
KREISSTADT VECHTA

AUßENBEREICHSSATZUNG GEM. § 35 (6) BAUGB

„HOLZHAUSEN“



SEPTEMBER 2022
STADT VECHTA
FACHDIENST STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 35 (6) Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Stadt Vechta in seiner Sitzung am diese Satzung nebst Begründung beschlossen.

Vechta,

.....
Der Bürgermeister

SATZUNG GEM. § 35 (6) BAUGB (AUSSENBEREICHSSATZUNG)

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst eine Fläche westlich der Straße „Holzhausen“ und nördlich des Stoppelmarktgeländes der Ortschaft Holzhausen in der Stadt Vechta gem. anliegender Beikarte. Die Beikarte ist Bestandteil dieser Satzung.

Konkret umfasst das Satzungsgebiet die folgenden Flurstücke: 169/ 0, 174/0 und teilweise die Flurstücke 170/ 0, 171/ 0, 172/0, 173/ 0 und 175/0 der Flur 21, Gemarkung Oythe.

§ 2 Zulässige Vorhaben

Innerhalb des festgelegten Geltungsbereiches dieser Satzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben im Sinne des § 35 (2) BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Vechta über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 Obergrenzen der baulichen Nutzung

(1) Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung dürfen Gebäude eine Firsthöhe (FH) von 9,50 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der vorgelagerten Erschließungsstraße „Holzhausen“. Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe ist die obere Firstkante.

Die NN-Höhen und Bezugspunkte der Erschließungsstraße „Holzhausen“ müssen bei der Stadt Vechta erfragt werden.

(2) Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung dürfen Gebäude eine Traufhöhe (TH) von 4,50 m nicht überschreiten.

Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Dachgauben, Erker, Wintergärten, Nebengiebel und sonstige An- oder Ausbauten. Die Gesamtlänge dieser Anlagen darf jedoch 50% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der dem Grundstück vorgelagerten Erschließungsstraße „Holzhausen“ und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

Die NN-Höhen und Bezugspunkte der Erschließungsstraße „Holzhausen“ müssen bei der Stadt Vechta erfragt werden.

(3) Die Hauptdachflächen der Gebäude sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach zu errichten.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in der Oldenburger Volkszeitung in Kraft.

Vechta,

.....
Der Bürgermeister

Planverfasser

Die Ausarbeitung der Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB „Holzhausen“ erfolgte vom Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung der Stadt Vechta.

Nachrichtliche Hinweise

1. Eingriffsregelung

Mit der Außenbereichssatzung werden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zugelassen, sodass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden ist. Daher sind bei zukünftigen Baugenehmigungsverfahren zu den Einzelbauvorhaben die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 15 BNatSchG nachzuweisen.

2. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und darzustellen.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau- und Abrissarbeiten, 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). Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d. h. im Zeitraum zwischen dem 16.11. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere 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 Fledermaus-vorkommen 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 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.

3. Immissionsschutz Verkehrslärm Eisenbahnstrecke Bremen/ Osnabrück

Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden.

4. Regenwasser auf den Grundstücken

Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verunreinigte, Oberflächenwasser ist aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich, ist das Oberflächenwasser auf den natürlichen Abfluss gedrosselt in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten.

5. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche 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 zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Vechta) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 – 205766 – 15 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist 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.

6. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Mienen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Vechta oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover zu benachrichtigen.

7. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

8. Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Vechta.

9. DIN – Normen

DIN-Normen, auf die die Außenbereichssatzung Bezug nimmt, werden in der jeweils gültigen Fassung während der Dienststunden im Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung

der Stadt Vechta, Burgstraße 6, 49377 Vechta, Raum 218 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

10. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Wasserwerkes Wasserschutzgebiet. Alle Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Schutzgebietsverordnung sind über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerkes der Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) zu beachten.