



**Innenbereichssatzung „Wolterdingen Dorf“
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
gem. § 34 Abs. 4 S. 1 und 3 BauGB**

**mit Aufhebung der Ergänzungssatzung Nr. 1 der Stadt Soltau
für den Bereich „In der Reith“
gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB**

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - jeweils in der zurzeit gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Soltau diese Innenbereichssatzung „Wolterdingen Dorf“ mit Begründung in seiner Sitzung am _____ beschlossen.

Soltau, den _____

Bürgermeister/in

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist der beigefügten Planzeichnung im Maßstab _____ zu entnehmen. Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

Das Satzungsgebiet liegt im Norden des Stadtgebietes von Soltau in der Gemarkung Wolterdingen und umfasst den Bereich des Dorfgebietes von Wolterdingen.

§ 2 Gegenstand der Satzung

Die im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücksflächen werden dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB zugeordnet und als im Zusammenhang bebaut definiert.

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten nur für die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Einziehungsbereiche der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

§ 3 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2, 5 und 6 und § 5a BauNVO)

Die Einziehungsbereiche gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB werden als dörfliche Wohngebiete gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

In den dörflichen Wohngebieten sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die

- dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
 - nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,2. Zulässig ist ein Vollgeschoss.

§ 5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

§ 6 Versickerung von Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern und durch geeignete Maßnahmen schadlos dem Grundwasser zuzuführen.

Stellplätze sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

Ausnahmen sind aus geohydraulischen oder betriebsbedingten Gründen möglich.

§ 7 Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)

- (1) Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen sind die vorhandenen Laubbäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Pflanzungen gem. Abs. 3 zu ersetzen. Einschränkungen oder Beschädigungen der Bäume samt Kronentraufbereich sind nicht zulässig.
- (2) Ausnahmsweise können zum Zwecke notwendiger Zufahrten von Grundstücken einzelne Bäume schonend entnommen werden. Die Entnahme von Bäumen ist

auf das Notwendige zu beschränken. Pro entnommenem Baum ist ein Laubbaum gem. Abs. 3 als Ersatzpflanzung auf dem Grundstück zu pflanzen, nachzuweisen und zu erhalten.

- (3) Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Heister mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenwahlliste und kann um standortgerechter und im Naturraum heimische Bäume ergänzt werden.

Artenliste für zu pflanzende Laubbäume

Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

Mittel- bis kleinkronige Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

§ 8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Eingriffsregelung/Kompensationsmaßnahmen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Zum Ausgleich der anfallenden Eingriffe auf den Einbeziehungsflächen sind pro 1 m² versiegelter und teilversiegelter Fläche 1 m² Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland herzustellen.

Auf den dafür festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Grünland-, Acker- und Privatgartenflächen entsprechend dem Zielbiotop „extensiv genutzte Streuobstwiese (HO)“ zu entwickeln. Alternativ ist eine Herstellung des Zielbiotops auf den privaten Grundstücksflächen des anfallenden Eingriffs möglich:

- a. Je angefangene 120 m² Fläche ist ein regionaltypischer Obstbaum als Hochstamm (mind. 2 x verpflanzt, Stammumfang ca. 12-14 cm) mit einem Pflanzabstand von ca. 10 – 15 m in lockerer Anordnung zu pflanzen, zu

pflügen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Von den Flurstücks-/ und Nutzungsgrenzen ist jeweils ein Abstand von 5 m einzuhalten.

Bei der Gehölzauswahl sind regionale Herkünfte und möglichst verschiedene, alte Sorten zu verwenden. Empfohlen werden robuste, pflegeextensive Sorten z.B. der Gattungen Zwetschge und Kirsche (Prunus), Apfel (Malus) und Birne (Pyrus) und weitere nach Artenwahlliste.

- b. Die Streuobstwiesenabschnitte sind vorzugsweise zusammenhängend und ohne Einfriedung zu Nachbargrundstücken zu entwickeln. Einfriedungen sind zulässig. Zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleintiere sollen Zaun- und Pflanzunterkanten einen durchgängigen Abstand von mind. 15 cm über dem Gelände aufweisen. Alternativ dazu können in regelmäßigen Abständen entsprechend große Durchlässe vorgesehen werden. Die im Zaun geschaffenen Durchgänge für die Tiere sind auf Dauer der Nutzung der Einfriedung und ganzjährig frei von Bewuchs zu halten.
 - c. Die Bodennutzung der Streuobstwiese erfolgt als extensives Grünland. Die Fläche ist mit einer Regiosaatgutmischung des Ursprungsgebietes 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ mit mind. 50 % Kräuteranteil einzusäen und dauerhaft als ein- bis zweischürige Mähwiese, Extensiv-Weide oder einer Kombination aus Mahd und Beweidung zu bewirtschaften. Auf der Fläche sind der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Silagemieten oder die Lagerung von sonstigem Material, Geräten etc. unzulässig. Es darf zudem keine Nutzungsaufgabe stattfinden.
 - d. Die Pflanzungen sind ca. 5-6 Jahre durch geeignete Maßnahmen gegen Wildverbiss etc. zu schützen.
 - e. Die Maßnahmen sollen innerhalb von zwei Pflanzperioden nach Beginn der baulichen Eingriffe im Bereich der Einbeziehungsflächen umgesetzt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- (2) Die im Satzungsgebiet festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend dem Versiegelungsgrad (Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft) anteilig den auf den Einbeziehungsflächen anfallenden Eingriffen vor Beginn der Baumaßnahmen zuzuordnen und nachzuweisen.
- (3) Ausnahmsweise können die Ausgleichsmaßnahmen auch auf anderweitig bereitgestellten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung hergestellt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sind dann vorzugsweise im direkten Umfeld des Eingriffes in gleichwertigem Umfang herzustellen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Artenliste für typische und bewährte Obstgehölze:

Äpfel

Krügers Dickstiel
Danziger Kantapfel
Kaiser Wilhelm
Baumanns Renette
Goldparmäne
Kasseler Renette
Adersleber Calvill
Finkenwerder Herbstprinz
Halberstädter Jungfernapfel
Schöner von Nordhausen
Biesterfeld Renette
Schwöbersche Renette
Sulinger Grünling
Bremer Doorapfel

Birnen

Bosc's Flaschenbirne
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gräfin v. Paris
Gute Graue
Gute Luise
Köstliche von Charneux
Pastorenbirne
Rote Dechantsbirne

Kirschen

Dolleseppler
Schneiders späte Knorpelkirsche
Schattenmorelle

Pflaumen, Reneclosen, Mirabellen

Frühzwetsche
Hauszwetsche
Nancy Mirabelle
Ontariopflaume
Oullins Reneclode
Wangenheimer

Walnuss

Diverse Sorten

Hinweise

1. DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften und Richtlinien können in der Fachgruppe 61 - Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung, Recht der Stadt Soltau, Poststraße 12, 29614 Soltau während der Dienststunden eingesehen werden.

2. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle; das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

3. Denkmalpflege

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Kulturdenkmale (Bodenfunde) oder Spuren bzw. Hinweise darauf gefunden werden, so sind diese unverzüglich dem Landkreis Heidekreis - Untere Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

4. Altlasten

Hinweise auf Altablagerungen sind meldepflichtig und unverzüglich der Unteren Abfallbehörde anzuzeigen.

Hinweise auf tatsächliche Boden- und Grundwasserverunreinigungen sind unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

5. Hinweise zum Artenschutz

5.1 Baufeldherrichtung:

Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig, um sicherzustellen, dass gehölz- bzw. höhlenbrütende Vogelarten während der Brut- und Aufzuchtzeiten nicht gestört, verletzt oder getötet werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch eine fachkundige Person nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen / in den betroffenen Gehölzen / Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

5.2 Sichtkontrolle vor Beginn der Arbeiten (ökologische Baubegleitung):

Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und/oder dem Abriss von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen, den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde ist hinzuziehen. Ggf. werden vorgezogene Ausgleichs-, Ersatz- oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

6. Realisierung Pflanzgebot und Sicherung Kompensationsmaßnahmen (Eingriffsregelung)

6.1 Bei Nichtrealisierung der unter § 7 der Festsetzungen beschriebenen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken kann die Gemeinde gem. § 178 BauGB den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 b BauGB getroffenen Festsetzungen der Satzung zu bepflanzen.

6.2 Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen gem. Festsetzung § 8 sind spätestens zeitgleich zum Baubeginn durch geeignete Nachweise nachzuweisen und zu sichern. Die Pflege und Unterhaltung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der Innenbereichssatzung „Wolterdingen Dorf“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich im elektronischen Amtsblatt der Stadt Soltau bekanntgemacht worden.

Soltau, den _____

Bürgermeister/in

2. Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1: 1000
© GeoBasis-DE/LGLN (Jahr)1) Daten geändert2)
1) Jahr der Bereitstellung der Geodaten durch das LGLN
2) anzugeben, falls Daten verändert wurden

Die Planunterlage (AZ: 059-L4-XXXXX/Jahr) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Soltau, den _____

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Regionaldirektion Sulingen-Verden

Katasteramt Soltau

Im Auftrage

3. Planverfasser

Der Entwurf der Innenbereichssatzung „Wolterdingen Dorf“ wurde ausgearbeitet von der Stadt Soltau, Fachgruppe 61, regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung, Justizariat.

Soltau, den _____

Bürgermeister/in

4. Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der Innenbereichssatzung „Wolterdingen Dorf“ mit Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung und öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Innenbereichssatzung „Wolterdingen Dorf“ und der Begründung wurden vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter www.soltau.de/bauleitplanung veröffentlicht und haben öffentlich ausgelegen.

Soltau, den _____

Bürgermeister/in

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am _____ die Innenbereichssatzung „Wolterdingen Dorf“ mit Begründung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Soltau, den _____

Bürgermeister/in

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Innenbereichssatzung „Wolterdingen Dorf“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ östüblich bekanntgemacht worden.

Die Innenbereichssatzung ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Soltau, den _____

Bürgermeister/in

7. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Innenbereichssatzung „Wolterdingen Dorf“ sind

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den _____

Bürgermeister/in