



# GEMEINDE GEORGSDORF

## **Satzung über die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 (4) Nr. 1 und Nr. 3 BauGB Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Jan-Jakobs-Straße“**

### **PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG**

Aufgrund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 34 (4) Nr. 1 und Nr. 3 BauGB hat der Rat der Gemeinde Georgsdorf folgende Satzung beschlossen:

Georgsdorf, den

.....  
(Bürgermeister)

.....  
(Gemeindedirektor)

### **§ 1-Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für den Bereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung (gemäß § 34 (4) Nr. 1 und Nr. 3 BauGB), Gemeinde Georgsdorf, im Bereich der Straße "Jan-Jakobs-Straße" westlich der „Dr.-Picardt-Straße“ und südlich der „Jan-Jakobs-Straße“, entsprechend der in der Anlage zu dieser Satzung beigefügten Abgrenzung (Satzung § 34 (4) Nr. 1 und Nr. 3 BauGB). Der in der Anlage beigefügte Planauszug ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2-Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.

Hier ist ein Vorhaben zulässig, 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

### § 3-Nutzungs- und Gestaltungsregelungen

In dem Einbeziehungsbereich gemäß § 34 (4) Nr.3 BauGB gelten ergänzend zu § 2 folgende Regelungen:

- a) Die bauliche Nutzung im Einbeziehungsbereich gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB muss der baulichen Nutzung der angrenzenden bebauten Flächen entsprechen.
- b) Innerhalb des Einbeziehungsbereiches sind nur Einzelhäuser als freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von max. 170 qm zulässig.  
Zusätzlich sind Garagen/ Carports bis zu einer Grundfläche von insgesamt 60 qm zulässig.  
Darüber hinaus sind Nebenanlagen (Terrassen, Zuwegungen usw.) bis zu einer Grundfläche von insgesamt 100 qm zulässig.

Die Mindestgrundstücksgröße im Satzungsbereich muss pro Einzelhaus 700 qm betragen.

Zulässige Gebäudehöhen:

Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden, Firsthöhe, Traufenhöhe) entspricht der jeweils anstehenden Höhe des gewachsenen Geländes (ohne Berücksichtigung von Aufschüttungen oder Abgrabungen; Lotrechte Projektion auf die Geländeoberfläche).

+ Sockelhöhe

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes darf, gemessen vom Bezugs-Höhenpunkt 0,5 m nicht überschreiten.

+ Traufenhöhe

Die Traufenhöhe der Gebäude darf, gemessen von der OK. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten.

+ Firsthöhe

Die max. Gebäudehöhe darf, gemessen von der Ok. fertiger Erdgeschossfußboden bis Ok. First (höchster Punkt der Dachhaut) 9,0 m nicht überschreiten.

- c) Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 350 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum alter Sorten oder ein hochstämmiger Laubbaum auf dem Baugrundstück anzupflanzen (Pflanzenliste siehe in der Anlage zur Begründung).
- d) In jedem Wohngebäude (Einzelhaus) sind insgesamt nur zwei Wohnungen zulässig.  
Bei Doppelhäusern gilt das gesamte Doppelhaus, bestehend aus zwei eigenständigen nutzbaren Gebäudeteilen (Doppelhaushälften) als ein Gebäude. In jedem eigenständig nutzbaren Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) ist 1 Wohnung zulässig.
- e) Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Fällungen / Rodungen von Gehölzen oder Hecken auf die gesetzlich zulässigen Zeiten (01.10. - 28.02.) zu beschränken. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist vorher eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises (UNB) zwingend erforderlich. Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm, die vom Eingriff betroffen sind, sind vor dem Abtrieb auf Höhlen und Spalten (mögliche Bruthabitate / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Die UNB ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.

**VERFAHRENSVERMERKE**  
**(Verfahren nach § 34 (4) Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.v.m. § 13 BauGB)**

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 und Nr. 3 BauGB und die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB ist von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB abgesehen worden.

Die Satzungsunterlagen haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ (einschließlich) im Rathaus der Gemeinde, zu jedermanns Einsicht gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB aufgefordert.

3. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Georgsdorf hat diese Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 und Nr. 3 BauGB nach endgültiger Abwägung in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (gemäß § 10 BauGB) beschlossen und den Erläuterungstext genehmigt.

Für die Richtigkeit des Verfahrensablaufes gemäß Ziffern 1-3

Georgsdorf, den \_\_\_\_\_ Im Auftrag \_\_\_\_\_

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dieser Satzung ist gemäß § 10 (3) BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Georgsdorf, den \_\_\_\_\_ Im Auftrag \_\_\_\_\_

Verletzung von Vorschriften

Auf die Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften wurde gemäß § 215 BauGB hingewiesen. Innerhalb der Frist von zwei Jahren seit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wurde eine Verletzung der in der Bekanntmachung bezeichneten Vorschriften nicht geltend gemacht. Etwaige Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

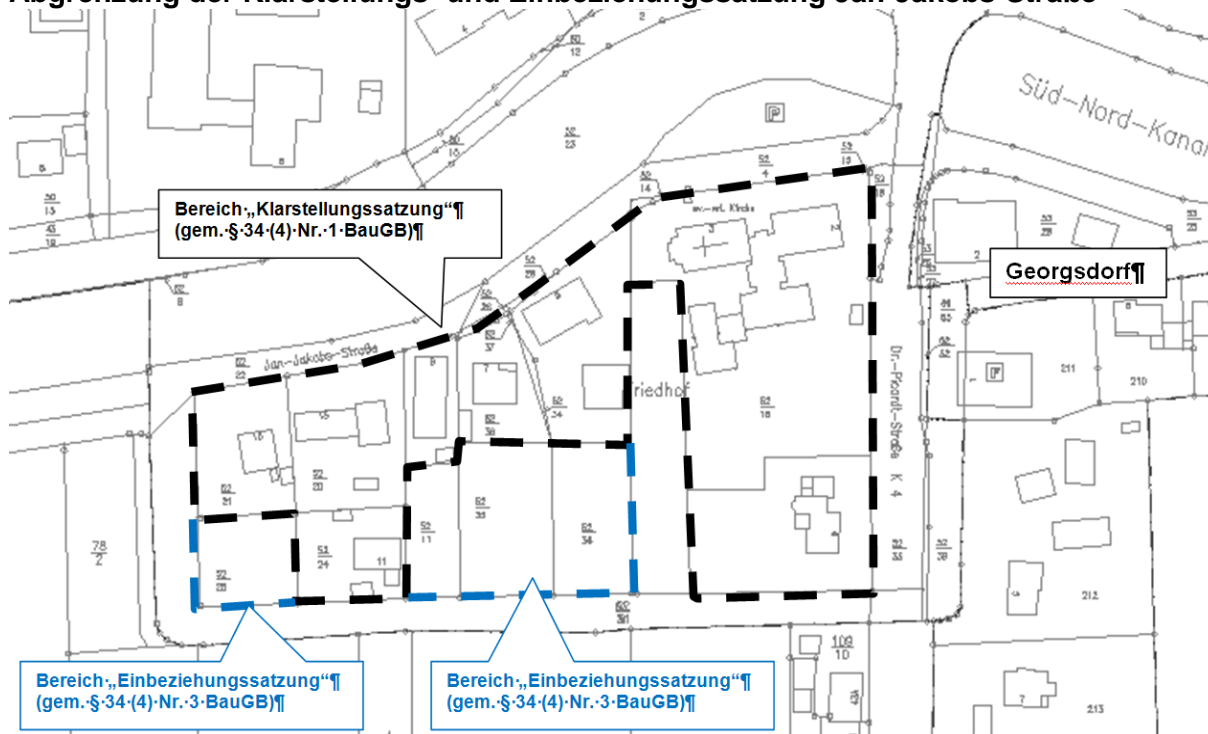
Georgsdorf, den \_\_\_\_\_ Im Auftrag \_\_\_\_\_

---

Die Satzung wurde ausgearbeitet:

Wallenhorst, 2016-06-24  
**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

Johannes Eversmann

**Anlage:****Abgrenzung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Jan-Jakobs-Straße****Hinweise zum Artenschutz:**

Im Plangebiet ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Fledermäuse und der Brutvögel möglich. Es ist der § 44 des BNatSchG zu beachten. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Beachtung der folgenden Maßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich werden.

- **Baufeldräumung;** Die Baufeldräumung (Gehölzentfernungen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) müssen außerhalb der Brutsaison gehölzbrütender Vogelarten und somit zwischen dem 01. August und dem 01. März eines Kalenderjahres stattfinden. Sollten Gehölzentfernungen, das Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern oder beflogenen Baumhöhlungen zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen gehölzbrütender oder bodenbrütender Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder beflogenen Baumhöhlungen ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- **Baumfällarbeiten:** Ggf. erforderliche Baumfällarbeiten müssen außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen 01. Oktober und 01. März (bestenfalls während einer Frostperiode in den Monaten Dezember, Januar, Februar) stattfinden<sup>1</sup>. Sollten die Baumfällarbeiten außerhalb der genannten Zeiträume erfolgen, sind vor einer Entfernung von Gehölzen mit Stammdurchmessern > 30 cm, diese durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse zu überprüfen. Weiterhin ist durch eine fachkundige Person ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern oder beflogenen Baumhöhlungen zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern/ beflogenen Baumhöhlungen oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.

<sup>1</sup> Die Anforderungen an die Baufeldräumung sind bei der Tiergruppe der Vögel und der Fledermäuse unterschiedlich. Während das geeignete Zeitfenster für die Baufeldräumung bei den Vögeln nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison (also zwischen Anfang August und Anfang März) ist, konzentriert sich das entsprechende Zeitfenster bei den Fledermäusen auf das Zeitintervall außerhalb der Sommeraktivitätszeit (Anfang Oktober und Ende März). Besonders geeignet ist hier die Frostperiode, in der die Tiere ruhen. Deshalb ist der geeignete Zeitabschnitt für Baufeldräumung, bzw. Fällarbeiten für beide Tierartengruppen zwischen Anfang Oktober und Anfang März.