

# GEMEINDE OSTERCAPPELN

## **Satzung über die Zulässigkeit von Vorhaben in dem bebauten Bereich "Heidegarten" (OT Hitzhausen) im Außenbereich gemäß § 35 (6) BauGB (Außenbereichssatzung)**

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) und des § 35 (6) BauGB hat der Rat der Gemeinde Ostercappel folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1-Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für den Bereich "Heidegarten" entsprechend der in der Anlage zu dieser Satzung beigefügten Abgrenzung. Der in der Anlage beigefügte Planauszug ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2-Rechtsfolgen**

Im Geltungsbereich dieser Satzung kann den in § 3 bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB nicht entgegengehalten werden, dass

1. sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder
2. die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung dieser Satzung gemäß § 35 (6) Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauGB sind hier erfüllt.

### **§ 3-Sachlicher Anwendungsbereich**

Im Satzungsbereich bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 (2) und (4) BauGB unberührt. Vorhaben im Sinne des § 2 dieser Satzung sind:

Folgende Vorhaben, die Wohnzwecken dienen:

- a) Die Errichtung von Wohngebäuden, die sich in die Eigenart der vorhandenen Bebauung innerhalb des Siedlungsbereichs einfügen. Ergänzend wird festgelegt: Für die Neubaugrundstücke gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 gemäß § 19 (4) BauNVO.
- b) Erweiterung vorhandener Wohngebäude, auch wenn sie von § 35 (4) Nummern 1-5 BauGB nicht erfasst werden und zwar bis zu einer Größe von max. 30 von Hundert der Grundfläche des vorhandenen Gebäudes.
- c) Nutzungsänderungen vorhandener Gebäude zu Wohnzwecken, wenn die äußere Gestalt der baulichen Anlage im wesentlichen unverändert bleibt.
- d) Die Mindestgrundstücksgröße im Satzungsgebiet muss 700 m<sup>2</sup> betragen

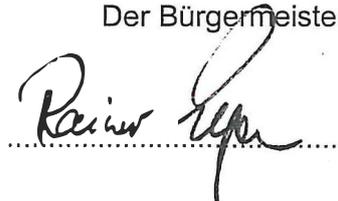
- e) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens, gemessen von der Oberkante der jeweiligen erschließenden Straße bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens, darf 0,50 m nicht überschreiten.  
Die Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Dachhaut, darf 3,80 m nicht überschreiten.  
Die Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis Oberkante First (höchster Punkt der Dachhaut) darf 9,0 m nicht überschreiten.
- f) Auf den Grundstücken ist im Zusammenhang mit Neubauvorhaben und Ergänzungsbauvorhaben je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
- g) Im Geltungsbereich der Satzung sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern gilt das gesamte Doppelhaus, bestehend aus zwei eigenständigen nutzbaren Gebäudeteilen (Doppelhaushälften) als ein Gebäude. In jedem eigenständig nutzbaren Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) ist nur 1 Wohnung zulässig.

#### § 4-Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Ostercappeln, den.....31.01.2006.....

Der Bürgermeister



.....

**VERFAHRENSVERMERKE**  
**(Verfahren nach § 35 (6) BauGB i.v.m. § 13 BauGB)**

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.07.2005 die Aufstellung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB ist von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB abgesehen worden.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.07.2005 die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Satzungsunterlagen haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.07.2005 in der Zeit vom 08.08.2005 bis zum 07.09.2005 (einschließlich) im Rathaus, Gildebrede 1 in 49179 Ostercappeln zu jedermanns Einsicht gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gleichzeitig zur Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB aufgefordert.

3. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ostercappeln hat diese Außenbereichssatzung gemäß § 36 (6) BauGB nach endgültiger Abwägung in seiner Sitzung am 29.09.2005 als Satzung (gemäß § 10 BauGB) beschlossen und den Erläuterungstext genehmigt.

Für die Richtigkeit des Verfahrensablaufes gemäß Ziffern 1-3

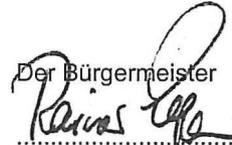
Ostercappeln, den 31.01.2006

Der Bürgermeister  
  
.....

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dieser Satzung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 31.01.06 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Ostercappeln, den 31.01.2006

Der Bürgermeister  
  
.....

Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Auf die Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften wurde gemäß § 215 BauGB hingewiesen.

Innerhalb der Frist von zwei Jahren seit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wurde eine Verletzung der in der Bekanntmachung bezeichneten Vorschriften nicht geltend gemacht.

Etwaige Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Ostercappeln, den 07.02.2008

Der Bürgermeister  
  
.....

Die Satzung wurde ausgearbeitet:

Wallenhorst, den 2005-09-29

INGENIEURPLANUNG

  
Johannes Eversmann

**Anlage:**

**Geltungsbereich Außenbereichssatzung „Heidegarten“, OT Hitzhausen**

