

**Außenbereichssatzung
„Alte Bauernschaft Westerhausen“
Melle-Oldendorf, Stadt Melle
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB**

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich umfasst mit einer Gesamtgröße von ca. 35.015 m² die folgenden Flurstücke der Gemarkung Westerhausen:

Flur 2: 19/12, 31/3 (teilweise), 37 (teilweise), 39/1 (teilweise), 49/1 (teilweise), 52/3 (teilweise), 52/4 (teilweise), 52/6 (teilweise)

Flur 6: 47/8, 47/10, 47/12, 47/15 (teilweise), 47/31, 47/32 (teilweise), 47/34, 47/40 (teilweise), 47/41, 51/9 (teilweise), 51/10 (teilweise), 51/14, 51/15 (teilweise), 51/19 (teilweise), 51/24, 53/2, 53/3, 53/7 (teilweise), 53/8, 53/9, 58/3, 58/5 (teilweise), 58/6, 60/10 (teilweise), 61 (teilweise), 64 (teilweise), 66 (teilweise), 72/1 (teilweise), 77/4 (teilweise), 78/2 (teilweise), 79, 83/7 (teilweise), 83/8 (teilweise)

Das Satzungsgebiet ist zudem in der anliegenden Karte ersichtlich.

§ 2

Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung

- (1) Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleine, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
- (2) Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB bleiben von dieser Regelung unberührt.

§ 3

Nähere Bestimmungen

- (1) Vorhaben gem. § 2 Abs. 1 müssen sich entlang der öffentlichen Erschließung orientieren, sofern es sich nicht um die Umnutzung von bestehenden baulichen Anlagen handelt.
- (2) Bei dem Wohnzweck dienenden Vorhaben sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- (3) Die Vorhaben haben sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der äußeren Gestaltung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

§ 4

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

Allgemeines

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Planungsraum angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten können. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z. B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landes Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541 / 323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Erschließung

Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die bauausführenden Firmen haben sich rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit dem Netzbetreiber in Verbindung zu setzen, damit ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Flächen nördlich des Ebbergewegs als Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Westerhausen / Föckinghausen / Oldendorf ausgewiesen. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens in diesem Bereich sind weitergehende Genehmigungspflichten in Bezug auf das Wasserschutzgebiet möglich, welche jeweils mit dem Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt, abzuklären sind. Die Wasserschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 01.12.1988 ist hier zu beachten.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG

Gehölzrodungen, z.B. im Rahmen von Bau- und Erschließungsmaßnahmen, dürfen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Die Beseitigung von Gehölzen mit Höhlen oder Spalten stellt in der Regel einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand dar.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Melle, den

Der Bürgermeister