

ABSCHRIFT

Gemeinde Dickel

„Entwicklungssatzung Dönseler Straße“

**Satzung über die Festlegung eines bebauten Bereiches im Außenbereich
als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 (4) Nr. 2 BauGB**

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 34 (4) Nr. 2 BauGB hat der Rat der Gemeinde Dickel folgende Satzung beschlossen:

Dickel, den 16.06.2021

(Siegel)

gez. Bloch

.....
(Gemeindedirektor)

§ 1-Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Bereich der Entwicklungssatzung (gemäß § 34 (4) Nr. 2 BauGB), Gemeinde Dickel, im Bereich der "Dönseler Straße", entsprechend der in der Anlage zu dieser Satzung beigefügten Abgrenzung (Satzung § 34 (4) Nr. 2 BauGB).

Der in der Anlage beigefügte Planauszug ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2-Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.

Hier ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

§ 3-Nutzungs- und Gestaltungsregelungen

In dem Entwicklungsbereich gemäß § 34 (4) Nr.2 BauGB gelten ergänzend zu § 2 folgende Regelungen:

- a) Die bauliche Nutzung im Entwicklungsbereich gemäß § 34 (4) Nr. 2 BauGB muss der baulichen Nutzung der angrenzenden bebauten Flächen entsprechen.
- b) Innerhalb des Entwicklungsbereiches sind nur Einzelhäuser als freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von max. 190 qm zulässig.
Zusätzlich sind Garagen/ Carports bis zu einer Grundfläche von insgesamt 60 qm zulässig. Darüber hinaus sind Nebenanlagen (Zuwegungen usw.) bis zu einer Grundfläche von insgesamt 100 qm zulässig.

Die Mindestgrundstücksgröße im Satzungsbereich muss pro Einzelhaus 900 qm betragen.

Zulässige Gebäudehöhen:

Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden, Firsthöhe, Traufenhöhe) entspricht der jeweils anstehenden Höhe des gewachsenen Geländes (ohne Berücksichtigung von Aufschüttungen oder Abgrabungen; Lotrechte Projektion auf die Geländeoberfläche).

+ Sockelhöhe

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes darf, gemessen vom Bezugs-Höhenpunkt 0,5 m nicht überschreiten.

+ Firsthöhe

Gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, darf die Firsthöhe der Gebäude (höchster Punkt der Dachhaut) 10,5 m nicht überschreiten.

- c) Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO:
Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18 Grad.
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile sind auch in abweichender und/ oder Flachdachbauweise zulässig.
Gebäudeteile gelten als untergeordnet, soweit sie die 1/2 Länge der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten und max. 2,5 m aus der Fassadenfront heraustreten. Gleiches gilt sofern die Grundfläche des Gebäudeteiles max. 1/3 der Gesamtgrundfläche des Gebäudes beträgt.

Hinweise:

Bei den anstehenden Baumaßnahmen sind die rechtlichen Anforderungen des besonderen Artenschutzes gem. § 44 f. BNatSchG zu beachten. Im Falle von Gehölzentfernungen sind diese vorab auf mögliche Brutstandorte und Fledermausvorkommen zu kontrollieren, um sicherzustellen, dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.

Der Satzungsbereich befindet sich in der Nähe zu einem Fundort eines jungsteinzeitlichen Felsgesteinbeils sowie am Rand des Dönseler Sandes, eines weitläufigen Dünengeländes. Insoweit kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei zukünftigen Bauvorhaben mit archäologisch relevanten Funden gerechnet werden muss. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass zwischen Dünen häufig mit Urnenbestattungen zu rechnen ist, welche dort in der Annahme beigesetzt wurden und es sich bei der einen oder anderen Düne um einen Grabhügel handele.

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens kann eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich werden, welche unter Umständen mit einer Begleitung der Erdarbeiten verknüpft wird.

VERFAHRENSVERMERKE
(Verfahren nach § 34 (4) Nr. 2 BauGB i.v.m. § 13 BauGB)

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat hat in seiner Sitzung am 12.10.2020 die Aufstellung der Entwicklungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Der Beschluss wurde am 17.11.2020 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.

Die Satzungsunterlagen haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am in der Zeit vom 30.11.2020 bis zum 30.12.2020 (einschließlich) im Rathaus der Gemeinde, zu jedermanns Einsicht gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.11.2020 zur Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB aufgefordert.

3. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dickel hat diese Entwicklungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 2 BauGB nach endgültiger Abwägung in seiner Sitzung am 16.06.2021 als Satzung (gemäß § 10 BauGB) beschlossen und die Begründung genehmigt.

Für die Richtigkeit des Verfahrensablaufes gemäß Ziffern 1-3

Dickel, den 16.06.2021

(Siegel)

gez. Bloch

.....
(Gemeindedirektor)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dieser Satzung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.07.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz Nr. 49/ 2021 S. 15-16 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Dickel, den 01.07.2021

(Siegel)

gez. Bloch

.....
(Gemeindedirektor)

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.

Dickel, den

(Siegel)

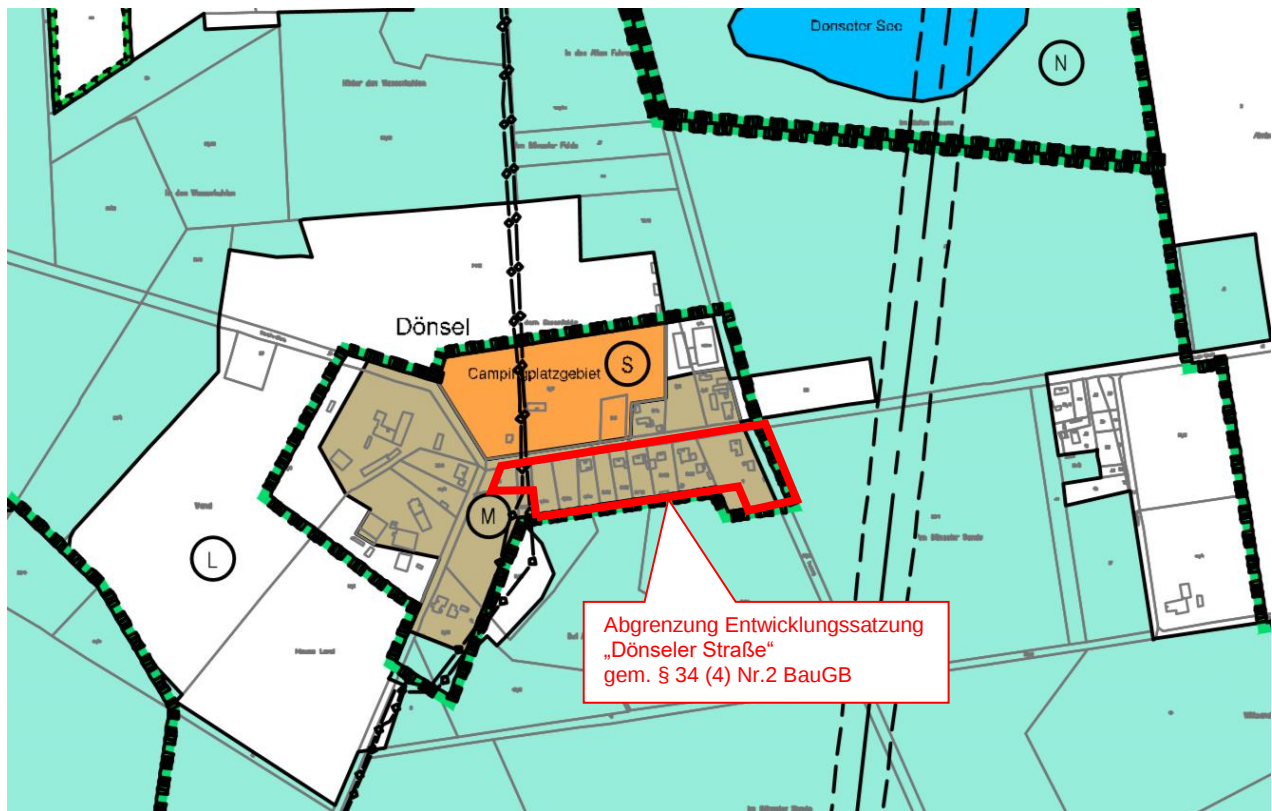
.....
(Gemeindedirektor)

Die Satzung wurde ausgearbeitet:

Wallenhorst, 2021-06-16

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

gez. Desmarowitz

Anlage:**Darstellungen FNP SG Rehden und Entwicklungssatzung – Abgrenzung o.M.****Entwicklungssatzung „Dönseler Straße“ gem. § 34 (4) Nr.2 BauGB (Abgrenzung o.M.)**