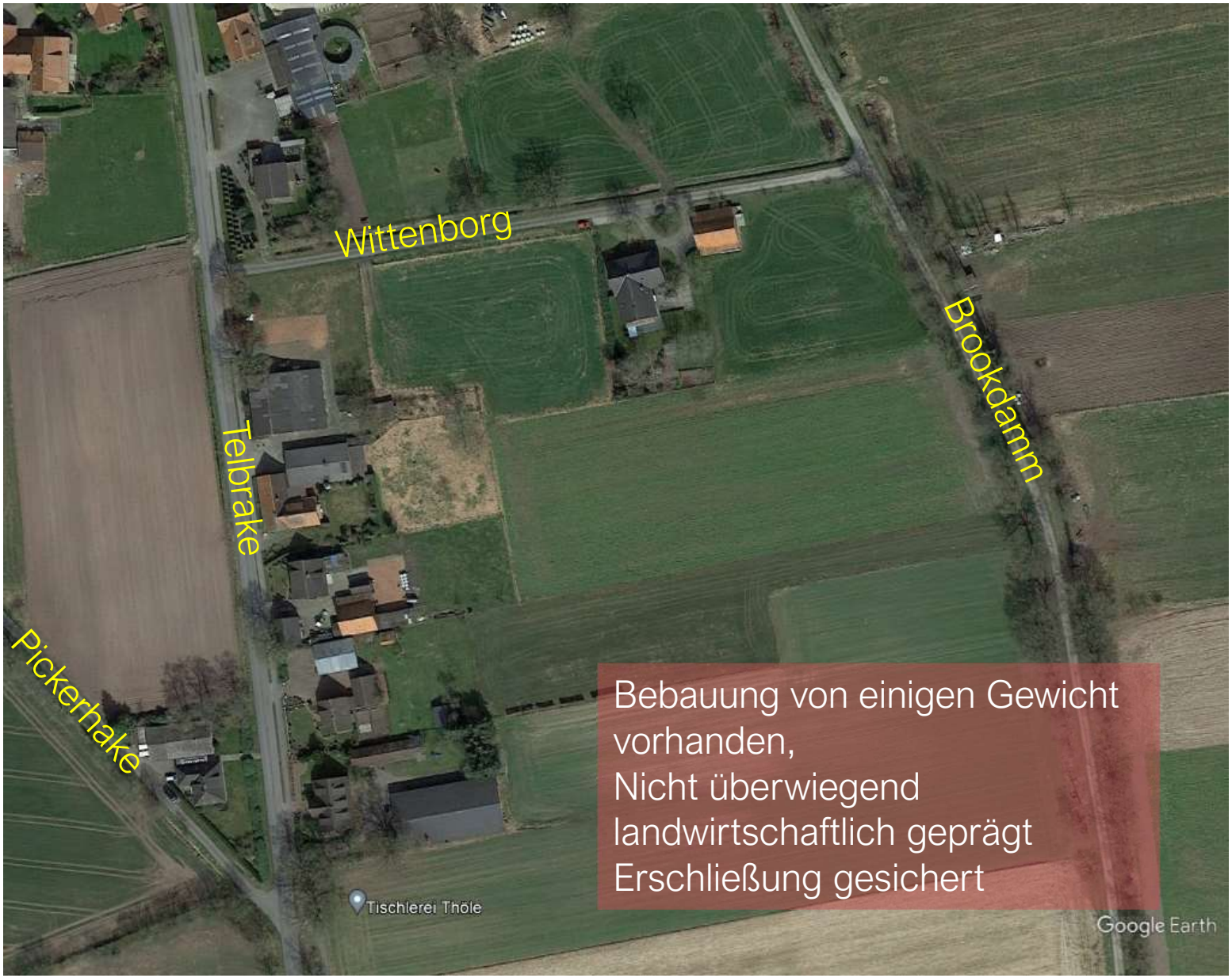
TOP 17

Kreisstadt Vechta

Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Wittenborg“

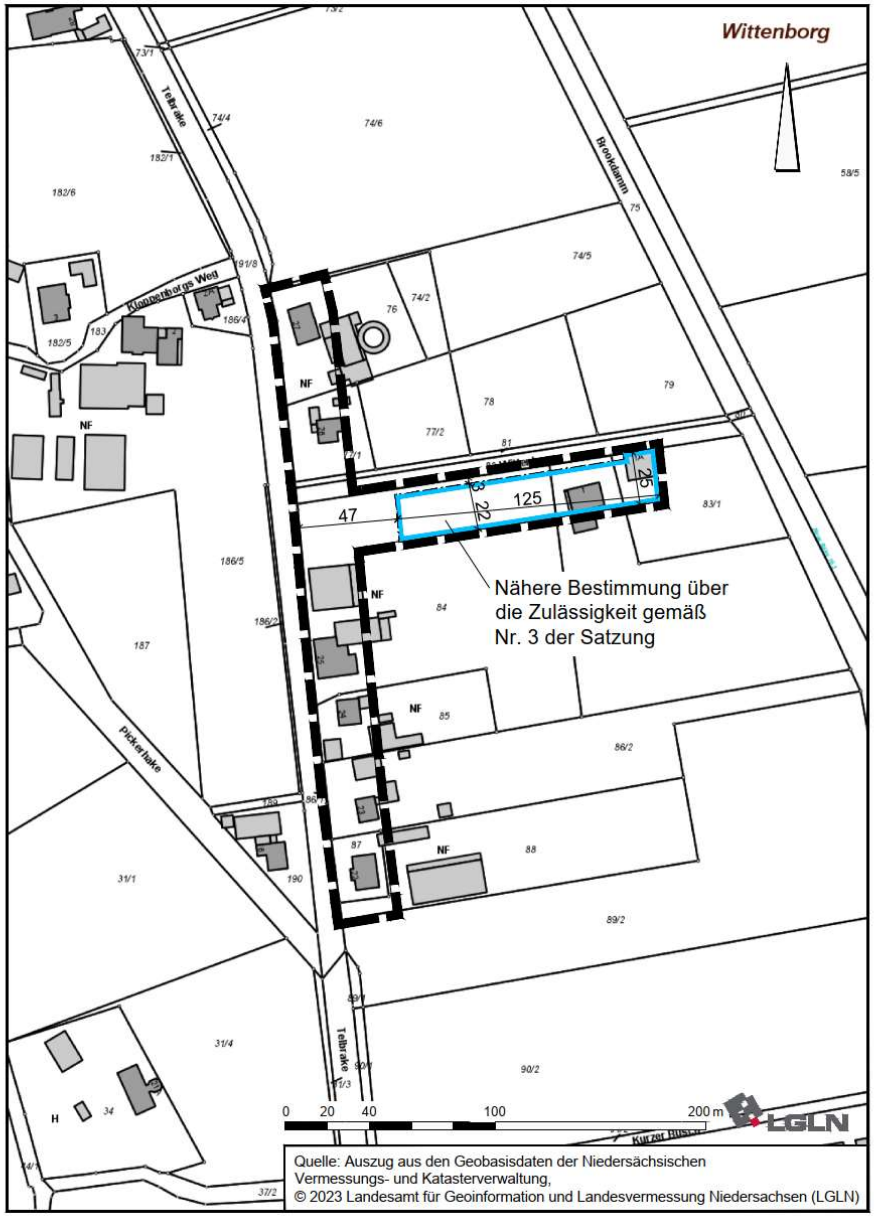
Sitzung des Rates der Stadt Vechta am 09.10.2023

Übersicht



Bebauung von einigen Gewicht vorhanden,
Nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt
Erschließung gesichert

Geltungsbereich



PLANZEICHENERKLÄRUNG

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

15. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich der Aussenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB

Stadt Vechta

Aussenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB
"Wittenborg"

Mai 2023 M. 1 : 2.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 5335, 26043 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

§ 1 Geltungsbereich

Der **Geltungsbereich** der Außenbereichssatzung umfasst Flächen östlich der Straße „Telbrake“ und südlich der Straße „Wittenborg“ der Ortschaft Telbrake in der Stadt Vechta gem. anliegender Beikarte. Die Beikarte ist Bestandteil dieser Satzung.

Konkret umfasst das Satzungsgebiet die folgenden Flurstücke: 76, 77/1 tlw., 83/1 tlw., 83/2 tlw., 84 tlw., 85 tlw., 86/2 tlw., 87 , 88 tlw., Gemarkung Wittenborg.

§ 2 Zulässige Vorhaben

Innerhalb des festgelegten Geltungsbereiches dieser Satzung kann **Wohnzwecken dienenden Vorhaben** 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 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

In dem als überbaubare Fläche gekennzeichneten Bereich gelten folgende Bestimmungen:

a) Wohnzwecken dienende Vorhaben sind nur innerhalb der gekennzeichneten **überbaubaren Fläche** zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

b) Pro Baugrundstück ist maximal ein Wohngebäude mit **einem Vollgeschoss** und maximal **zwei Wohneinheiten** zulässig.

c) Die **Firsthöhe** der Gebäude, bemessen ab der OK Fahrbahn der Straße „Wittenborg“, wird auf **9,50 m** begrenzt. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches.

d) Die **Traufhöhe** bemessen ab der OK Fahrbahn der Straße „Wittenborg“, wird auf **4,80 m** begrenzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Dachfläche mit der Außenwand. Ausgenommen davon sind die Traufen von untergeordneten Bauteilen wie Gauben, Zwerch- oder Eingangsgiebeln etc..

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 Vogelnistständen 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. Regenwasser auf den Grundstücken
Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verunreinigte, Oberflächenwasser ist aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern.

4. 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 – Tel 04441 / 886-6304) 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.

5. 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.

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

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

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Landkreis Vechta

Baugrenzen

Baugrenzen nicht erforderlich, da Bebaubarkeit im Zulassungsverfahren geprüft wird
Baugrenze = maximaler Rahmen für zusätzliche Wohngebäude + Anwendungsbereich der nähere Bestimmungen
Abschließende Prüfung Zulassungsverfahren

Geruchsimmissionen

Hinweis zur Vorbelastung aufnehmen
Prüfung nur nach vollständiger Geruchsimmissionsprognose möglich
Für Satzung Abschätzung ausreichend, da kein Baurecht geschaffen wird

Wasserwirtschaft

Versickerung wird begrüßt, Voraussetzung durchlässiger Boden
Ist im Zulassungsverfahren zu klären, da kein Baurecht

Gewässer - Unterhaltungsstreifen berücksichtigen – nachrichtlicher Hinweis (außerhalb)

Landwirtschaftskammer

Geruchsprognose 2019 nicht mehr aktuell , Änderungen zu erwarten
Für Satzung Abschätzung ausreichend, da kein Baurecht geschaffen wird

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Kampfmittelbeseitigungsdienst
Luftbildauswertung erfolgt auf Zulassungsebene bei Bedarf

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Hinweis auf Gashochdruckleitung – liegt außerhalb – Hinweise werden ergänzt

EWE Netz, Telekom
Hinweise zur Versorgung

NLWKN
Satzung liegt im Wasserschutzgebiet – Hinweise werden ergänzt
Nur wenige Neubauvorhaben möglich – Auswirkungen werden auf der Zulassungsebene geprüft

Ergänzung Hinweise

8. Leitungen

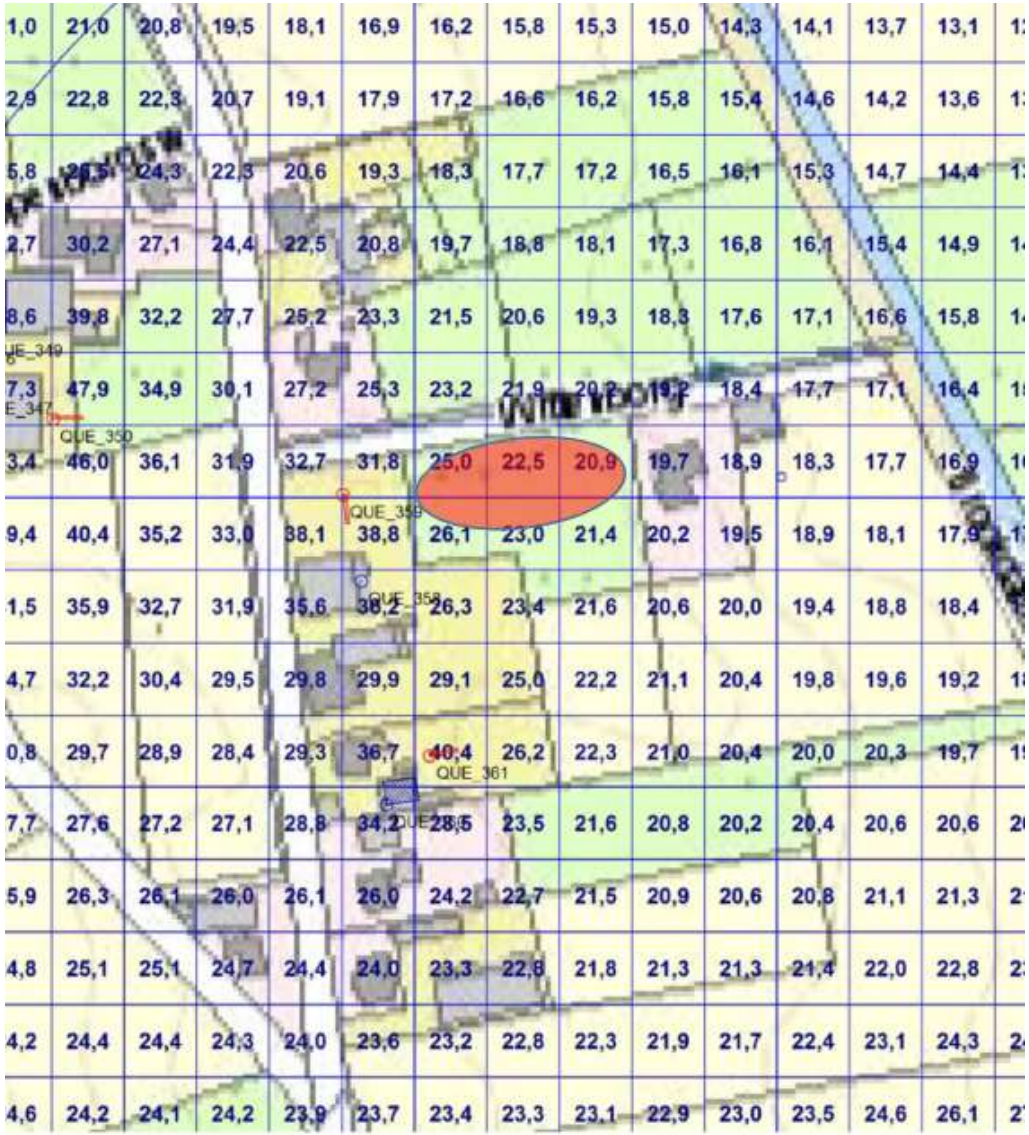
Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzbewuchs freizuhalten sind.

9. Geruchsimmissionen

Das Satzungsgebiet ist durch Geruchsimmissionen vorbelastet. Die Bebaubarkeit wird im Zulassungsverfahren geprüft.

10. Gewässer

Das Plangebiet befindet in der Nähe des Verbandsgewässers Nr. 16.3/5 der Hase-Wasseracht. Die Errichtung von baulichen Anlagen und Bepflanzungen in einer Entfernung von weniger als 5 m von der oberen Böschungskante bei Gewässern III. Ordnung ist nicht zulässig.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Geruchsprognose