenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bevölkerung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Es entfällt ebenfalls die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht.

Der Verwaltungsausschuss / Rat der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf dieser Satzung nebst Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf dieser Satzung und der Begründung haben vom _____ bis (einschließlich) _____ gem. § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am _____ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB diese Satzung nebst Begründung beschlossen.

Haselünne, _____

(Schräer)
Bürgermeister

Der Beschluss dieser Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit am _____ in Kraft getreten.

Haselünne, _____

(Schräer)
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieser Satzung ist eine Verletzung von Vorschriften (§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Haselünne, _____

(Schräer)
Bürgermeister