



„Entwicklungssatzung Westenseite“ OT Rabber

**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 Bad Essen folgende Satzung beschlossen:

Bad Essen, den

(Siegel)

.....
(Bürgermeister)

§ 1-Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Bereich der Entwicklungssatzung (gemäß § 34 (4) Nr. 2 BauGB), Gemeinde Bad Essen, im Bereich der Straße "Westenseite", 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. 150 qm zulässig.
Zusätzlich sind Garagen/ Carports bis zu einer Grundfläche von insgesamt 60 qm zulässig.
Darüber hinaus sind Nebenanlagen (Terrassen, Zuwegungen usw.) bis zu einer Grundfläche von insgesamt 150 qm zulässig.

Die Mindestgrundstücksgröße im Satzungsbereich muss pro Einzelhaus 1.000 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 0,3m nicht überschreiten.

+ Traufenhöhe

Die Traufenhöhe der Gebäude darf, gemessen von der OK. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 6,7m nicht überschreiten.

+ Firsthöhe

Gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, darf die Firsthöhe der Gebäude (höchster Punkt der Dachhaut) 9,0m nicht überschreiten:

Hinweis:

Aus Gründen des nachhaltigen Umganges mit dem anfallenden Niederschlagswasser sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt werden und im Haushalt als Brauchwasser verwendet werden, z.B. für die WC-Spülung, Waschmaschine usw.. Darüber hinaus kann das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt werden. Die Zisternen sollten eine Mindestkapazität von 4m³ haben.

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

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat hat in seiner Sitzung am _____ 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 _____ 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 _____ bis zum _____ (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 _____ zur Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB aufgefordert.

3. Satzungsbeschluss

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

Für die Richtigkeit des Verfahrensablaufes gemäß Ziffern 1-3

Bad Essen, den _____

(Siegel)

.....
(Bürgermeister)

Inkrafttreten

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

Bad Essen, den _____

(Siegel)

.....
(Bürgermeister)

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.

Bad Essen, den _____

(Siegel)

.....
(Bürgermeister)

Die Satzung wurde ausgearbeitet:

Wallenhorst, 2023-08-03

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Anlage:

Abb.: Bad Essen – OT Rabber – Innenbereichssatzung (Ausschnitt o.M.)

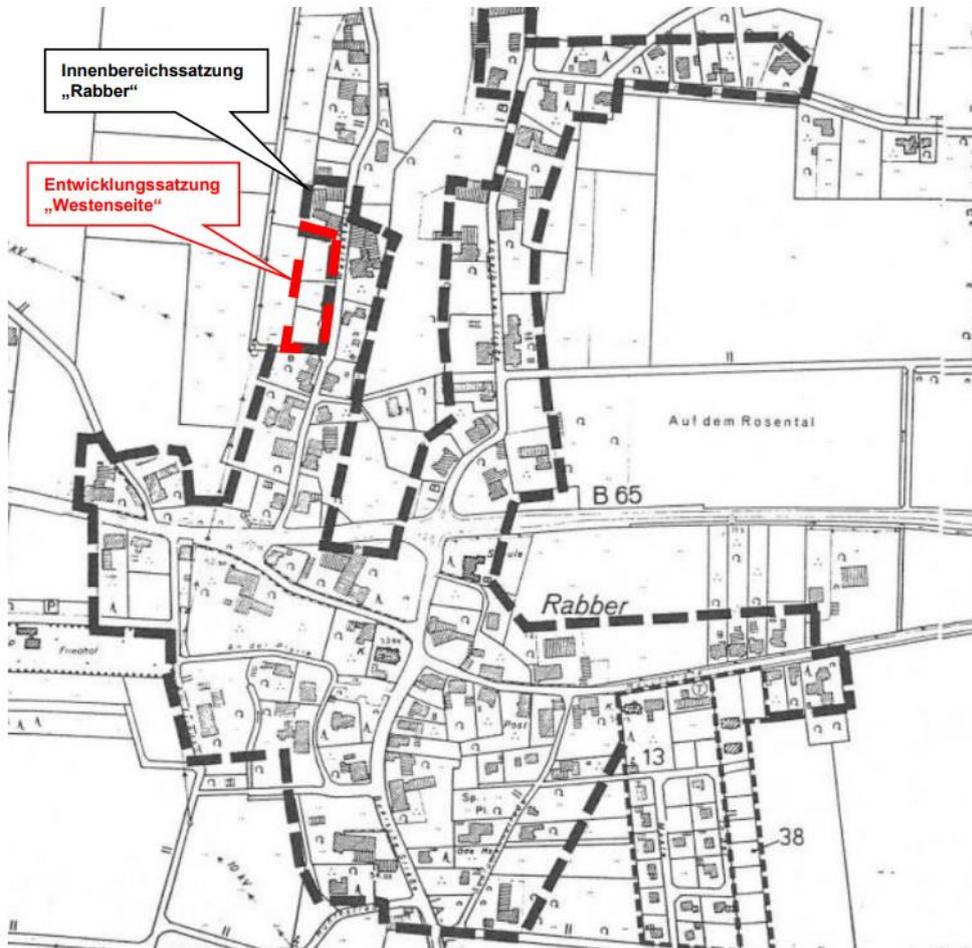


Abb.: Bad Essen OT Rabber – wirksamer FNP (o.M.)

