

PLANUNTERLAGE

-  Vorhandene Gebäude
-  Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
-  Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE

-  Grenze des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung
-  Baugrenze
-  Überbaubare Grundstücksfläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1
Die Satzung nach § 35 (6) BauGB gilt für den Bereich, der in der beigefügten Planzeichnung festgesetzt ist (folgend: Satzungsgebiet). Die Planzeichnung bildet mit den textlichen Festsetzungen die Satzung.

§ 2
Wohnzwecken dienende Vorhaben innerhalb des Satzungsgebietes kann nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Dies gilt auch für kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben.

Die Zulässigkeit gilt auch für den Vorhaben zugeordnete Stellplätze und Garagen i.S. § 12 BauNVO sowie den Vorhaben zugeordnete Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO.

§ 3
Für bauliche Vorhaben im Bereich bisher unbebauter Satzungsflächen werden folgende nähere Bestimmungen getroffen:

- Es wird Eingeschossigkeit zzgl. zulässigem Dachgeschossausbau unter Bezug auf § 2 (7) Nds. Bauordnung (NBauO) festgesetzt.
- Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
- Es sind max. 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.
- Neubebauung hat sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der äußeren Gestaltung in das nähere bauliche Umfeld einzufügen.

Für die Flächen zwischen den Gebäuden Nr. 35 und Nr. 84 gilt zusätzlich:

- Der Umfang der Versiegelung durch bauliche Anlagen inkl. etwaiger Anlagen nach § 19 (4) BauNVO darf max. 45% der Grundstücksfläche betragen. Eine Überschreitung durch Wege und Zufahrten ist ausnahmsweise zulässig, wenn dafür wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.
- Die Entsiegelung einer Fläche von ca. 1.300 m² durch Abriss der Scheune und Beseitigung der Lagerfläche im westlichen Teil des Flurstücks 94/5, Groß Eilstorf, Flur 5 ist durchzuführen spätestens bis zur ersten Antragstellung eines Bauvorhabens auf diesem Flurstück. Ein Abriss darf erst dann erfolgen, wenn nachgewiesen worden ist, dass artenschutzrechtliche Belange ausreichend beachtet wurden.

§ 4
Für bauliche Vorhaben im Bereich bebauter Satzungsflächen werden folgende nähere Bestimmungen getroffen:

- Im Fall von Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen, die dem Erhalt der Bausubstanz dienen und städtebaulich vertretbar sind, ist eine Höhenentwicklung größer als ein Vollgeschoss zulässig, sofern die entsprechende Bauhöhe schon vor dem Inkrafttreten der Satzung vorhanden war.
- Für Neubaumaßnahmen nach Abgang / Abbruch bestehender Gebäude gelten die allgemeinen Regelungen nach § 3 (Punkt 1 bis 4).

ALLGEMEINE HINWEISE

A.
Im Satzungsgebiet besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ des NDSchG wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

B.
Die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, ist bei Bekannt werden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung unverzüglich einzuschalten. Dies können z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

C.
Eine vorhabenbezogene Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie ein Vorschlag für Kompensationsmaßnahmen im Sinne §§ 13 - 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 7 Nds. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) ist in der Einzelbauantragstellung gemäß der in der Begründung, Abschnitt 4.2, dargelegten Rahmenbedingungen vorzunehmen.

Die Pflanzliste am Ende der Begründung enthält Vorschläge für standortgerechte Gehölze.

D.
Unbenommen ihrer Zulässigkeit können die südlich / südwestlich des Geltungsbereichs der Satzung gelegenen Windkraftanlagen in Abhängigkeit von Wind- und Wetterlage Geräuschimmissionen verursachen. Zudem bestehen visuelle Beeinträchtigungen des Plangebietes. Beide Belange betreffen auch und insbesondere die potentielle Baulandfläche für vier Grundstücke südlich des Erschließungsweges.

E.
Im Geltungsbereich der Satzung können dorfgbietstypische landwirtschaftliche Immissionen, u.a. durch Tierhaltung, auftreten.

Die Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen der Bauantragsverfahren geprüft. Im Einzelfall kann die Prüfung dazu führen, dass Bauvorhaben unzulässig sind, wenn sie z.B. schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt sind (§ 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB).

F.
Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist unter Berücksichtigung der in der Begründung, Abschnitt 3.2, dargelegten Vorgaben örtlich zu versickern.

G.
Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich der Bergbauberechtigung (Konzession) für das Erlaubnisfeld Ahrensheide der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (siehe Begründung, Abschnitt 3.1).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Innerhalb des Satzungsgebietes bleibt im Übrigen die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB, auch die Begünstigungen nach § 35 (4) BauGB, unberührt.

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I 2011, Nr. 39, S. 1509).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 129), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit §§ 10 und 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Walsrode in seiner Sitzung am 17.02.2013 die Außenbereichssatzung für den Ortsteil „Auf dem Berg“ der Ortschaft Groß Eilstorf, bestehend aus der beigefügten Geltungsbereichsbegrenzung und den textlichen Festsetzungen, beschlossen.

Walsrode, den 19.02.2014

L. S.
i. V. gez. A. Reutzel
Erster Stadtrat
Die Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschlüsse

Der Rat der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 15.08.2013 die Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil „Auf dem Berg“ der Ortschaft Groß Eilstorf beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 31.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Walsrode, den 19.02.2014

L. S.
i. V. gez. A. Reutzel
Erster Stadtrat
Die Bürgermeisterin

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab: 1:5.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,



Planverfasser

Die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil „Auf dem Berg“ der Ortschaft Groß Eilstorf wurde ausgearbeitet von der

H&P Ingenieure GbR
Albert-Schweitzer-Straße 1
30 880 Laatzen.

Laatzen, 08.01.2014

gez. Schneider
Planverfasser

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 15.08.2013 dem Entwurf der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil „Auf dem Berg“ der Ortschaft Groß Eilstorf zugestimmt und die Durchführung der Beteiligungsverfahren analog § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer wurden am 31.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 09.09.2013 bis zum 10.10.2013 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öff. Belange um Stellungnahme gebeten.

Walsrode, den 19.02.2014

L. S.
i. V. gez. A. Reutzel
Erster Stadtrat
Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Walsrode hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil „Auf dem Berg“ der Ortschaft Groß Eilstorf in seiner Sitzung am 17.12.2013 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Walsrode, den 19.02.2014

L. S.
i. V. gez. A. Reutzel
Erster Stadtrat
Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil „Auf dem Berg“ der Ortschaft Groß Eilstorf ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden und damit am 22.03.2014 rechtswirksam geworden.

Walsrode, den 24.03.2014

L. S.
i. V. gez. A. Reutzel
Erster Stadtrat
Die Bürgermeisterin

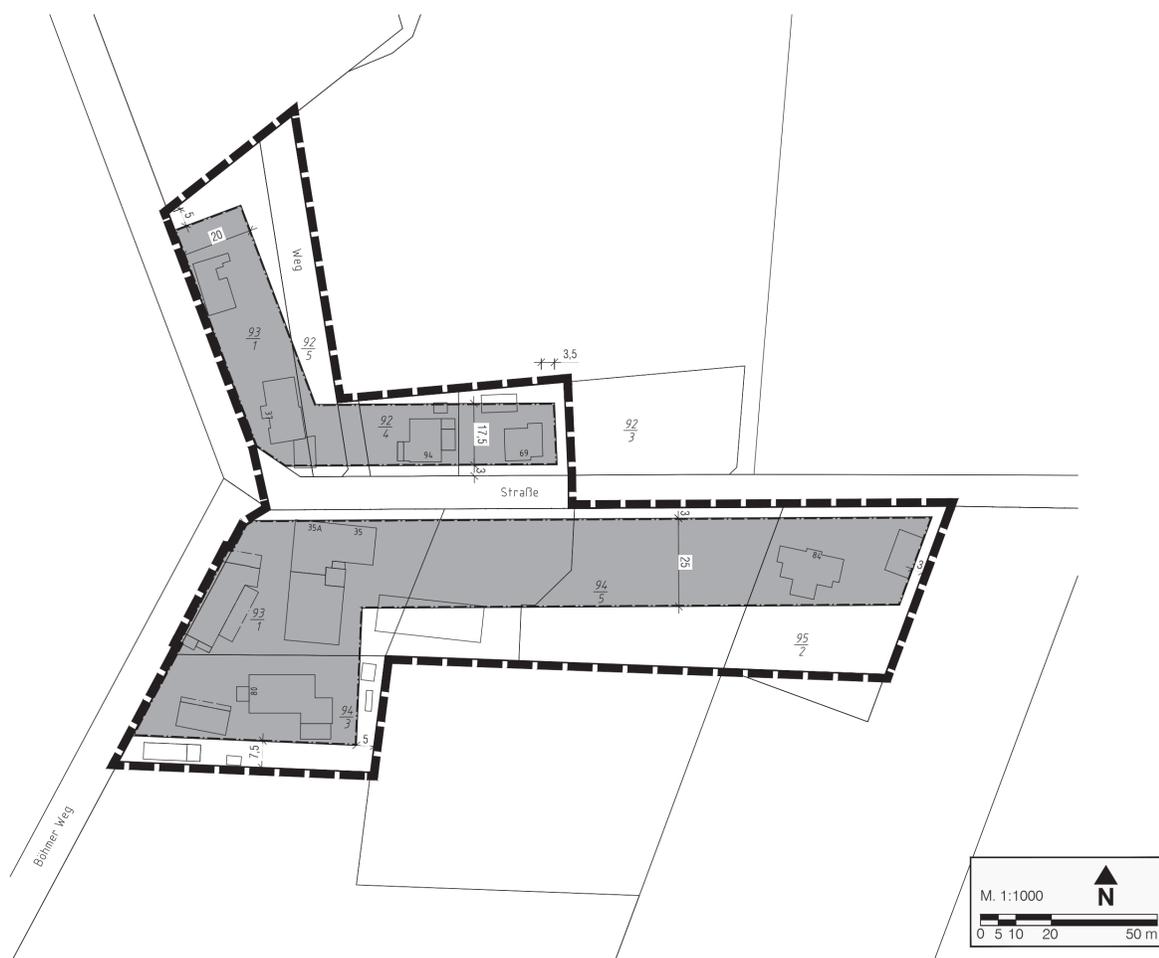
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil „Auf dem Berg“ der Ortschaft Groß Eilstorf sind

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerkes gemäß § 214 (1) BauGB,
- nach § 214 (3) Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

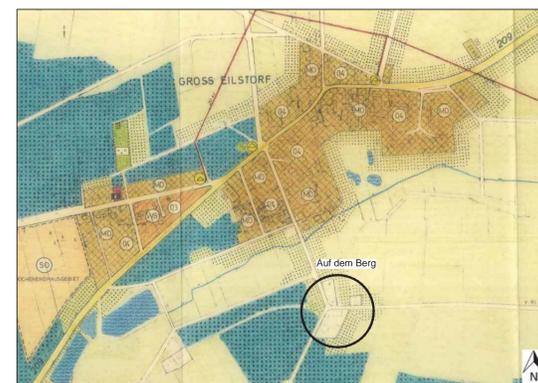
nicht geltend gemacht worden.

Walsrode,



Stadt Walsrode
Landkreis Heidekreis

Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB für den Ortsteil „Auf dem Berg“ der Ortschaft Groß Eilstorf



Übersichtsplan: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode für die Ortschaft Groß Eilstorf - maßstablos. Lage des Plangebietes gekennzeichnet.

ABSCHRIFT

Stand: 23.10.2013
Satzungsbeschluss