

### Textliche Festsetzung

- Art der baulichen Nutzung**  
Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung kann den nachfolgend genannten sonstigen Vorhaben nicht entgegen gehalten werden, dass sie:
  - der Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
  - die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen (§ 35 Abs. 6 BauGB).**Vorhaben:**  
Wohnzwecken dienende Vorhaben, wie die Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden einschließlich der ihnen zugeordneten Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie der ihnen zugeordneten Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO (§ 35 Abs. 6 BauGB).  
Kleinere, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe dienende Vorhaben einschließlich der ihnen zugeordneten Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie der ihnen zugeordneten Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO (§ 35 Abs. 6 BauGB).
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Zulässige Grundfläche**  
Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von:
    - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
    - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
    - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird auf 50 v. H. begrenzt (§ 19 Abs. 4 BauNVO).Maßgeblich für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Fläche des jeweiligen Baugrundstücks innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Satzung.
  - Höhe baulicher Anlagen**  
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 10,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 2,0 m können zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmittelle der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
  - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung sind maximal 3 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
  - Ausnahmeregelung**  
Bei Um- und Erweiterungsbauten von vorhandenen baulichen Anlagen, die bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen abweichen, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Festsetzungen zu unbeabsichtigten Härten führen würde (§ 31 BauGB).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 10.09.2021.

### Nachrichtliche Übernahmen

- Denkmalschutz**  
Bodenfunde mit geschichtlicher Bedeutung sind meldepflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
- Beseitigung des Niederschlagswassers**  
Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Stadt Visselhövede verpflichtet, soweit nicht die Stadt Visselhövede den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.
- Militärische Altlasten**  
Eine Luftbildauswertung hinsichtlich Abwurfmunition ist nicht im gesamten Satzungsgebiet erfolgt. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Satzungsgebiet vorliegt.  
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist die Polizeidienststelle Visselhövede, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen umgehend zu benachrichtigen.

### Hinweise

- Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung bleiben im Übrigen die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB sowie die Begünstigungen nach § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.
- Die Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft. Die Prüfung kann im Einzelfall dazu führen, dass ein Bauvorhaben unzulässig ist, wenn es sich z. B. schädlichen Umwelteinwirkungen aussetzen würde.



# Außenbereichssatzung Stadt Visselhövede "Hainhorster Weg und Surend tlw."

ABSCHRIFT



**Präambel**  
Auf Grund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Visselhövede die Außenbereichssatzung "Hainhorster Weg und Surend tlw.", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, beschlossen.

Visselhövede, den 31.03.2022  
L. S. **gez. A. Lüdemann**  
(André Lüdemann)  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am 03.06.2021 die Aufstellung der Außenbereichssatzung "Hainhorster Weg und Surend tlw." beschlossen.

Visselhövede, den 09.05.2022  
L. S. **gez. A. Lüdemann**  
(André Lüdemann)  
Bürgermeister

**Planverfasser**  
Der Entwurf der Satzung wurde ausgearbeitet von

**instara**  
Visselhövede, den 15.11.2021 / 09.03.2022 / 11.03.2022  
(instara)

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Otterndorf.

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am 14.12.2021 dem Entwurf der Außenbereichssatzung "Hainhorster Weg und Surend tlw." und der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Außenbereichssatzung "Hainhorster Weg und Surend tlw." und die Begründung haben vom 27.12.2021 bis 31.01.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Visselhövede, den 09.05.2022  
L. S. **gez. A. Lüdemann**  
(André Lüdemann)  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Visselhövede hat nach Prüfung der Stellungnahmen die Außenbereichssatzung nebst Begründung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in seiner Sitzung am 31.03.2022 beschlossen.

Visselhövede, den 09.05.2022  
L. S. **gez. A. Lüdemann**  
(André Lüdemann)  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Die Außenbereichssatzung "Hainhorster Weg und Surend tlw." ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht und damit rechtsverbindlich geworden.

Visselhövede, den 23.05.2022  
L. S. **gez. A. Lüdemann**  
(André Lüdemann)  
Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der Außenbereichssatzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Außenbereichssatzung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Visselhövede, den .....  
L. S. **(André Lüdemann)**  
Bürgermeister

**Beglaubigung**  
Diese Ausfertigung der Außenbereichssatzung stimmt mit der Urschrift überein.

Visselhövede, den .....  
L. S. **(André Lüdemann)**  
Bürgermeister

### Planzeichenerklärung (gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
— Baugrenze / überbaubare Grundstücksflächen

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)  
— Grenze der Außenbereichssatzung



M 1:1.000

