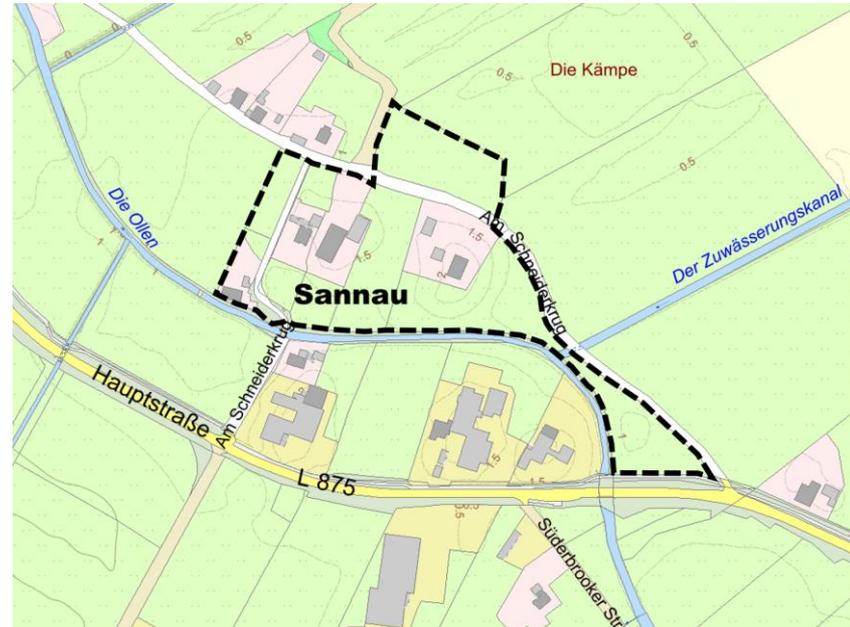


Außenbereichs- satzung Sannau

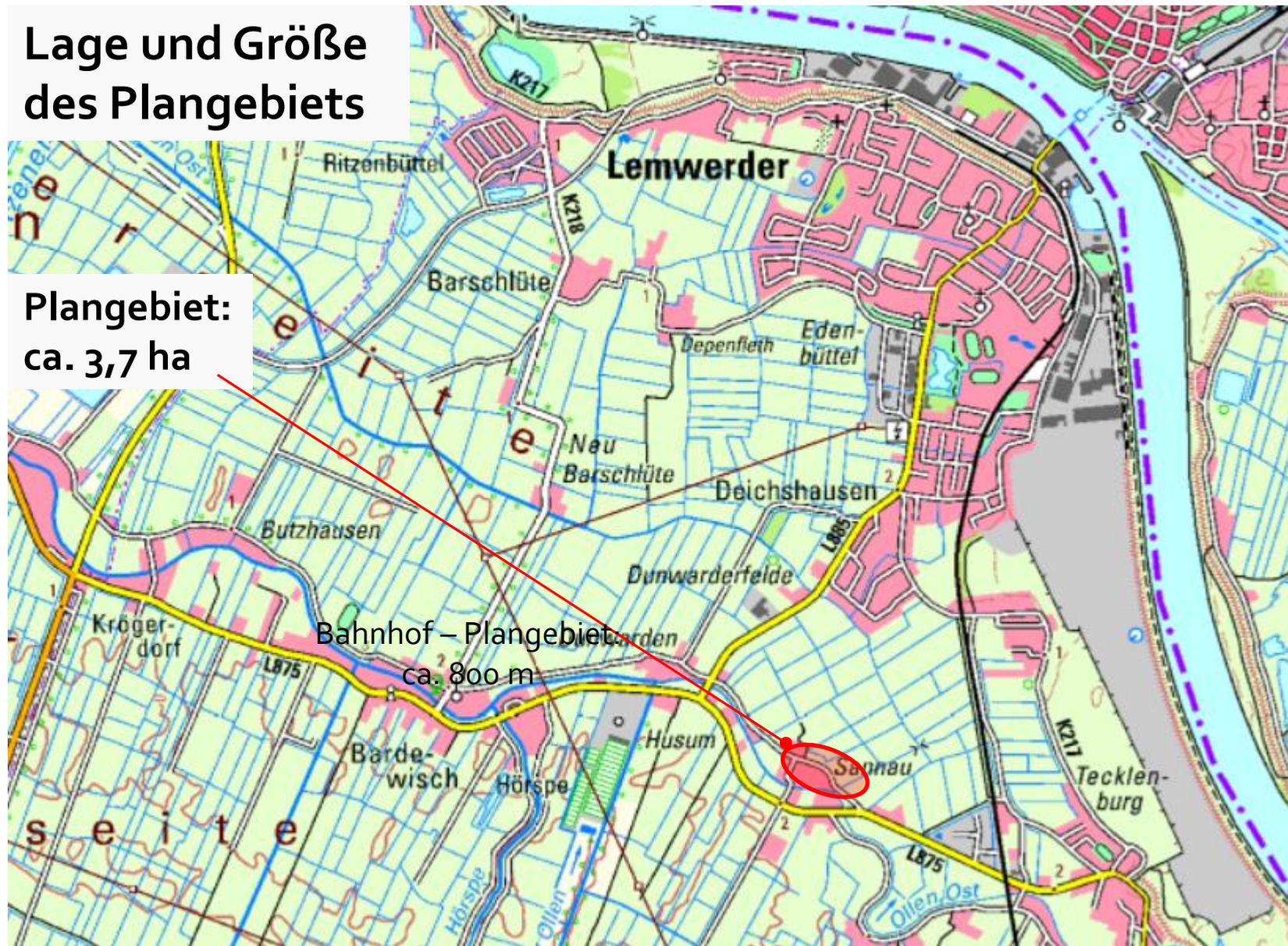
Beteiligung (§ 13 (2) BauGB),
02.12.2021



Bisher	Vorstellung des Entwurfs / Bürgerumfrage
Heute	Diskussion des Entwurfs
Ziel	Klärung weiteres Verfahren



Lage und Größe des Plangebiets



Plangebiet:
ca. 3,7 ha

Bahnhof – Plangebiet
ca. 800 m

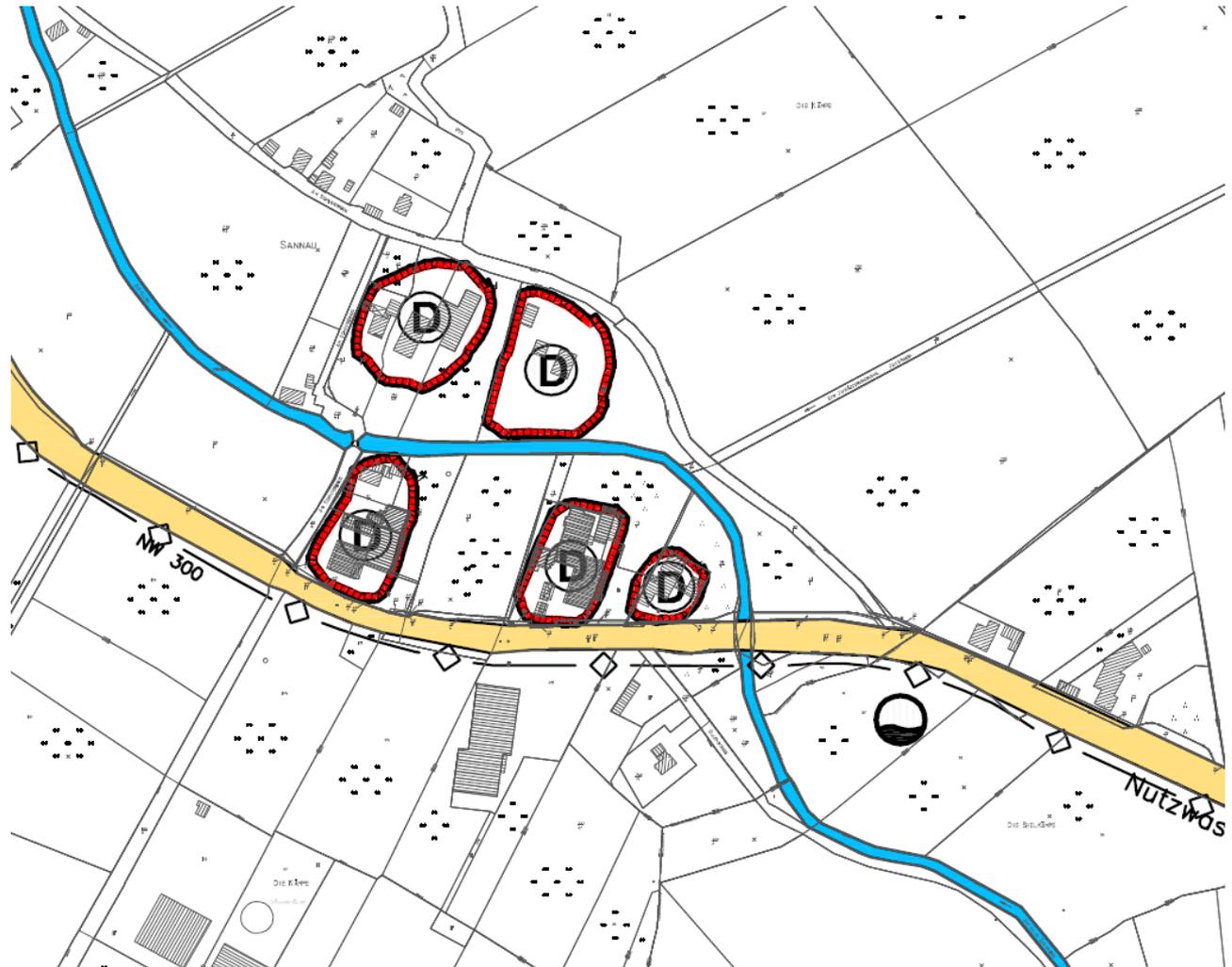
Plangebiet – aktuelle Nutzung



Flächennutzungsplan Bestand

Baudenkmale
Bodendenkmale

(Ausrichtung
Gebäudestellung)





Entwurf Satzung Text

SATZUNG ÜBER DIE ERLEICHTERTE ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN IM AUßENBEREICH

Bestimmungen

§ 1 Satzungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst eine rd. 3,74ha große Fläche in der Ortschaft Sannau der Gemeinde Lemwerder.

Die **genaue Umgrenzung** des Satzungsbereichs ist der angefügten **Planzeichnung** dieser Satzung zu entnehmen. Die beiliegende Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des in § 1 festgelegten Satzungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit **§ 35 Abs. 2 BauGB**.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplans für **Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen** oder
- die Entstehung oder **Verfestigung einer Splittersiedlung** befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.



Entwurf Satzung Text

SATZUNG ÜBER DIE ERLEICHTERTE ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN IM AUßENBEREICH

Bestimmungen

§ 3 Zulässigkeitsbestimmungen

(1) Es sind **Wohngebäude** und kleinere **nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe** sowie dazugehörige Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig.

(2) Es wird eine **offene Bauweise** bestimmt, es sind ausschließlich **Einzel- sowie Doppelhäuser** zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

(3) Die **Mindestgrundstücksgröße** jedes zukünftigen Baugrundstückes hat **900m²** aufzuweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). **Je Wohneinheit** sind mindestens **900m²** Grundstücksfläche erforderlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

(4) Die überbaubare, **zulässige Grundfläche** eines Grundstückes ist auf **maximal 200m²** beschränkt (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die **Grundfläche eines Gebäudes** darf **180m²** nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Nebenanlagen etc. um bis zu 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

(5) Es sind bauliche Anlagen bis zu **einem Vollgeschoss** zulässig (§ 20 Abs. 1 BauNVO).



Entwurf Satzung Text

SATZUNG ÜBER DIE ERLEICHTERTE ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN IM AUßENBEREICH

Bestimmungen

§ 3 Zulässigkeitsbestimmungen

(6) **Hochbauten** mit einer **Grundfläche von mehr als 6m²** sind ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten **überbaubaren Grundstücksflächen** zulässig. Die Baugrenzen sind in der Planzeichnung der Satzung festgesetzt (§ 23 BauNVO). In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Hauptstraße sind keinerlei Hochbauten zulässig.

(7) Der **Grenzabstand** hat **mindestens 5m** zu betragen; zwischen **Hauptgebäuden** ist ein **Mindestabstand von 10m** einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

(8) Die **Firstrichtung** von Hauptgebäuden ist in der **Längsachse** der Gebäude nach **Nord bis Nordost** auszurichten (§ 84 (3) NBauO).

(9) Es sind ausschließlich **gleichwinklig geneigte Satteldächer** mit einem Neigungswinkel zwischen 42° bis 47° quer zur Hauptachse zulässig. Giebel sind als **Steilgiebel, Voll-, Halb- oder Krüppelwalm** auszubilden. Als **Dacheindeckung** sind **Reet oder naturrote Tonpfannen** ohne glänzende Oberflächen zu wählen. Auf den Dachflächen sind Module zur Nutzung von **Solarenergie ausschließlich auf Nebengebäuden** zulässig. (§ 84 (3) NBauO).

(10) **Fassaden** sind ausschließlich in **Rohziegelbauweise** oder als mit Ziegeln ausgemauertes **Fachwerk** zu errichten; bei untergeordneten **Nebengebäuden** sind darüber hinaus **Holzverbretterungen** zulässig. Es sind **rote Ziegel** zu verwenden in den Farbtönen des historischen Ziegelmauerwerks der Umgebung. (§ 84 (3) NBauO).



Entwurf Satzung Text

SATZUNG ÜBER DIE ERLEICHTERTE ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN IM AUßENBEREICH

Bestimmungen

§ 4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die **Überbauung von Grundstücken** ist durch die Eigentümer im Zuge der bauordnungsrechtlichen Genehmigung **auszugleichen**. Nicht auszugleichen sind bereits überbaute Flächen, soweit sie bauordnungsrechtlich genehmigt sind.

Es wird daher bestimmt, dass bei Errichtung von Gebäuden im Geltungsbereich auf dem entsprechenden Baugrundstück eine **Streuobstwiese im Verhältnis 1 : 3** (Versiegelung : Streuobstwiese) anzulegen ist. Die Streuobstwiese muss so angelegt werden, dass sie den **Ortsrand eingrünt** und neue Gebäude zur offenen Landschaft hin weniger sichtbar sind.

Je angefangene 50m² der Streuobstwiese ist ein Obstbaum zu setzen und so zu unterhalten und zu entwickeln, dass ein Kronendurchmesser von mindestens 5m gewährleistet ist. Die Wiesen haben eine **Mindestbreite von 5m** aufzuweisen. Jegliche Flächenbefestigung innerhalb der Obstwiesen ist unzulässig.

Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen hat 6 – 10m zu betragen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10cm zu setzen. Die Fläche zwischen den Bäumen ist mit einer Extensivrasenmischung (Typ RSM 8.1, gebietseigenes Saatgut), einzusäen und dauerhaft als **extensiv gepflegte Wiese** (zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr ab Mitte Juni) zu unterhalten.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, gegen Wild- bzw. Viehschädigungen zu schützen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen in der festgesetzten Weise und Qualität, allerdings mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen. Es sind ausschließlich Pflanzen regionaler Herkunft in Baumschulqualität der folgenden Artenliste zu verwenden.



Bürgerbefragung

Bedenken gegen die Satzung - Stichworte - :

- Verlust des unverwechselbaren Charakters
- Abnahme der ökologischen Qualität
- Verstellung von Sichtachsen
- Verbauung der Ollen
- Beschwerden von Neubewohnern aufgrund der Flächenbewirtschaftung im Umland



Bürgerbefragung

Interessen an der Satzung - Stichworte -:

- Baumöglichkeiten für Familienmitglieder
- Attraktive Wohnlage
- Belebung des Dorflebens durch neue / mehr Einwohner
- Möglichkeiten zur Weiterentwicklung der traditionellen Gebäudegestaltung



Danke für Ihre Aufmerksamkeit.



KONZEPTSTUDIE

ERGÄNZUNG EINER DÖRFLICHEN STRUKTUR // LEMWERDER ORTSTEIL SANNAU

NEUKONZEPTION WESERMARSCH- / REGIONALTYPISCHER GEBÄUDE ZU WOHNZWECKEN

Mai / Juni 2021



ERGÄNZUNG EINER DÖRFlichen STRUKTUR // LEMWERDER ORTSTEIL SANNAU

NEUKONZEPTION WESERMARSCH- / REGIONALTYPISCHER GEBÄUDE ZU WOHNZWECKEN

Mai / Juni 2021

KONZEPTSTUDIE

ERGÄNZUNG EINER DÖRFlichen STRUKTUR // LEMWERDER ORTSTEIL SANNAU

Mai/ Juni 2021

V1 BAUFELD 1 NEUBAU VON 2 WESERMARSCHTYPISCHEN SCHEUNEN ZU WOHNZWECKEN

Kenndaten Variante 1: (1 Vollgeschoss, insg. 4 Wohneinheiten)

Grundflächen: 2 x 180 m² Hauptgebäude = 360 m²

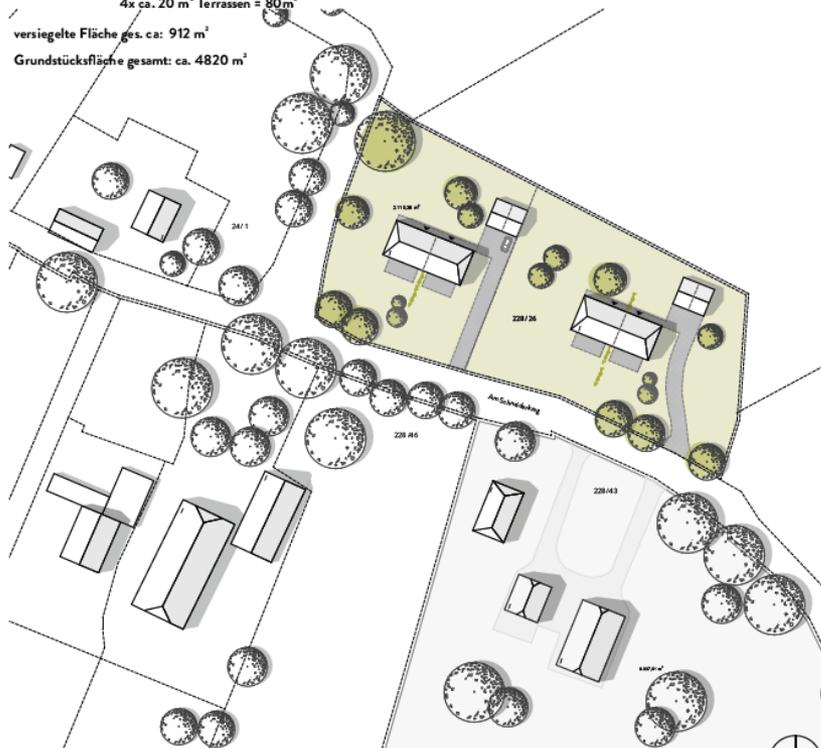
2 x 56 m² Nebengebäude = 112 m²

Nebenflächen: 2 x 180 m² Zuwegungen = 360 m²

4x ca. 20 m² Terrassen = 80 m²

versiegelte Fläche ges. ca: 912 m²

Grundstücksfläche gesamt: ca. 4820 m²



LAGEPLAN // M 1:1000

V2 BAUFELD 1 NEUBAU VON 4 WESERMARSCHTYPISCHEN HEUERHÄUSERN ZU WOHNZWECKEN

Kenndaten Variante 1: (1 Vollgeschoss, insg. 4 Wohneinheiten)

Grundflächen: 4 x 93 m² Hauptgebäude = 372 m²

4 x 35 m² Nebengebäude = 140 m²

Nebenflächen: 4 x 85 m² Zuwegungen = 340 m²

4x ca. 20 m² Terrassen = 80 m²

versiegelte Fläche ges. ca: 932 m²

Grundstücksfläche gesamt: ca. 4820 m²



LAGEPLAN // M 1:1000

ERGÄNZUNG EINER DÖRFlichen STRUKTUR // LEMWERDER ORTSTEIL SANNAU

NEUKONZEPTION WESERMARSCH- / REGIONALTYPISCHER GEBÄUDE ZU WOHNZWECKEN

Mai / Juni 2021

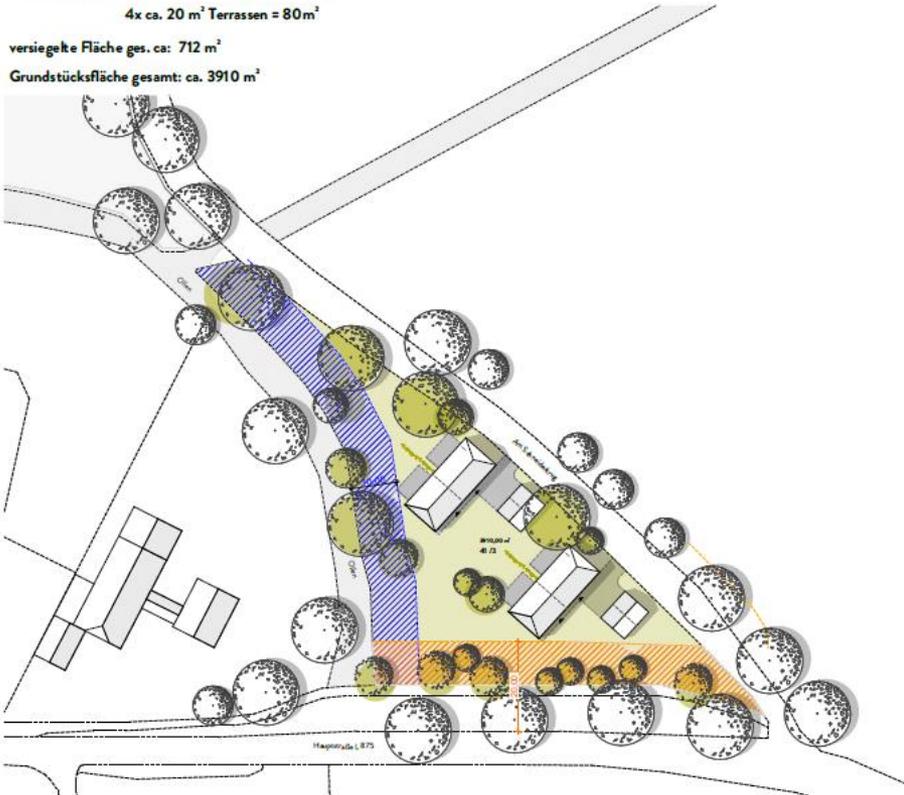
V1 BAUFELD 2
NEUBAU VON 2 WESERMARSCHTYPISCHEN SCHEUNEN ZU WOHNZWECKEN

Kenndaten Variante 1: (1 Vollgeschoss, insg. 4 Wohneinheiten)

- Grundflächen: 2 x 180m² Hauptgebäude = 360 m²
- 2 x 56m² Nebengebäude = 112 m²
- Nebenflächen: 2 x 80 m² Zuwegeungen = 160 m²
- 4x ca. 20 m² Terrassen = 80m²

versiegelte Fläche ges. ca: 712 m²

Grundstücksfläche gesamt: ca. 3910 m²



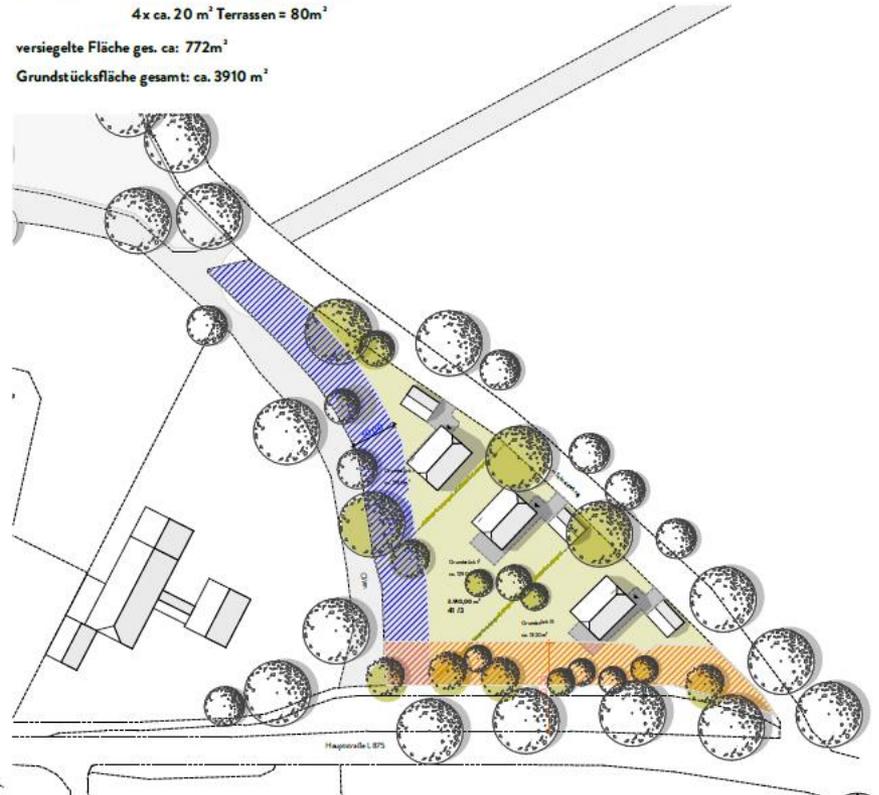
V2 BAUFELD 2
NEUBAU VON 3 WESERMARSCHTYPISCHEN HEUERHÄUSERN ZU WOHNZWECKEN

Kenndaten Variante 1: (1 Vollgeschoss, insg. 3 Wohneinheiten)

- Grundflächen: 4 x 93m² Hauptgebäude = 372 m²
- 4 x 35m² Nebengebäude = 140 m²
- Nebenflächen: 4 x 45 m² Zuwegeungen = 180 m²
- 4x ca. 20 m² Terrassen = 80m²

versiegelte Fläche ges. ca: 772m²

Grundstücksfläche gesamt: ca. 3910 m²





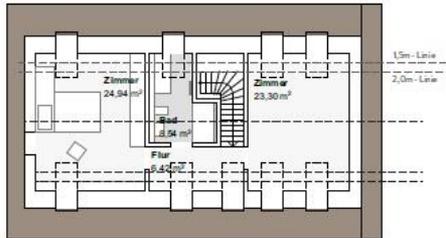
ERGÄNZUNG EINER DÖRFlichen STRUKTUR // LEMWERDER ORTSTEIL SANNAU

NEUKONZEPTION WESERMARSCH- / REGIONALTYPISCHER GEBÄUDE ZU WOHNZWECKEN

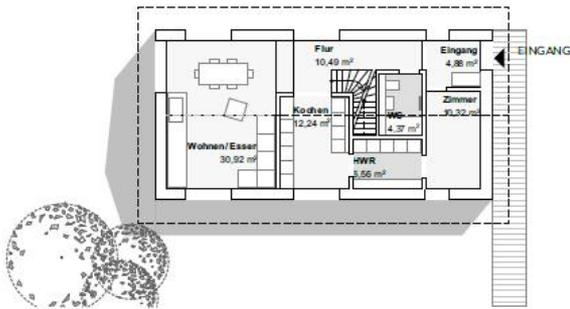
Mai / Juni 2021

V2 BEISPIELHAFTE PLANZEICHNUNGEN // M 1:200

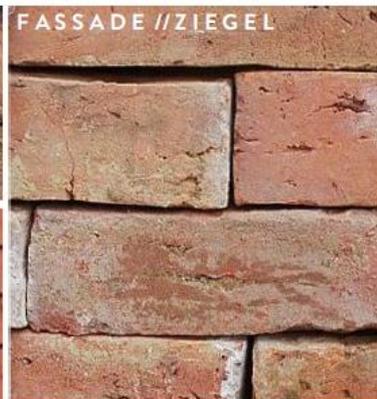
NUF_{gr.} WOHNHEINHEIT = 143 m²



BEISPIEL ANSICHTEN



BEISPIEL GRUNDRISSSE



BEISPIEL MATERIALITÄTEN

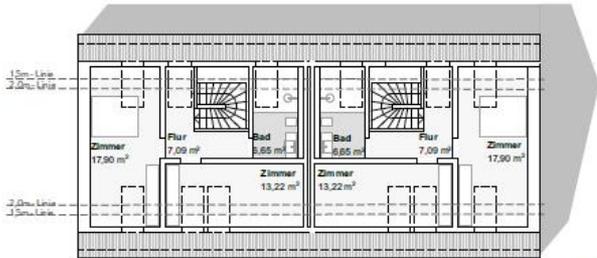
ERGÄNZUNG EINER DÖRFlichen STRUKTUR // LEMWERDER ORTSTEIL SANNAU

NEUKONZEPTION WESERMARSCH- / REGIONALTYPISCHER GEBÄUDE ZU WOHNZWECKEN

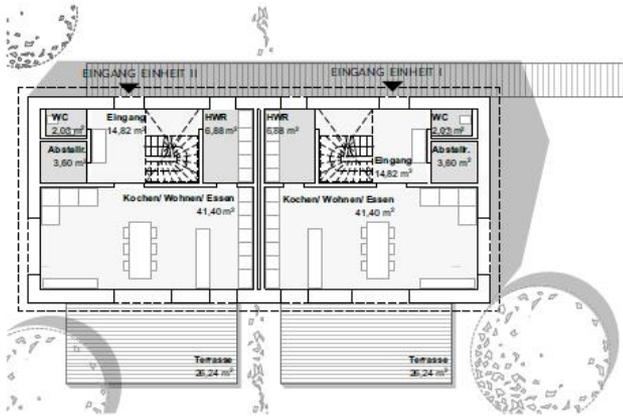
Mai / Juni 2021

V1 BEISPIEHAFTE PLANZEICHNUNGEN // M 1:200

NUF _{ges.} WOHN-EINHEIT: 113,6 m² (inkl. 50% Terrasse) = 126,6 m²



Grundriss Dachgeschoss
NUF = 44,8 m²

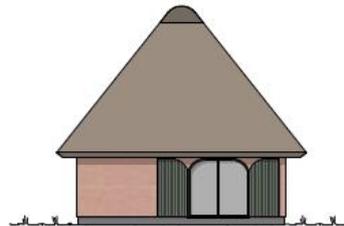


Grundriss Erdgeschoss
NUF = 68,8 m²
inkl. 50% Terrasse = 81,8 m²

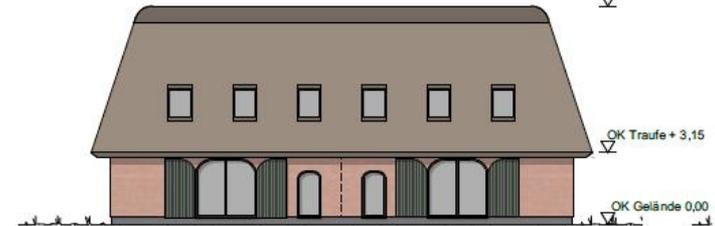
BEISPIEL GRUNDRISS



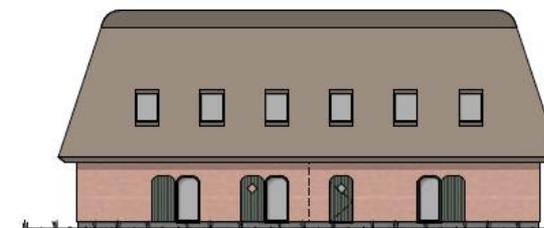
BEISPIEL MATERIALITÄTEN



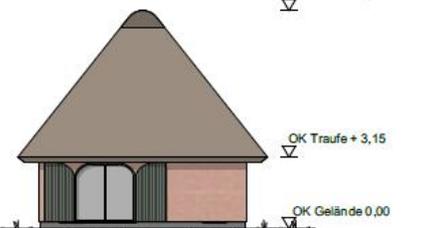
Ansicht West



Ansicht Süd



Ansicht Nord



Ansicht Ost

BEISPIEL ANSICHTEN

OK Traufe + 9,50

OK Traufe + 3,15

OK Gelände 0,00

OK Traufe + 9,50

OK Traufe + 3,15

OK Gelände 0,00