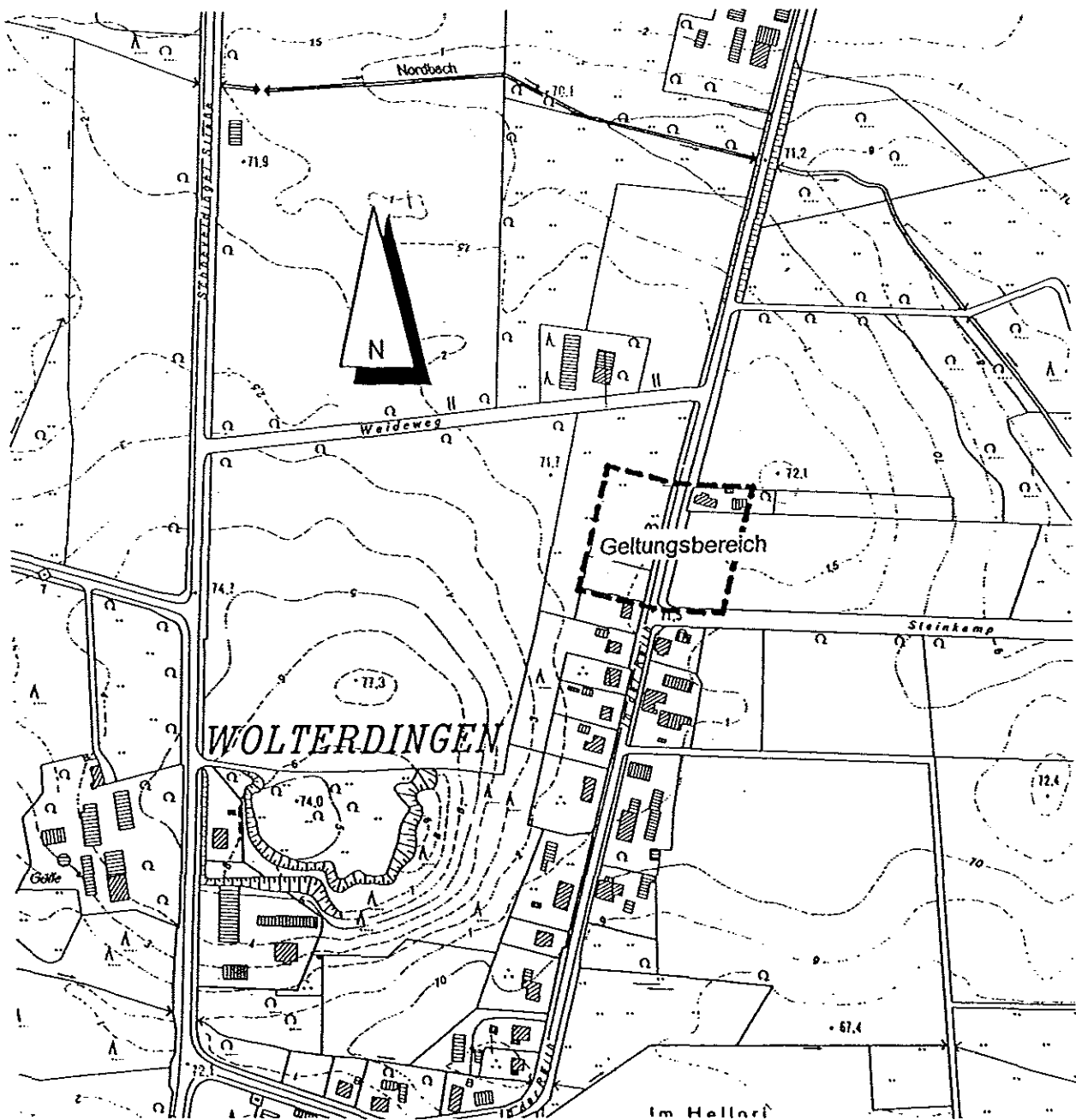


SATZUNG

Stand der Planung: 13.10.1998			

ERGÄNZUNGS-SATZUNG NR. 1 DER STADT SOLTAU FÜR DEN BEREICH "IN DER REITH" IN DER ORTSCHAFT WOLTERDINGEN (§ 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB)



Aufgrund der §§ 6 Abs. 1 und 40 Abs. 1 Ziff. 4 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Soltau in seiner Sitzung am **2.2. 10. 98** folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beigefügten Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1:5.000 des Deckblattes (ervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Katasteramt Soltau).

§ 2

Zulässigkeit von Bauvorhaben

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, die einer dörflichen Nutzung (Dorfgebiet) dienen, nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.
- (2) Die bauliche und gärtnerische Nutzung ist auf den Bereich der Satzung begrenzt.
- (3) Die Stellung der baulichen Anlagen (ausgenommen sind Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung) ist parallel zur Straße "In der Reith" auszurichten.
- (4) Die Größe der Baugrundstücke darf 950 m² nicht unterschreiten.

§ 3

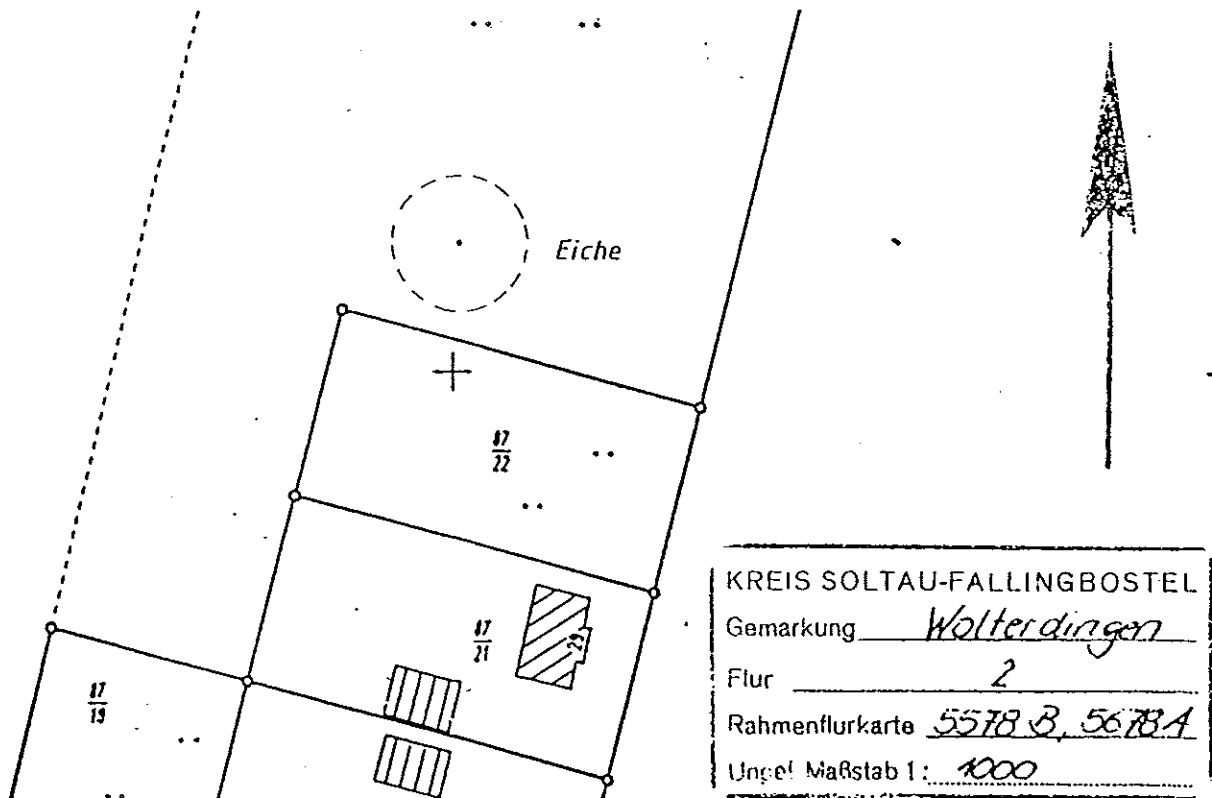
Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Die Dachneigung darf zwischen 35° und 50° betragen.
- (2) Als Dachform sind symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer zulässig.
- (3) Als Dacheindeckung sind rote sowie braune/rotbraune Dachziegel/Dachpfannen zulässig.
Als Ausnahme sind für Nebengebäude rote oder braune Wellplatten "Berliner Welle" zulässig.
- (4) Für die Gestaltung der Außenwände sind rote sowie braune/rotbraune Vormauerziegel und/oder Holz zulässig.

§ 4

Eingriffsregelung / Bepflanzung

- (1) Die vorhandene Eiche ist zu erhalten (siehe Kartenausschnitt M. 1:1.000). Sämtliche Maßnahmen, die den Bestand gefährden können, sind zu unterlassen. In einem Radius von 8 m um den Stamm sind Versiegelungen unzulässig. Bei Abgängigkeit ist ein Ersatz gleicher Art als Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 cm, 3 x v., m.B. anzupflanzen.



- (2) Entlang den Grenzen zur freien Landschaft (West-, Nord- und Ostgrenze der Satzung) sind Gehölzgruppen anzupflanzen und zu erhalten.
Der Abstand zwischen den Gruppen darf 4 m nicht überschreiten. Die Gehölzgruppe setzt sich aus mindestens einem standortheimischen Laubbaum (Pflanzgröße mind. 2,5 m) und vier Großsträuchern zusammen.
- (3) Je Grundstück ist zusätzlich ein standortheimischer Laubbaum (Hochstamm 14/16, 3xv oder Obstbaum Hochstamm, 12/14, 2xv) anzupflanzen und zu erhalten.
- (4) Der vorhandene Bewuchs innerhalb der Straßenverkehrsfläche zwischen westlicher Fahrbahnkante und Grundstücksgrenze ist zu erhalten.
Für jedes Baugrundstück darf der Gehölzstreifen einmal in 3 m Breite für die Grundstückszufahrt unterbrochen werden.

§ 5

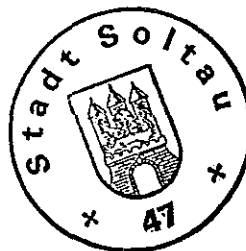
Inkrafttreten

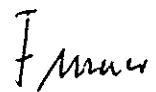
Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Soltau, den **22. 10. 98**

Stadt Soltau


2. stellv. Bürgermeister

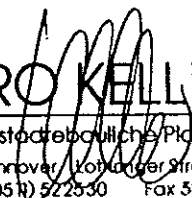



Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf der Satzung wurde ausgearbeitet von

Hannover, den 13.10.1998


BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Kohlhauser Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

2. Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 13 Nr. 2 und 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB - jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung - wurde die Beteiligung der Bürger durch die öffentliche Auslegung in der Zeit vom **22. 07. 98** bis einschließlich **21. 08. 98** durchgeführt. Die Beteiligung der Bürger wurde am **14. 07. 98** ortsüblich bekanntgemacht. Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom **14. 07. 98** Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 34 Abs. 5 i.V.m. § 13 Nr. 3 BauGB gegeben.

Soltau, den **22. 10. 98**

gez. Fenner

Stadtdirektor

3. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB wurde die Satzung mit Verfügung vom **07. 12. 98** von der Bezirksregierung Lüneburg genehmigt.

Lüneburg, den **07. 12. 98**

Bezirksregierung Lüneburg

Im Auftrage

L.S.

gez. Gutt

4. Die Genehmigung der Satzung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Veröffentlichung in der Böhme Zeitung ortsüblich bekanntgemacht. Die Satzung ist damit am **30. 12. 98** in Kraft getreten.

Soltau, den **04. 01. 99**

gez. Fenner

L.S.

Stadtdirektor

Begründung

**Ergänzungssatzung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
für den Bereich "In der Reith"**

Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Im Bereich der Straße "In der Reith" besteht an der Ostseite der Straße eine geschlossene Hauszeile bis zur Straße "Steinkamp". Die Westseite der Straße "In der Reith" wurde nach und nach bebaut auf der Grundlage des § 34 BauGB. Nachdem nun weitere Bauanfragen in diesem Bereich an die Stadt gerichtet worden sind, soll durch Festsetzung einer Ergänzungssatzung klargestellt werden, wie weit der Innenbereich ausgelegt werden soll. Dabei sollen einzelne unbebaute Grundstücke mit einbezogen werden, um den Ortsrand zu ergänzen. Mit der Satzung soll eine klare Abgrenzung zum Außenbereich erfolgen.

§ 1 Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Der Geltungsbereich umfaßt die Ergänzungsflächen und ein bebautes Grundstück im Nordosten des Geltungsbereiches. Eine Klarstellung für die vorhandene südliche Bebauung ist nicht erforderlich, da in nächster Nachbarschaft keine Baulücken vorhanden sind. So sind in den Geltungsbereich der Satzung die Randflächen beiderseits der Straße "In der Reith" sowie nördlich der Straße "Steinkamp" einschließlich der vorhandenen Bebauung auf dem Flurstück 9/1 in einer Tiefe von 50 m im Westen und 40 m im Osten einbezogen.

Der Ergänzungssatzung kann nicht entgegengehalten werden, daß sich Teile bzw. einzelne Bauplätze in die freie Landschaft entwickeln. Durch die vorhandene Bebauung im Nordosten des Satzungsbereiches kann eine Bebauung zwischen der südlichen Bauzeile an der Ostseite der Straße "In der Reith" und dem vorhandenen Gebäude entstehen. In gleicher Weise kann dann auch die südwestliche Seite bebaut werden. Um hier einen § 34er Bereich klar abzugrenzen und eine Bebauung unbeachtet der Reihenfolge zu ermöglichen, wird die Satzung aufgestellt.

Die Ergänzungssatzung ist städtebaulich vertretbar, da das Dorf bereits durch die beiderseitige Straßenrandbebauung geprägt ist. Durch die Ergänzung wird das vorhandene Gebäude, welches dem Ortsrand vorgelagert ist, in die Ortslage einbezogen. Im Rahmen der Satzung wird die Art der baulichen Nutzung festgelegt.

Der Geltungsbereich kann nicht bis an den Weideweg im Norden herangeführt werden, auch wenn für diesen Bereich die Erschließung gesichert ist. Diese bauliche Entwicklung kann nicht mehr als Ergänzung der Ortslage angesehen werden. Außerdem sind die gesunden Wohnverhältnisse durch die landwirtschaftlichen Immissionen beeinträchtigt, die eine bauliche Nutzung ausschließen. Die nördliche Grenze der Satzung hält zu dem landwirtschaftlichen Betrieb am Weideweg genügend Abstand.

§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

- (1) Im Geltungsbereich der Satzung sind bauliche Anlagen für dörfliche Nutzung zugelassen. Vom dörflichen Umfeld ist die zulässige Nutzung abgeleitet worden, so daß sich hier eine Wohnnutzung mit Tierhaltung (z. B. zwei Pferde) entwickeln kann.

- (2) Das Einfügen wird aus städtebaulicher Sicht wie folgt gesehen:
Die Wohngebäude sollen sich in die vorhandene Bauflucht einfügen. Dabei ist es städtebaulich nicht erforderlich, daß die Gebäude an einer Linie entlang entstehen. So sollte der Abstand zur Straße "In der Reith" für Wohngebäude zwischen 5 m und 8 m betragen.
Gebäude für Tierhaltung sind bis an die rückwärtige Grenze zulässig.
- (3) Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke regelt sich nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB. Ergänzend wird die Stellung der baulichen Anlagen (Längsachse des Hauptbaukörpers) bestimmt.
- (4) Die Größe der Baugrundstücke soll ein Mindestmaß nicht unterschreiten, damit gewährleistet wird, daß eine dorftypische Grundstücksaufteilung erfolgt. Mit mindestens 950 m² Grundstücksfläche wird eine dorfgerechte Aufteilung der Fläche erreicht.

§ 3 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Die ortsbildprägende Dachneigung im Dorf Wolterdingen bewegt sich zwischen 40° und 50°. In Anlehnung an die ortsbildprägende Dachneigung wird die Dachneigung auf 35° - 50° begrenzt.
- (2) Die Dachform der neuen Gebäude soll sich dem Ortsbild anpassen. Die Ortslage wird geprägt durch symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer, die im Satzungsbereich nur zugelassen sind. Damit wird eine Anpassung an das Ortsbild gewährleistet.
- (3) Die ortsbildprägende Dacheindeckung ist der rote Dachziegel. Diese Farbe soll weitgehend beibehalten werden, um eine einheitliche Dachlandschaft zu gewährleisten. Daher sind für die Hauptgebäude nur rote, braune/rotbraune Dachziegel oder Dachpfannen zugelassen worden.
Nebengebäude können auch rote bzw. braune Wellplatten als kostengünstigere Dacheindeckung erhalten. Damit bleibt für das Landschaftsbild der rot/braune Gesamteindruck der Dachlandschaft erhalten.
- (4) Die Möglichkeit der Gestaltung der Außenwände ist so umfangreich, daß dies zu einer bunten Mischung der Hausfassaden führen kann. Das Dorf Wolterdingen ist durch schlichte Hausfassaden in roten bzw. braunen Vormauersteinen, Holzverschalung und Fachwerk geprägt, so daß sich neue Gebäude mit dieser Fassadengestaltung in das Ortsbild einfügen.

Für das Dorf Wolterdingen wurde ein Dorferneuerungsplan aufgestellt, der u.a. Hinweise für die Gestaltung neu zu errichtender Gebäude gibt. Unter Beachtung dieser Gestaltungsempfehlungen ist das gestalterische Einfügen in das Ortsbild gewährleistet.

§ 4 Eingriffsregelung / Bepflanzung

Die zugelassene Bebauung erweitert den Ortsrand und soll durch Bepflanzung in das Orts- und Landschaftsbild eingefügt werden. Desweiteren ist im Bereich der Satzung Bewuchs vorhanden, der erhaltenswert ist.

- (1) Die vorhandene Eiche am Südwestrand der Satzung hat bereits einen Stammdurchmesser von 0,55 m und einen Kronendurchmesser von 18 m. Der Wiesenbereich wird durch die Eiche geprägt. Durch die Bebauung darf die Eiche nicht in ihrem Bestand gefährdet werden. Daher ist der Erhalt der Eiche festgesetzt. Eine Versiegelung im Radius von 8 m um den Stamm der zu erhaltenden Eiche stellt eine Bestandsgefährdung dar. Um dies zu verdeutlichen, ist die Versiegelung gesondert aufgeführt worden.

Die Eiche ist vom Katasteramt eingemessen, so daß die genaue Lage aus der textlichen Festsetzung zu entnehmen ist.

- (2,3) Entlang der Grenzen zur freien Landschaft soll durch eine Bepflanzung der Ortsrand eine dorftypische Gestaltung erhalten. Die Bepflanzung soll keinen Heckencharakter bekommen. Mit den festgesetzten Pflanzgruppen wird eine harmonische Ortsrandgestaltung sichergestellt. Durch diese Bepflanzung und zusätzlich einen standortheimischen Laubbaum oder einen Obstbaum wird der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgeglichen.
- (4) Innerhalb der Verkehrsfläche zwischen Fahrbahn- und Grundstücksgrenze befindet sich ein ortstypischer Gehölzstreifen. Dieser soll aufgrund der Bebauung nicht aufgegeben werden. Da die Baugrundstücke jedoch eine Zufahrt erhalten müssen, darf der Gehölzstreifen nur auf einer Breite von 3 m je Baugrundstück unterbrochen werden. Damit ist der Bestand des Gehölzstreifens weitgehend gesichert und seine Ortsbildwirkung erhalten. Die Lage der Zufahrt ist für den Einzelfall mit der Stadt Soltau als zuständiger Verkehrsbehörde abzustimmen.

Abwasserbeseitigung - Regenwasserableitung - Löschwasserbereitstellung

- (1) Die zulässigen Gebäude sind an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.
- (2) Das aufgrund der Versiegelung anfallende Oberflächenwasser ist dem vorhandenen Regenwasserkanal zuzuleiten. Dies ist aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes notwendig.
- (3) Die Löschwasserversorgung ist über die Trinkwasserleitung sichergestellt. Eine Löschwassermenge von 1600 L/min für 2 Stunden ist gewährleistet.

Abwägung der umweltschützenden Belange:

Die Satzung stellt klärend fest, welche Flächen nach § 34 BauGB noch bebaut werden sollen. Durch die Satzung wird eine Ortsrandbegrünung sichergestellt, die den negativen Einfluß der Bebauung auf das Landschaftsbild auf ein Minimum reduziert. Für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften wird durch die Anpflanzungen ein Ausgleich geschaffen. Außerdem wird durch den weitgehenden Erhalt des vorhandenen Bewuchses an der Straße und den Erhalt der prägenden Eiche der Eingriff gemildert.

Somit ist der Eingriff in den Naturhaushalt ausreichend ausgeglichen.

Immissionsschutz

Nördlich des Geltungsbereiches der Satzung befindet sich ein landwirtschaftlicher Voll-erwerbsbetrieb mit Schweinehaltung. Dem Betrieb ist eine Tierhaltung von 72,3 GV (eine Großvieheinheit -GV- = 500 kg Lebendgewicht) genehmigt.

Die VDI - Richtlinie 3471 "Tierhaltung Schweine" wurde als Grundlage für die Beurteilung der Satzung herangezogen. Nach der Richtlinie ermitteln sich die notwendigen Abstände, die zwischen dem Stall und dem Rand des Satzungsgebietes einzuhalten sind. Danach hat die Verwaltung einen Mindestabstand von ca. 110 m vom Sauenstall zum Rande des für dörfliche Nutzung / Wohnnutzung vorgesehenen Satzungsgebietes ermittelt.

Die Landwirtschaftskammer Hannover berücksichtigt bei ihrer Ermittlung einen Abschlag um den Faktor 0,5 und ermittelt einen Mindestabstand von 160 m (Schreiben vom 25.08.98).

Tatsächlich beträgt der Abstand zwischen dem Sauenstall und dem nördlichen Rand des Geltungsbereiches der Satzung ca. 133 m. Der Abstand berücksichtigt nicht nur den Bestand, sondern beläßt dem Betrieb noch Erweiterungsmöglichkeiten. Sowohl eine Erweiterung des vorhandenen Stalles als auch ein möglicher Neubau im Norden des jetzigen Stalles stehen der Satzung nicht entgegen.

Aufgrund der ermittelten Mindestabstände könnte der Geltungsbereich zwar weiter nach Norden verschoben werden. Die Verschiebung würde jedoch den Rahmen dieser Satzung und zu Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb führen, die nicht gewollt sind.

Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches der Satzung ist über die Straße "In der Reith" gesichert. Die Straße "Steinkamp" am Südostrand des Geltungsbereiches der Satzung stellt keine gesicherte Erschließung für Baugrundstücke dar.

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Maßstab 1:1000

Gemeinde: SOLTAU, STADT
Gemarkung: WOLTERDINGEN
Flur: 2, FLURSTÜCK 87/32

Antrag: A-904/98
Datum: 17.09.98



Vermessungs- und Katasterbehörde
Soltau-Fallingb. - Katasteramt Soltau -

Birkenstr. 13-15 Tel. 05191/806-32
29614 Soltau Fax 05191/806-49



Ergänzungssatzung Nr. 1 der Stadt Soltau für den Bereich „In der Reith“ in Wolterdingen

M. 1:1000

Stadt Soltau Dez. II, 61
23. 9. 98 gez.: Sr.

■ Abgrenzung des Geltungsbereiches

☁ Anzupflanzende Gehölzgruppen

87
32

6
12

8

10

70
1

9
1

72

87
22

87
21

87
19

87
20

87
18

87
31

87
17

86
5

71
3

71
2

der Reith