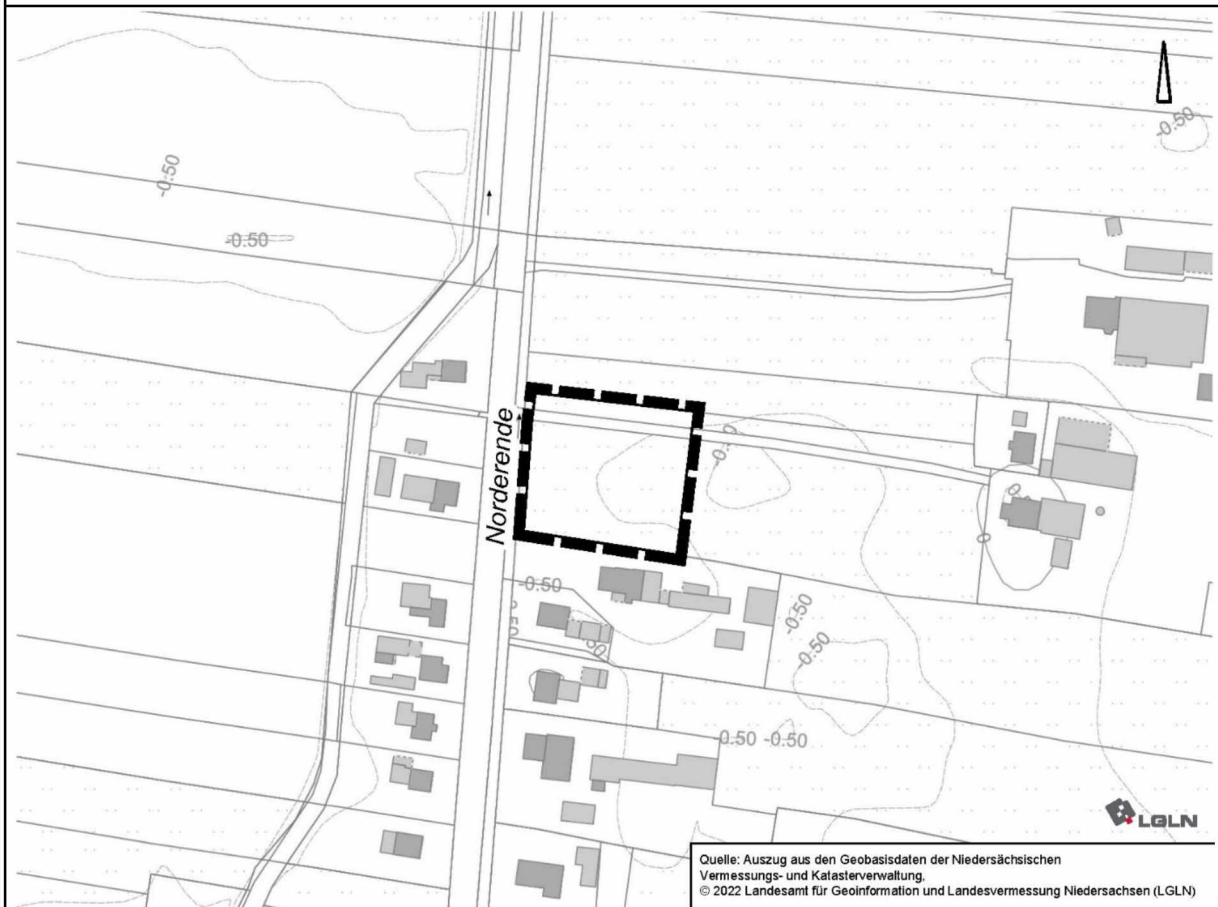


Gemeinde Steinau

Samtgemeinde Land Hadeln

Innenbereichssatzung

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB



Satzung

Entwurf

Januar 2023

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf der Innenbereichssatzung wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Steinau hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der Innenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Steinau, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Steinau hat dem Entwurf der Innenbereichssatzung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Innenbereichssatzung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Steinau, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Steinau hat die Innenbereichssatzung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Steinau, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Innenbereichssatzung ist damit am in Kraft getreten.

Steinau, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der Innenbereichssatzung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Innenbereichssatzung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Steinau, den

Bürgermeister

Innenbereichssatzung

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der z.Zt. gültigen Fassung, i.V. mit dem Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz, ebenfalls in der z.Zt. gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Steinau folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der sich aus der Anlage zu dieser Satzung ergebende Bereich nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in der Gemeinde Steinau wird als einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

§ 2 Textliche Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 BauGB sowie zusätzlich nach den folgenden textlichen Festsetzungen:

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist eine Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO von maximal 300 m² zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass zur Kompensation der Eingriffsfolgen innerhalb des Satzungsgebietes auf 900 m² standortgerechte heimische Laubbaum- und Straucharten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Der Pflanz- und Reihenabstand darf 2 m nicht überschreiten. Ergänzend können Obstbäume als Einzelpflanzung mit 25 m² angerechnet werden. Die Pflanzung ist spätestens in der auf den Baubeginn innerhalb des Satzungsgebietes folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Abgänge sind entsprechend nachzupflanzen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB sind die Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 25 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Der gemäß dieser Festsetzung erforderliche Anteil an Photovoltaik- bzw. Solarwärmekollektoren kann auch auf Nebenanlagen in Form von Gebäuden realisiert werden. Die Kombination von Photovoltaik- und anderen Solaranlagen mit einer Dachbegrünung ist zulässig.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung der Innenbereichssatzung Teilbereich 1.1 Scharinghausen – Nordwest gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO):

- Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO sind nur geneigte Dächer zulässig.
- Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO sind entlang öffentlicher Verkehrsfläche nur Einfriedungen bis in eine Höhe von 1,20 m zulässig. Zulässig sind lebende Hecken mit heimischen Arten,

Holz- und Metallzäune (mit Ausnahme von Maschendrahtzäunen), Stabmattenzäune nur ohne Sichtschutzstreifen, gemauerte Einfriedungen sowie entsprechende Kombinationen.

- Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO sind die Vorgartenflächen der privaten Baugrundstücke (entspricht dem Bereich von der angrenzenden Erschließungsstraße und bis auf die Höhe der straßenseitigen Fassade des jeweiligen Hauptgebäudes) als Vegetationsflächen auszubilden. Unzulässig sind Schüttungen von z. B. Kies, Schotter oder Steinen. Ausgenommen von der Regelung ist die Anlage von Zufahrten, Stellplätzen und Garagen, Nebenanlagen und Wegebeziehungen.
- Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmerin oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

§ 4 Hinweise

Altablagerungen: Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Besonderer Artenschutz: Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Bodenfunde: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

Kampfmittel: Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

Nicht überbaute Flächen: Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der damit verbundenen ökologischen Nachteile ist die Errichtung von Schotter- und/oder Kiesgärten (o. ä.) unzulässig. Die nicht durch Gebäude oder Nebenanlagen benötigten Flächen (Gärten) sind gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen bzw. versickerungsfähige Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten (z. B. Rasenflächen, Beete, Gehölzstrukturen etc.). Unzulässig sind versiegelte Bereiche oder vegetationsfreie Flächen (z. B. Schotter, Kies o.ä.).

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Steinau, den

Der Bürgermeister