

gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch der Samtgemeinde Bunde für den Siedlungsbereich „Organistenlohne“, Boen

Aufgrund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch vom 01.01.1998 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Samtgemeinde Bunde am 12.11.1998 folgende Satzung beschlossen:

1. Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung gilt für den in der anliegenden Karte im Maßstab 1 : 2000 dargestellten Bereich des Gemeindegebietes an der Organistenlohne. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Nutzung

Wohnzwecken dienenden Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung kann die im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bunde enthaltene Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, daß eine Splittersiedlung verfestigt werden könnte, nicht entgegengehalten werden.

Im Geltungsbereich der Satzung sind auch Vorhaben zulässig, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Die Betriebe müssen dem Charakter des vorhandenen Siedlungsansatzes entsprechen und sich in ihn gleichsam einfügen.

3. Bauliche Nutzung

Die Vorhaben müssen sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

4. Beschränkung der baulichen Nutzung

Zur Sicherung einer maßvollen Verdichtung wird die bauliche Nutzung wie folgt begrenzt: Auf den derzeit parzellierten Flurstücken Nr. 26/14, 26/16, 141/26, 26/20, 26/26, 38/5 dürfen höchstens jeweils zwei, und auf den Flurstücken 26/21, 26/10 und 148/26 darf höchstens ein zusätzliches Wohngebäude entstehen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf zwei Wohnungen pro Gebäude begrenzt.

Innerhalb der Flächen, die vom Emissionsradius der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle (Flurstück 26/12) überlagert werden, ist eine gesonderte Betrachtung erforderlich.

5. Beschränkung der Wohneinheiten

Innerhalb der Vorhaben für Wohnzwecke sind höchstens zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Voraussetzung für die Errichtung einer zweiten Wohneinheit ist die Nutzung durch den Eigentümer selbst oder durch seine Familie bzw. Familienangehörige.

Lärmschutz

In einem Bereich von bis zu 200 m von der Mitte der A 31 sind zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen folgende Maßnahmen zu treffen:

Auf der lärmzugewandten Seite sowie auch seitlich davon sind die Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) so auszuführen, daß sie den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III (61 – 65 dB (A)) entsprechend der DIN 4109 genügen. Die Anforderungen an die Außenbauteile sind wie folgt beschrieben:

Außenmauerwerk $R'w > 40 \text{ dB}$

Dachhaut über ausgebauten Aufenthaltsräumen
(Fensterflächenanteil $< 20 \%$) $R'w > 30 \text{ dB}$

Fenster (SSK 2)
(Fensterflächenanteil $< 40 \%$) $R'w > 30 \text{ dB}$

Da im gesamten Satzungsgebiet nachts die Orientierungswerte überschritten werden, sind für Schlafräume Fenster der Schallschutzklasse II erforderlich, die ohnehin durch die Wärmeschutzverordnung vorgeschrieben werden.

Im Baugenehmigungsverfahren sind über die Fensterflächenanteile entsprechende Flächenachweise zu führen.

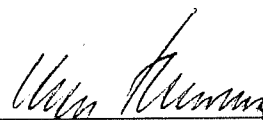
Die baulichen Maßnahmen an den Außenteilen sind nur wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben und die geforderte Luftschalldämmung durch zusätzliche Lüftungseinrichtungen oder Rolladenkästen nicht verringert wird.

Außenbereiche wie Terrassen, Loggien, Balkone etc. sind nur auf der lärmabgewandten Seite zulässig.

Bunde, den 19. JAN. 1999



Samtgemeindebürgermeister



Samtgemeindedirektor

ERFAHRENSVERMERKE

Der Samtgemeindeausschuß der Samtgemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 19.01.1998 beschlossen, im Ortsteil Boen für einen Teilbereich an der Organistenlohne eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB zu erlassen.

Bunde, den 21. JAN. 1999

Edw

Samtgemeindedirektor i.A.

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 11.05.1998 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) wurde vom 10.08.1998 bis zum 10.09.1998 durchgeführt.

Bunde, den 21. JAN. 1999

Edw

Samtgemeindedirektor i.A.

Der Rat der Samtgemeinde Bunde hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken in seiner Sitzung am 12.11.1998 die Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) beschlossen.

Bunde, den 21. JAN. 1999



Edw

Samtgemeindedirektor i.A.

Die Satzung ist der Höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 35 (6) BauGB zur Genehmigung vorgelegt worden.

Die Satzung ist mit Verfügung vom heutigen Tage (A.Z. 204.9-2492-5724) unter Auflagen / mit ~~Maßgaben~~ gemäß § 35 (6) BauGB genehmigt.

Oldenburg

den 26.03.1999

Bezirksregierung
Weser-Ems

Im Auftrage

03.05.1999

vorstellig bekanntgemacht

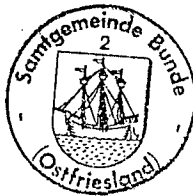
Die Genehmigung der Satzung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 03.05.1999 in Kraft getreten.



Bunde, den 1.8. JUNI 1999

Edw

Samtgemeindedirektor i.A.
bürgermeister



Die Satzung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 15.01.1999

J. Janssen
(Unterschrift)

Südlich der Landstraße

Tichelwörter Tief

an Landstraße und Dorfweg

PLANZEICHENERKLÄRUNG

 Geltungsbereich der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

 Halbierte Richtlinienabstände der landwirtschaftlichen Betriebe

Nachrichtliche Übernahme

 Schutzstreifen zur Gewässerunterhaltung

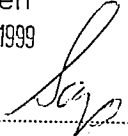
Hinweise

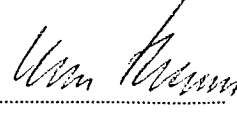
Sollten sich bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

Es können keine Ansprüche gegen die Baulastträger wegen der von der L 17 und von der Autobahn ausgehenden Emissionen gestellt werden

Die Karte ist Bestandteil der Satzung vom 12.11.1998

Bunde, den 19. JAN. 1999


Samtgem.-Bürgermeister


Samtgem.-Direktor

SAMTGEMEINDE BUNDE

Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

für den Siedlungsbereich „Organistenlohne“, Boen-

Datum: Stand November 1998

Maßstab: 1:2000

NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg

