

ERGÄNZUNGSSATZUNG

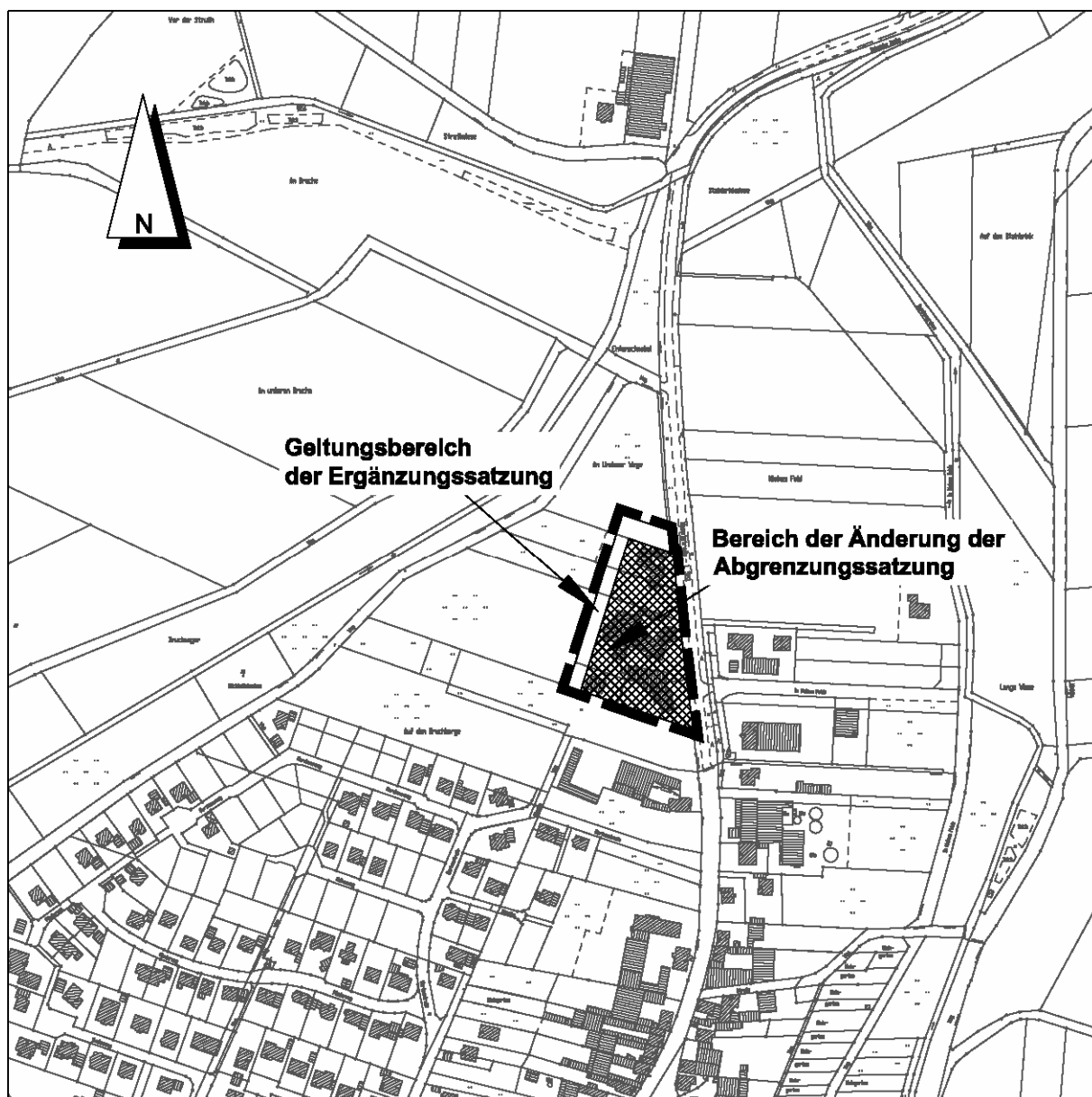
Stand der Planung	gemäß § 34 BauGB	Beschluss	gemäß § 10 (3) BauGB
10.02.2011			

GEMEINDE BODENSEE

ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DEN BEREICH „HAUPTSTRASSE 1, 3 UND 4“

MIT ÄNDERUNG DER ABGRENZUNGSSATZUNG VOM 01.09.2005

GEMÄSS § 34 ABS. 4 SATZ 1 Nr. 3 BAUGESETZBUCH (BAUGB)



Die Gemeinde Bodensee erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 6 Abs. 1 Ziff. 4 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) jeweils in der zurzeit gültigen Fassung folgende Ergänzungssatzung mit Änderung der Abgrenzungssatzung vom 01.09.2005

§ 1

Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß dem beigefügten Beiplan, im Maßstab 1 : 1.000, ersichtlichen Darstellung geändert und ergänzt, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen als Dorfgebiet dargestellt mit Ausnahme eines Streifens im Norden und Westen der Satzung. In den Bereich der Satzung ist eine Fläche vom Außenbereich einbezogen worden im Rahmen der Ergänzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Durch die Ergänzungssatzung wird nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des BNatG) genannten Schutzgüter.

§ 3

Zulässigkeit von Bauvorhaben

- (1) Im festgesetzten Geltungsbereich § 1 der Ergänzungs- und Änderungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB.
- (2) Zulässig sind alle baulichen Anlagen und Nutzungen, die in einem Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO zulässig sind.
- (3) Die bauliche Nutzung ist bis auf Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der im Beiplan zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig unter Beachtung der festgesetzten Grundflächen- und Geschosszahl.

§ 4

Eingriffsregelung / Bepflanzung

- (1) Für je 50 m² angefangener neu versiegelter Fläche ist ein standortgerechter und heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung oder Obstbaum – Hochstamm auf dem Grundstück anzupflanzen und zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Neuanpflanzung zu ersetzen.

§ 5

Erschließung

- (1) Das Schmutzwasser ist durch Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation zu entsorgen.
- (2) Das anfallende Regenwasser darf für vorhandene Gebäude ungehindert über den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Gebäude, die nach dieser Satzung genehmigt werden, dürfen nur bis max. 1,5 l/sek/1.000 m² Grundstücksfläche an den Regenwasserkanal abgeben. Der höhere Regenwasseranfall ist auf den Grundstücken zurückzuhalten.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Bodensee, den 11. März 2011

Siegel

gez. F. Henniges
Bürgermeister

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde die Ergänzungssatzung „Hauptstraße 1, 3 und 4“ mit Änderung der Abgrenzungssatzung vom 01.09.2005, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und dem Beiplan, als Satzung beschlossen

Bodensee, den 02.03.2011

Siegel

gez. F.Henniges
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf der Ergänzungssatzung mit Änderung der Abgrenzungssatzung wurde ausgearbeitet von

Hannover im Juni 2010

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

gez. Keller

2. Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 13 Nr. 2 und 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB – jeweils in der zurzeit gültigen Fassung – wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit durch die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 30.11.2010 bis einschließlich 30.12.2010 durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 22.11.2010 ortsüblich bekanntgemacht. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 22.11.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 34 Abs. 4 i. V. m. § 13 Nr. 3 BauGB gegeben.

Bodensee, den 02.03.2011

Siegel

gez. F. Henniges
Bürgermeister

3. Der geänderte Entwurf der Ergänzungssatzung mit Änderung der Abgrenzungssatzung vom 01.09.2005 mit Begründung wurde verkürzt gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt.

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

Der Entwurf der Ergänzungssatzung mit Änderung der Abgrenzungssatzung vom 01.09.2005 mit Begründung hat vom _____ bis zum _____ erneut verkürzt gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit ~~Schreiben~~ vom _____ erneut verkürzt gemäß § 4a Abs. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 34 Abs. 4 i. V. m. § 13 Nr. 3 BauGB gegeben.

Bodensee, den _____

Bürgermeister

4. Der Rat der Gemeinde hat die Ergänzungssatzung mit Änderung der Abgrenzungssatzung vom 01.09.2005 (§ 34 Abs. 4 BauGB) nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 10.02.2011 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Bodensee, den 02.03.2011

Siegel

gez. F. Henniges
Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss der Ergänzungssatzung mit Änderung der Abgrenzungssatzung vom 01.09.2005 ist am 10. März 2011 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Ergänzungssatzung mit Änderung der Abgrenzungssatzung vom 01.09.2005 ist damit am 10. März 2011 in Kraft getreten.

Bodensee, den 11. März 2011

Siegel

gez. F. Henniges
Bürgermeister

6. Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. -----

3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

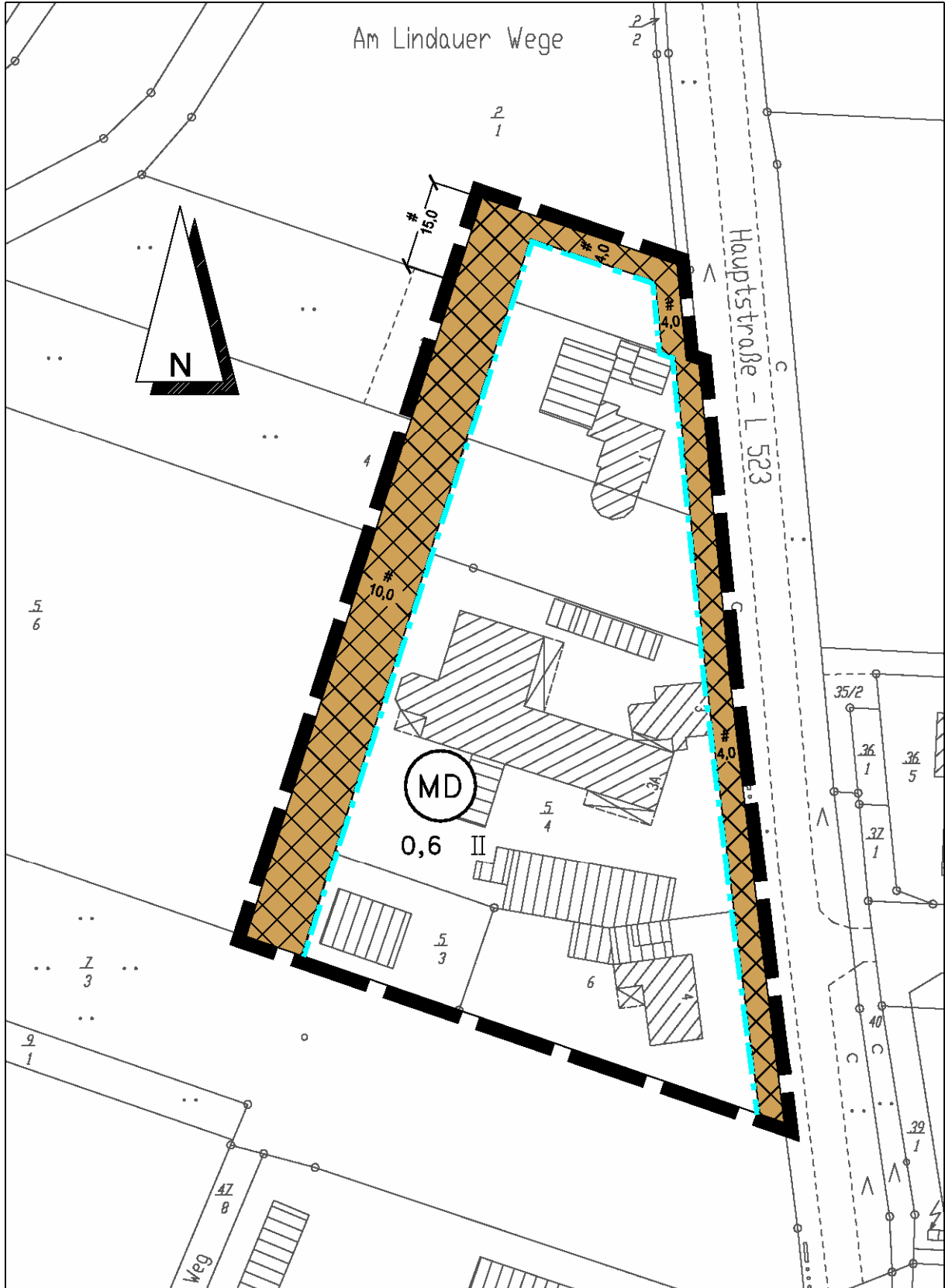
sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Ergänzungssatzung mit Änderung der Abgrenzungssatzung vom 01.09.2005 schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung der die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB)

Bodensee, den _____

Siegel

Bürgermeister

Beiplan
Ergänzungssatzung für den Bereich "Hauptstraße 1, 3 und 4"
mit Änderung der Abgrenzungssatzung vom 1.9.2005
M. 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG ZUM BEIPLAN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Dorfgebiete
(§ 5 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches der Abgrenzungssatzung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 31.7.2009 (BGBl. I Seite 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I Seite 466)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. Seite 473) - zuletzt geändert am 7.10.2010 (Nds. GVBl. Seite 462)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I Seite 58)

B E G R Ü N D U N G

Ergänzungssatzung für den Bereich „Hauptstraße 1, 3 und 4“ mit Änderung der
Abgrenzungssatzung vom 01.09.2005
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
der Gemeinde Bodensee

Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung gemäß § 34 BauGB

Verbesserung der baulichen Entwicklung im Bereich der vorhandenen Abgrenzungssatzung durch Ergänzung des Satzungsbereiches.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes erscheint nicht sinnvoll, da bereits eine Abgrenzungssatzung besteht und diese durch eine Änderung und Ergänzungssatzung erweitert werden braucht.

Weitere planungsrechtliche Möglichkeiten werden nicht gesehen.

Die Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung hat folgendes Ergebnis:

1. Die geplante Ergänzungssatzung mit Änderung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, zumal die neue Satzung eine vorhandene Satzung teilweise ändert und diese nur etwas erweitert. Durch die gesicherte Erschließung und Ver- und Entsorgung wird von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgegangen.
2. Die bauliche Entwicklung sieht nur bauliche Anlagen vor, die in einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO zulässig sind und die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht unterliegen.
3. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) werden durch die Satzung nicht betroffen.

zu § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich der Grundstücke Hauptstraße 1, 3, 3A und 4 mit einer Erweiterung in nördlicher und westlicher Richtung. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung mit Änderung wird wie auf dem Beiplan der Satzung im M 1 : 1000 dargestellt begrenzt.

Der Geltungsbereich dieser Satzung überlagert einen Teil der Abgrenzungssatzung vom 01.09.2005. Der überlagerte Bereich der Abgrenzungssatzung von 01.09.2005 wird mit Rechtskraft dieser Satzung geändert.

zu § 2 Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Wie bereits erläutert, wird die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Satzung gewährleistet. Die Satzung wird auf der Basis des wirksamen Flächennutzungsplanes erstellt. Geringfügige Abweichungen sind unbedeutend, da der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Festsetzungen vorsieht.

Durch die Ergänzungssatzung wird nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.

Da Schutzgebiete (Natura 2000) nicht durch die Satzung betroffen sind, bestehen auch keine Anhaltspunkte, die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter erwarten lassen.

zu § 3 Zulässigkeit von Bauvorhaben

- (1) Im Geltungsbereich sind bauliche Anlagen nach § 34 BauGB zulässig. Aus dem Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB ergibt sich, dass ein Vorhaben im Zusammenhang mit dem bebauten Ortsteil planungsrechtlich zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist

Mit der Satzung soll eine klare Abgrenzung zum übrigen Außenbereich erfolgen.

- (2) Die vorhandene Nutzung entspricht einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO. Entsprechend sind nur bauliche Anlagen zulässig, die nach § 5 BauNVO in einem Dorfgebiet zulässig sind.
- (3) Die bauliche Nutzung ist mit Ausnahme von Nebenanlagen, Stellplätzen, Carports und Garagen nur auf die im Beiplan festgelegten überbaubaren Flächen begrenzt worden, um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. Die überbaubare Fläche ist im Süden, ohne sie abzuschließen, bis an die Satzungsgrenze herangeführt, um eine An- bzw. Überbauung zu ermöglichen.

zu § 4 Eingriffsregelung / Bepflanzung

Durch die Satzung werden im Geltungsbereich Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen, die Ausgleichsmaßnahmen erfordern.

Grundsätzlich besteht hier kein Regelungsbedarf nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) werden durch die Satzung nicht betroffen.

In diesem Fall hat die Gemeinde Bodensee sich dafür entschieden, in die Satzung Bestimmungen für die Eingriffsregelung aufzunehmen.

- 1) Um auch den Eingriff durch Neuversiegelung auszugleichen, ist je 50 m² neu versiegelter Fläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Die Satzung stellt klärend fest, welcher Bereich gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB noch einer baulichen Nutzung zugeführt werden kann. Durch die Satzung wird der Eingriff in den Naturhaushalt gering gehalten. Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird für die zulässige Versiegelung Ersatz durch zusätzlich Baumpflanzungen geleistet.

zu § 5 Erschließung

- (1) Die zulässigen Gebäude sind an den vorhandenen Schmutzwasserkanal anzuschließen. Das Schmutzwasser wird dem Gruppenklärwerk des Abwasserverbandes Raum Katlenburg zugeleitet.
- (2) Das anfallende Regenwasser wird von den bestehenden Gebäuden über den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet. Für die neu zugelassenen Gebäude ist die zulässige abzuleitende Regenwassermenge auf max. 1,5 l/sek/1.000m² festgesetzt worden. Das mehr anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und über einen längeren Zeitraum gedrosselt abzugeben. Damit wird die abzuleitende Regenwassermenge auf einen begrenzten Zeitraum betrachtet nicht erhöht.

Die Erschließung der Baufläche ist durch die Hauptstraße sichergestellt.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch die EEW sichergestellt.

Zur Löschwasserversorgung wird die Trinkwasserleitung der EEW herangezogen. Die EEW stellt Löschwasser entsprechend der Transportkapazität der Trinkwasserleitung zur Verfügung.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch die E.ON Mitte sichergestellt.

Beiplan

Zur Ergänzungssatzung mit Änderung ist ein Beiplan erstellt worden, der Teil der Satzung ist.

Im Beiplan ist der Bereich der Satzung als Dorfgebiet ausgewiesen. Des Weiteren ist mit Baugrenzen die überbaubare Fläche festgelegt worden. Außerdem ist die zulässige Versiegelung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und die zulässige Geschosshöhe mit bis II - geschossig festgelegt worden. Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird die städtebauliche Ordnung gewährleistet.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wurde von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Die Begründung hat zusammen mit der Ergänzungssatzung für den Bereich „Hauptstraße 1, 3 und 4“ mit Änderung der Abgrenzungssatzung vom 01.09.2005 in der Zeit

vom 30.11.2010 bis einschließlich 30.12.2010

öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Bodensee beschlossen.

Bodensee, den 02.03.2011

(Siegel)

gez. F. Henniges
Bürgermeister