



Präambel
 Auf Grund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Worpswede die Außenbereichssatzung "Hüttendorf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 03.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Worpswede, den 17.07.2019
 L.S. Der Bürgermeister (gez. Höhn)

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am 22.11.2018 die Aufstellung der Außenbereichssatzung "Hüttendorf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 03.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Worpswede, den 17.07.2019
 L.S. Der Bürgermeister (gez. Höhn)

Planverfasser
 Der Entwurf der Satzung wurde ausgearbeitet von
instara
 Inhaber: Erwin 1991, 2009 Erwin
 Tel: (0421) 43.57-0, Internet: www.instara.de
 Fax: (0421) 43.57-84, E-Mail: info@instara.de
 Bremen, den 19.05.2016 / 16.10.2018 / 07.03.2019
 L.S. gez. D. Renneke (Instara)

Planunterlagen
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © Jahr 2016 LGLN
 Herausgeber: Landesamt für GeoInformation und Landentwicklung Niedersachsen
 Regionaldirektion Oldendorf

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am 22.11.2018 dem Entwurf der Außenbereichssatzung "Hüttendorf" und die Begründung zugemittelt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Außenbereichssatzung "Hüttendorf" und die Begründung haben vom 17.12.2018 bis 18.01.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Worpswede, den 17.07.2019
 L.S. Der Bürgermeister (gez. Höhn)

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Worpswede hat nach Prüfung der Stellungnahmen die Außenbereichssatzung nebst Begründung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in seiner Sitzung am 25.06.2019 beschlossen.
 Worpswede, den 17.07.2019
 L.S. Der Bürgermeister (gez. Höhn)

Inkrafttreten
 Die Außenbereichssatzung "Hüttendorf" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht und damit rechtsverbindlich geworden.
 Worpswede, den 17.07.2019
 L.S. Der Bürgermeister (gez. Höhn)

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.
 Worpswede, den _____
 (Schwenke) Bürgermeister

Beglaubigung
 Diese Ausfertigung der Außenbereichssatzung stimmt mit der Urschrift überein.
 Worpswede, den _____
 (Schwenke) Bürgermeister

- Textliche Festsetzungen**
- 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 Errichtung 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).
 Kleineren, nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben 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 zulässige Grundfläche für Hauptgebäude wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).
 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche um bis zu 20 m² zur Errichtung von Terrassen, mit und ohne Überdachung, sowie von Wintergärten bei dem bereits vorhandenen Gebäudebestand ist ausnahmsweise zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
 - 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, sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).**
 - Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 8,5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäuteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,5 m sind zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).**
 Die Traufhöhe der Hauptgebäude muss auf mindestens 2/3 der Traufhöhe zwischen 1,6 und 4,5 m liegen. Ausgenommen von der zulässigen Traufhöhe sind Dachgaubeln sowie die Stimmeln von Krüppelwalmdächern. Als Bezugshöhe gelten je nach Baustandort folgende Höhen (§ 18 Abs. 1 BauNVO):

Baustandort Nr. 5:	3,57 m NHN	Baustandort Nr. 15:	3,98 m NHN
Baustandort Nr. 6:	4,29 m NHN	Baustandort Nr. 16a:	4,30 m NHN
Baustandort Nr. 7:	3,85 m NHN	Baustandort Nr. 16:	3,98 m NHN
Baustandort Nr. 8:	4,37 m NHN	Baustandort Nr. 17:	4,33 m NHN
Baustandort Nr. 9a:	4,20 m NHN	Baustandort Nr. 18:	4,59 m NHN
Baustandort Nr. 9:	4,58 m NHN	Baustandort Nr. 41:	3,03 m NHN
Baustandort Nr. 10:	4,53 m NHN	Baustandort Nr. 43:	2,78 m NHN
Baustandort Nr. 11:	4,48 m NHN	Baustandort Nr. 45:	3,40 m NHN
Baustandort Nr. 12:	4,47 m NHN	Baustandort Nr. 47a:	3,49 m NHN
Baustandort Nr. 13:	4,49 m NHN	Baustandort Nr. 45:	3,54 m NHN
Baustandort Nr. 14:	4,44 m NHN		

 Bei Um- und Erweiterungsarbeiten sowie Ersatzbauten von vorhandenen baulichen Anlagen, deren Höhe bereits zum Zeitpunkt der Satzungsbeschlusses von der maximal zulässigen Höhe oder / und der Traufhöhe abweicht, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die baulichen Maßnahmen dem Erhalt der Bausubstanz dienen oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.
 - Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung bzw. der Umbau von Gebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist dabei einzuhalten.**
 - Überbaubare Grundstücksflächen**
 Sollte aufgrund der Bodenverhältnisse die Errichtung eines neuen Hauptgebäudes innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand realisierbar sein, so kann ausnahmsweise eine geringe räumliche Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche unter Beibehaltung der festgesetzten Größe innerhalb des jeweiligen Baustandortes im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
 Für die festgelegten und nummerierten Baustandorte sind jeweils insgesamt maximal fünf Wohnungen zulässig. Abweichend von den vorgenannten Bestimmungen sind innerhalb der mit folgendem Symbol "—" gekennzeichneten und nummerierten Baustandorte jeweils insgesamt maximal zwei Wohnungen je Baustandort zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
 Abweichend von den vorgenannten Bestimmungen sind innerhalb der mit folgendem Symbol "++" gekennzeichneten und nummerierten Baustandorte jeweils insgesamt maximal drei Wohnungen je Baustandort zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
 - Zufahrten**
 Die Erschließung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der sonstigen baulichen Anlagen im Plangebiet ist nur über vorhandene Grundstückszufahrten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

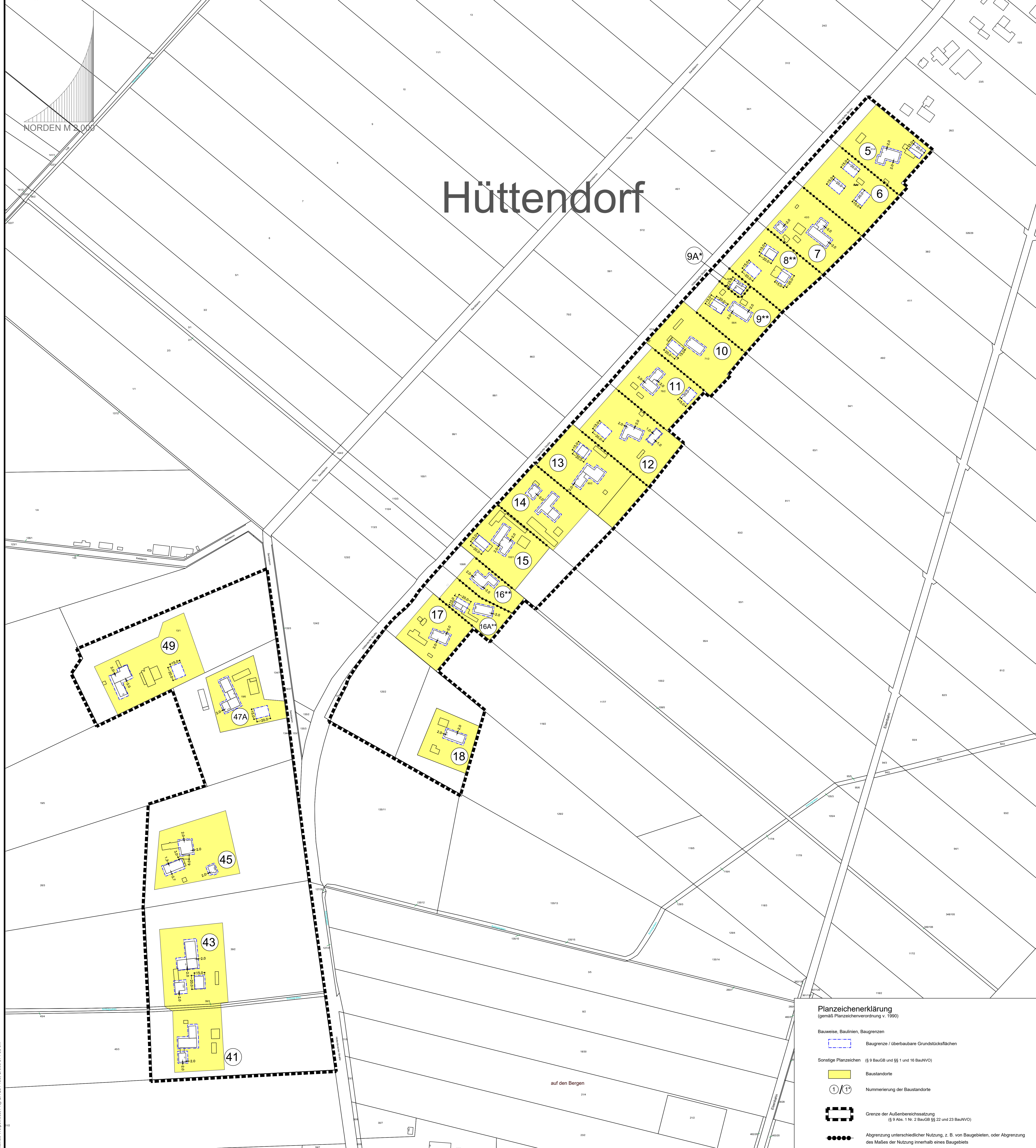
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 21.11.2017. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 03.11.2017.

Nachrichtliche Übernahmen

- Denkmalschutz**
 Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei deren Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landesamt als untere Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.
- Beseitigung des Niederschlagswassers**
 Gemäß § 98 Abs. 3 NWVO sind die Grundstücksigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde 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.

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.
- In der Planzeichnung gibt gekennzeichneten Baustandorte dienen der Zuordnung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen an dem jeweiligen nummerierten Baustandort.
- Die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen mit deren Zufahrten sowie von Nebenanlagen ist im Rahmen eines Baunutzungsplans zu prüfen. Im Einzelnen kann die Zulässigkeit der vorgenannten baulichen Anlagen auf Teilflächen des geltend gemachten Baustandortes beschränkt sein.
- Für das Plangebiet gilt die „Örtliche Bauvorschrift für den Bereich der Außenbereichssatzung Hüttendorf“.
- Die Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen des Baugewerfahrens geprüft. Die Prüfung kann im Einzelfall dazu führen, dass ein Bauvorhaben unzulässig ist, wenn es sich z. B. schädlichen Umwelteinwirkungen aussetzen würde.
- Eine Luftbelastungsbewertung hinsichtlich Abformnitrogen ist nicht erfolgt. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.



Planzeichenerklärung
 (gemäß Planzeichenvordnung v. 1990)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Baugrenze / überbaubare Grundstücksflächen
- Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und § 11 und 16 BauNVO)
 - Baustandorte
 - 1/1 Nummerierung der Baustandorte
 - Grenze der Außenbereichssatzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets