



Gemeinde Utharp

Satzung gemäß 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch

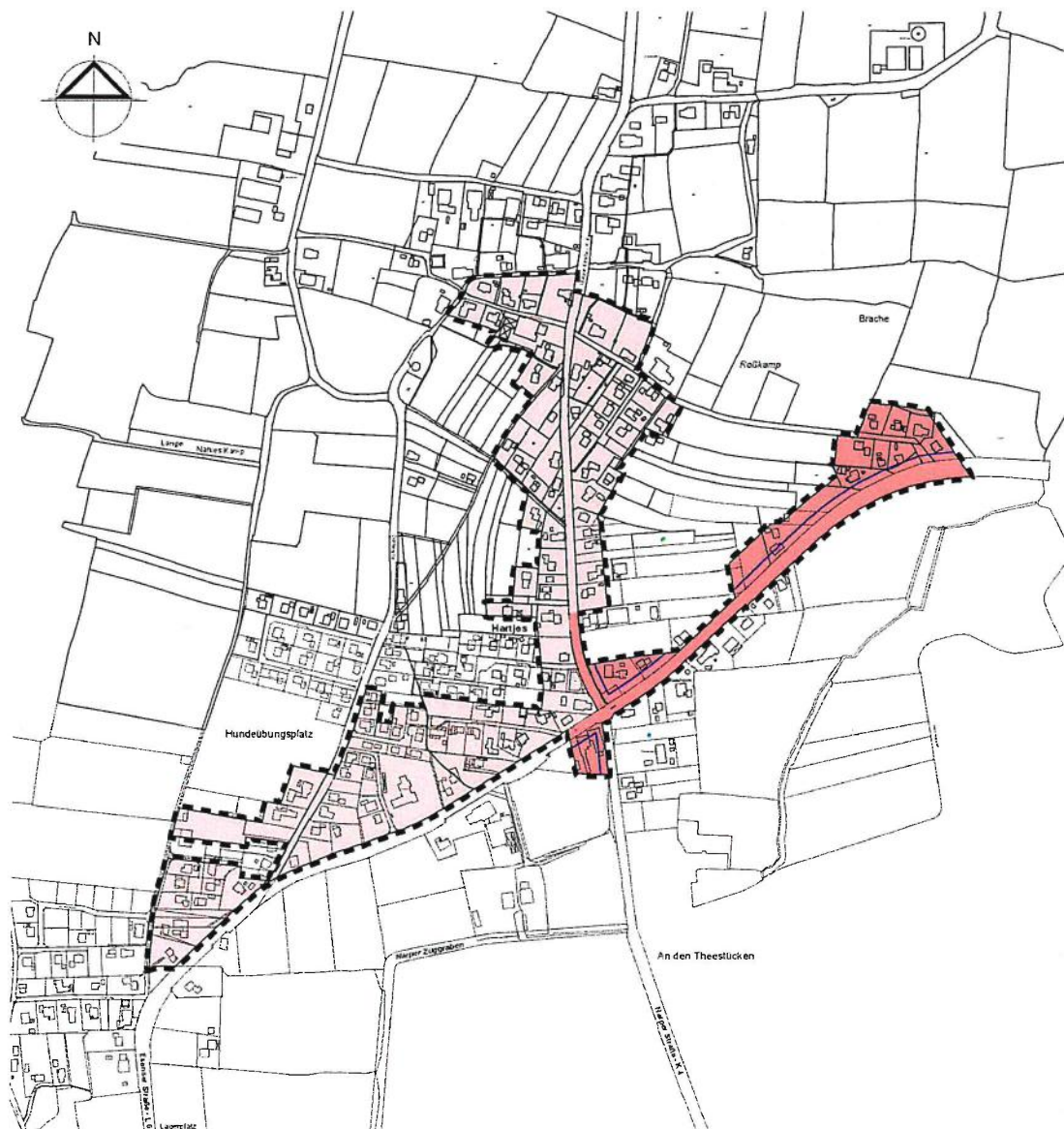
„Innenbereichssatzung (Erweiterung)“

Abschrift

Gemeinde Uтары

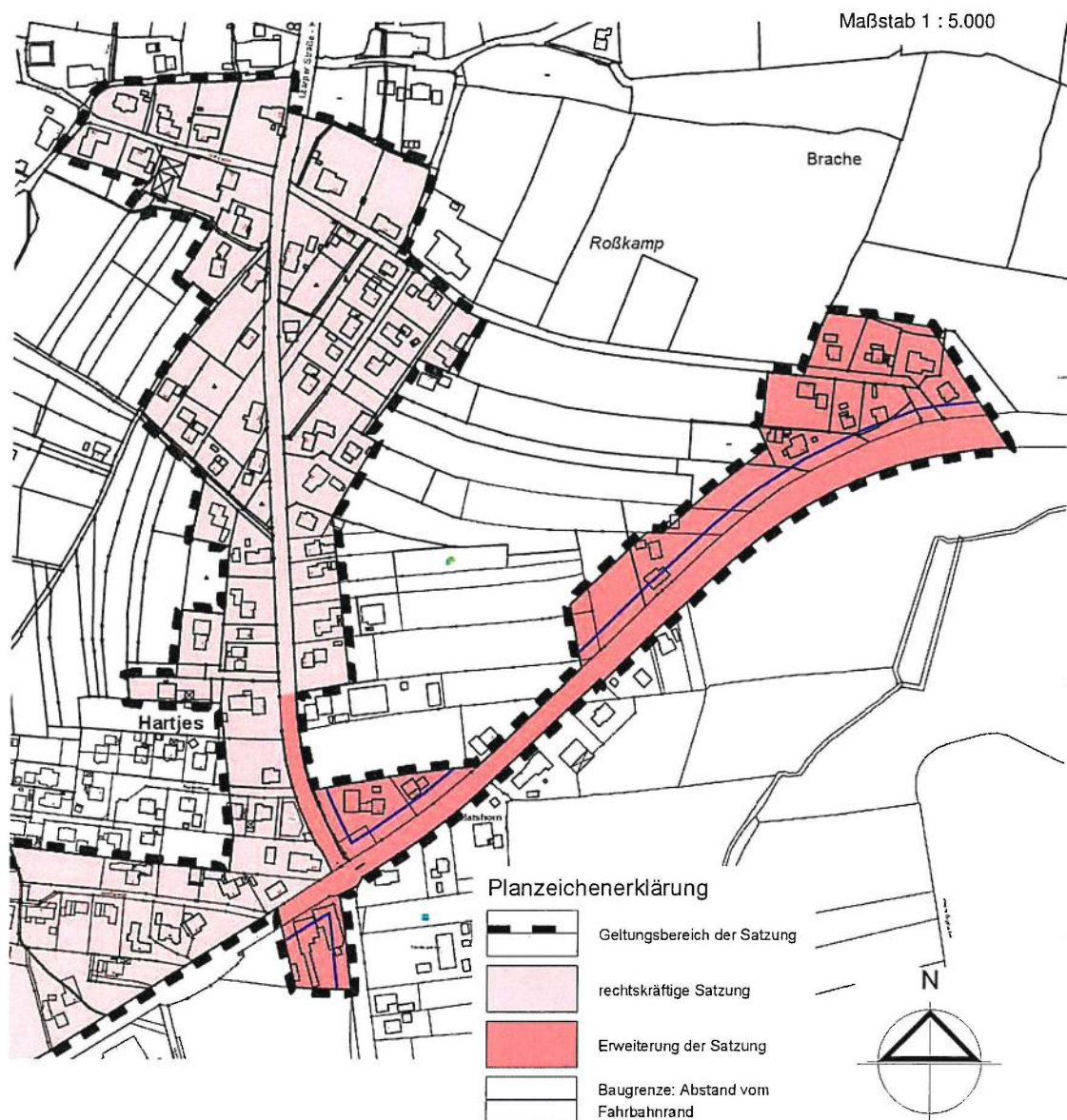
Erweiterung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Bereich „Uтары“ (Innenbereichssatzung)

Verfahrensstand: 02.06.2016



Satzung

über die Erweiterung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Bereich „Utarp“ (Innenbereichssatzung)



Grundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitgestellt durch das Katasteramt Wittmund.

Präambel

- (1) Aufgrund des § 34 (4) Nr. 1 und 3 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGB I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl.) I S. 3316) in Verbindung mit § 10 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Niedersachsen (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) hat der Rat der Gemeinde Utarp in seiner Sitzung am 08.09.2016 für die Erweiterung des Bereiches „Utarp“ die Grenzen für bebaute Bereiche im Innenbereich unter Einbeziehung einer Außenbereichsfläche, die durch angrenzende bauliche Nutzung geprägt ist, beschlossen.

§ 1

- (1) Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Gemeinde Utarp werden gemäß den im beigefügten Lageplan 1 : 5.000 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

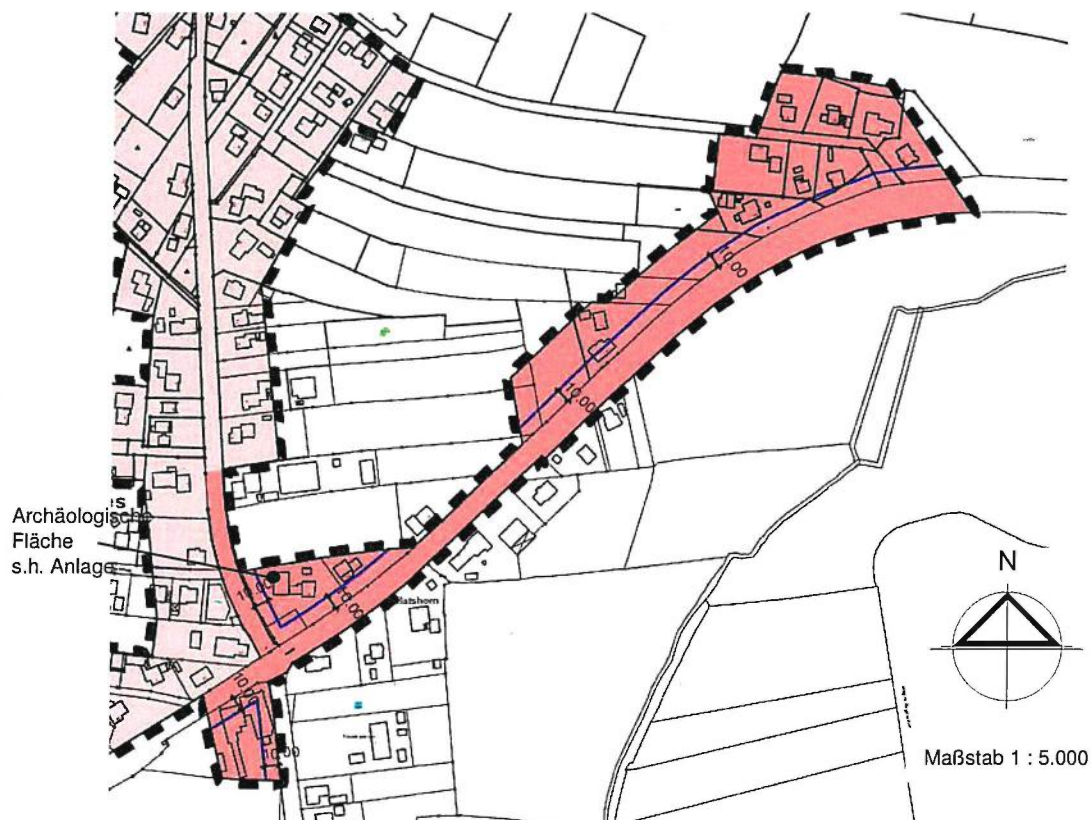
- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bauleitplan nach Inkrafttreten dieser Satzung aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

- (1) Das auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken soweit als möglich zu versickern oder zu verrieseln, ein Graben zur Entwässerung liegt im Straßenbereich. Die Oberflächenentwässerung kann über Rohr-Rigolen bzw. über Versickerung auf dem Grundstück erfolgen.
- Die erforderlichen Maßnahmen sind mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittmund und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abzusprechen. Anforderungen, Berechnungen, sowie ein Entwässerungskonzept sind in der Planung zu berücksichtigen und vor Baubeginn nachzuweisen und abzustimmen. Jeder potentielle Bauherr muss im Rahmen des jeweiligen Bauantrages selbst einen separaten Antrag auf Einleitungserlaubnis stellen.

§ 4

- (1) Neue Gebäude, Nebenanlagen, die nur der Versorgung des jeweiligen Gebäudes auf dem Grundstück mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sowie Anlagen für erneuerbare Energien und Abstellräume, erforderliche Stellplätze, Garagen (auch offene Kleingaragen, Carports) gemäß § 12 BauNVO sind nur mit einem Mindestabstand von 10,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Das Maß bezieht sich auf den Abstand zum Fahrbahnrand der L6. Das Satzungsgebiet befindet sich außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Die Zufahrtsbreite und Zufahrt ist abzustimmen und zu beantragen bei der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr. Somit ist im Einzelfall zu prüfen, wie die jeweilige Zufahrt zu gestalten ist. Die Details zu den Zufahrten werden in der jeweiligen zu beantragenden Sondernutzungsplanung gem. §§ 18 ff. NStrG geregelt.



§ 5

- (1) Die Lärmpegel für Wohngebäude werden leicht überschritten, aus diesem Grund sind die Anforderungen der Lärmschutzbereiche II und III bei der Ausführung zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die Erweiterung und den Umbau bei Bestandsgebäuden im Erweiterungsgebiet der Satzung. Die nachfolgende Anlage (Gutachten des Büros IEL aus Aurich) ist bei der Ausführung zu berücksichtigen. Die Anlage ist Bestandteil der Satzung. Die Schalltechnische Stellungnahme des Büro IEL aus Aurich ist bei Neubauten, Umbauten und Erweiterungen zu berücksichtigen.

§ 6

- (1) Archäologische Bodenfunde sind in dem rot gekennzeichneten Bereich, s.h. Anlage zu erwarten, in der markierten Fläche sind archäologische Fundstellen bekannt. Sollten in diesem Gebiet Erdarbeiten durchgeführt werden, sind vor Beginn der Bauarbeiten Prospektionen unter Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund durchzuführen. Die Prospektionen sind vor Beginn nachzuweisen. Die anliegende Skizze ist Bestandteil der Satzung.

§ 7

- (1) Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

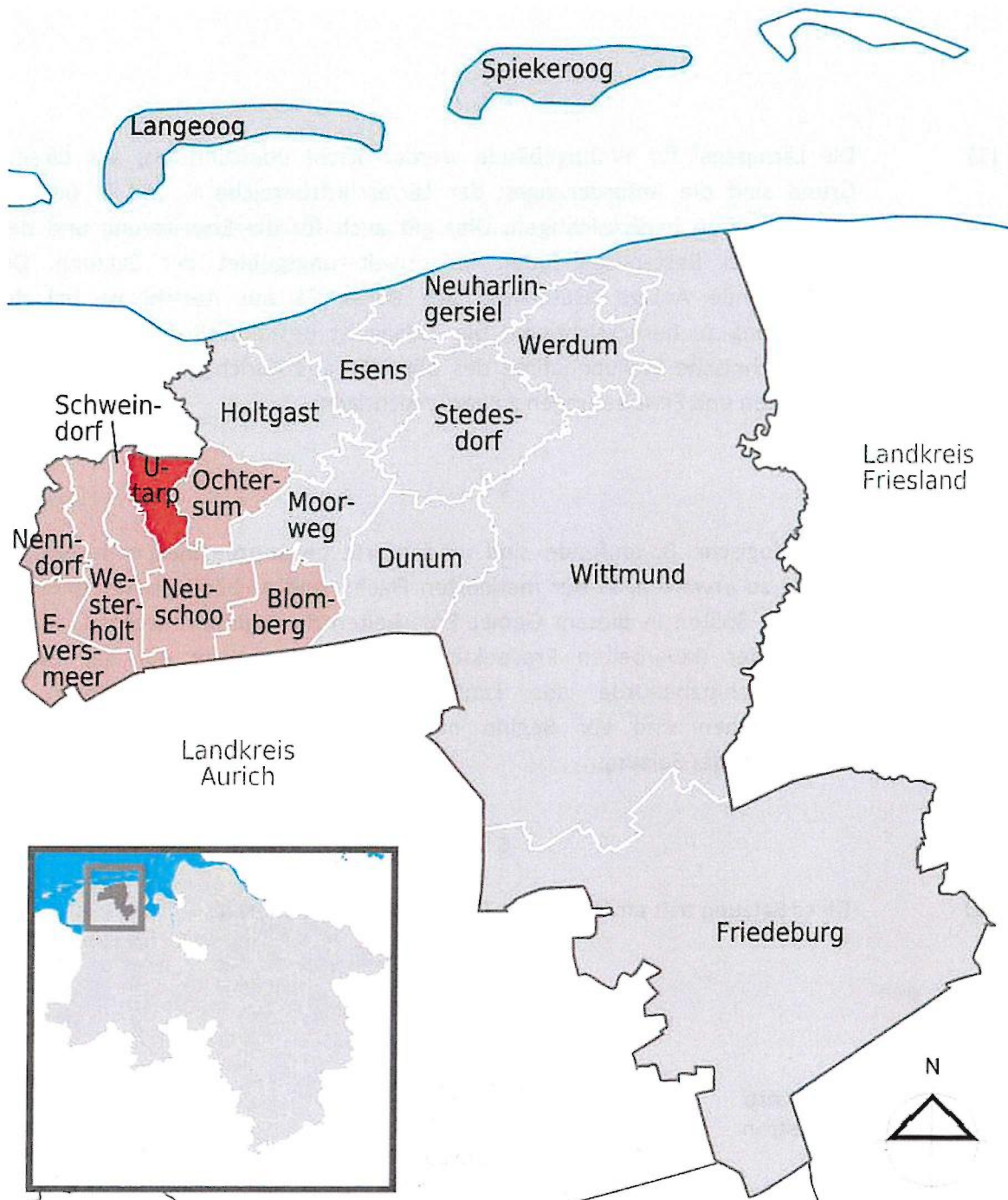
Utarp, den

Gemeinde Utarp
Die Bürgermeisterin



gez. Bents





Hinweise:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die genaue Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der

Deutsche Telekom AG

T-Com, TI Niederlassung Nordwest

PTI 12 Postfach 2180

49011 Osnabrück

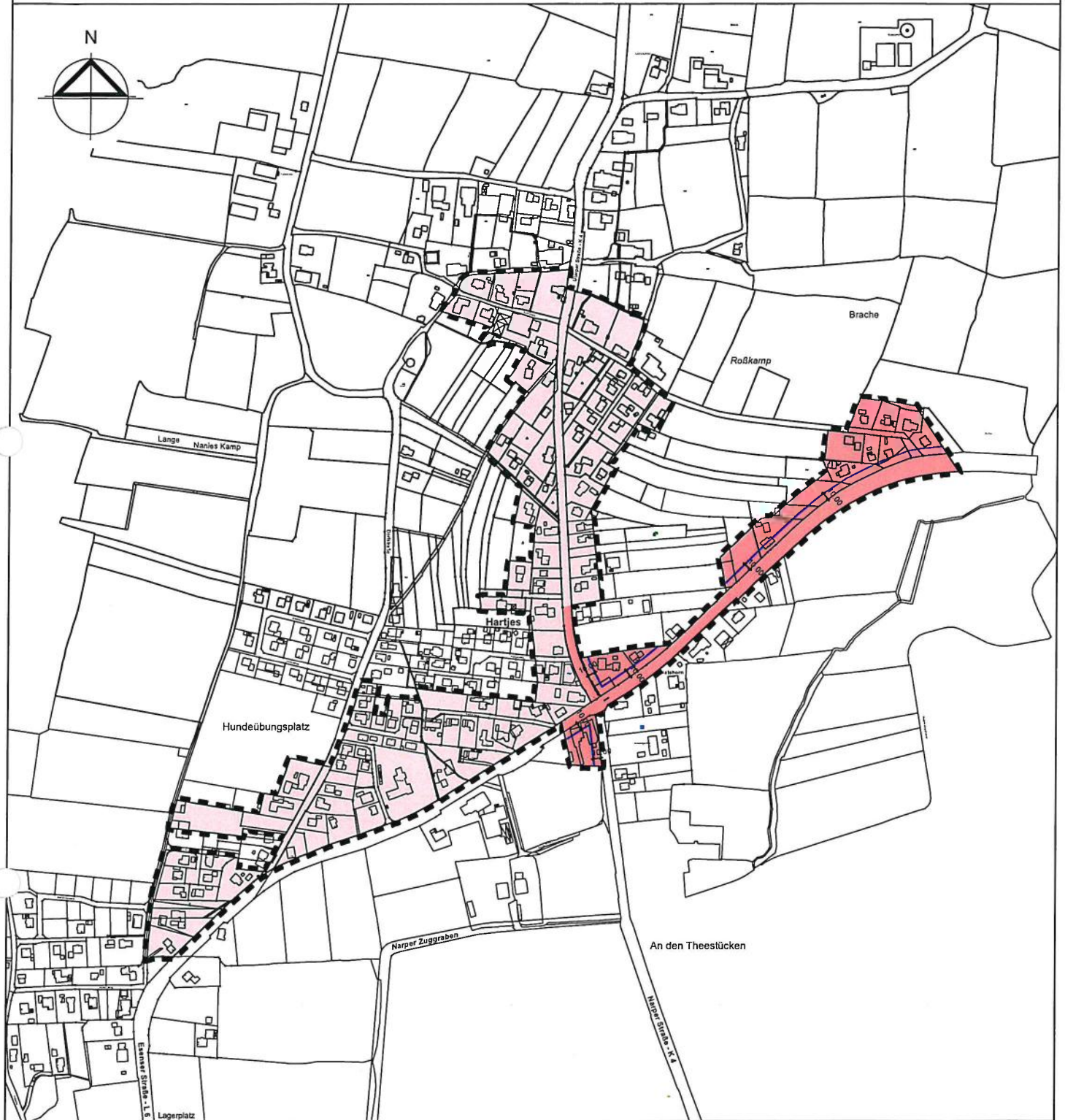
informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund 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. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst (Tel: 05231 / 71-0) zu benachrichtigen.

Verfahrenshinweise:

1. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung der im § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung dann unbeachtlich sind, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Utarp gemacht worden ist.
2. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des Baugesetzbuches über die Entschädigung von durch die Satzung möglicherweise eintretenden Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.
3. Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) kann gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn
 - a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
 - b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
 - c) der Bürgermeister/-in hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
 - d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde Utarp vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für die Ortschaft Utarp

Maßstab 1 : 5.000



Planzeichenerklärung

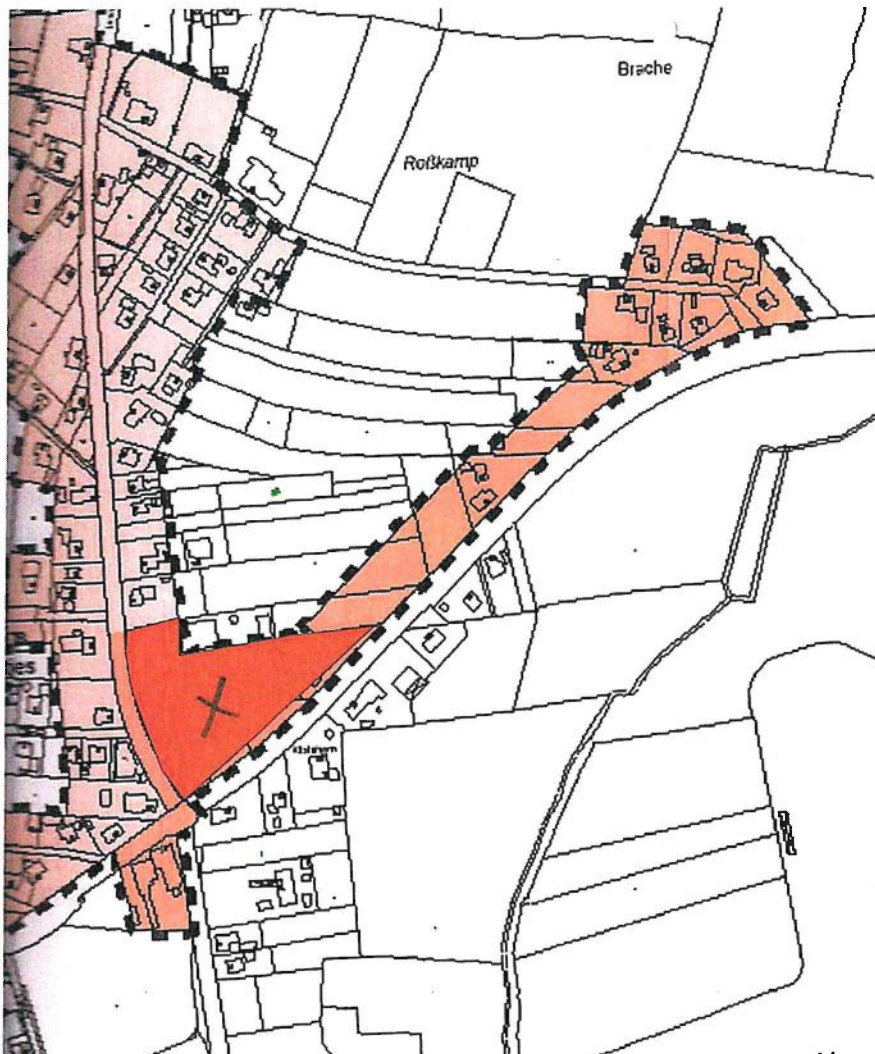
-  Geltungsbereich der Satzung
-  rechtskräftige Satzung
-  Erweiterung der Satzung
-  Baugrenze: Abstand vom Fahrbahnrand

Gemeinde Utarp
Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4
Nr. 1 und 3 BauGB für die Ortschaft Utarp
- Stand 02.06.2016-
Maßstab 1 : 5.000

Architektur + Ingenieurbüro

Eschen

Hafenstraße 20 26603 Aurich
Tel.: 04941 / 9901363 Fax: 04941 / 9901365
Königsweg 1 26427 Klosterschoo
Tel.: 04977 / 917010 Fax: 04977 / 917011
info@eschen-architekt.de www.eschen-architekt.de



Anlage
zu § 6 Archäologische
Bodenfunde

Skizze der Ostfriesischen
Landschaft



Stand: 02.06.2016

Begründung
zur
Erweiterung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Bereich „Utarp“
(Innenbereichssatzung)

I. Situation:

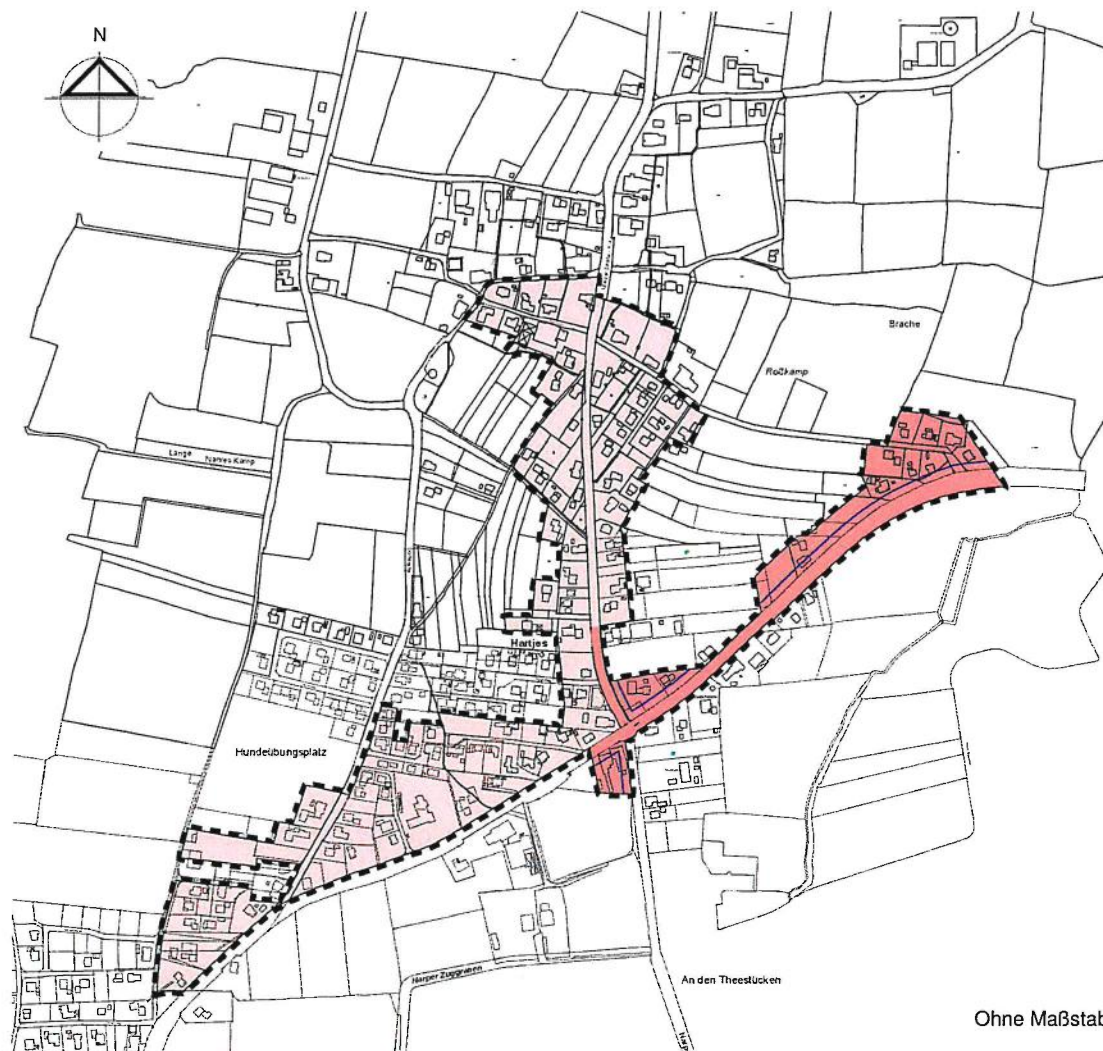
In der Gemeinde Utarp mit seinen heute ca. 640 Einwohnern besteht zur Fortführung der Eigenentwicklung der Gemeinde dringender Bedarf an Bauplätzen. Obwohl die Gemeinde erst 1972 mit Eingliederung in die Samtgemeinde Holtriem ihre Selbständigkeit verloren hat, ist es zur Bildung eines ortskernähnlichen baulichen Zusammenhanges gekommen, die Gemeinde ist an das Abwassernetz der Samtgemeinde angeschlossen. Ein wesentlicher Gesichtspunkt bei der Auswahl von Baugelände ist die Verfügbarkeit von Grund und Boden in einer bestehenden zusammenhängenden Bebauung.

Ein Siedlungsansatz ist vorhanden, der weiterentwickelt werden soll.

II. Standortentscheidung:

Bei Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien bietet sich die Erweiterung eines vorhandenen Siedlungsansatzes gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1.

Davon will die Gemeinde Gebrauch machen und für den im folgenden Plan kenntlich gemachten Bereich eine Satzung auf der Grundlage des §34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des BauGB beschließen. Wie der zitierte Gesetzestext zeigt, wird mit der Satzung der Gebietscharakter nicht verändert - der von der Satzung nicht erfasste Bereich bleibt Außenbereich.



III. Ausblick:

Die Gemeinde Utarp wird bemüht sein, rechtzeitig dem Bedarf entsprechend den Satzungsbereich auszuweiten, dann allerdings nach Flächenerwerb vermutlich durch Bauleitplanung.

IV. Lage des Plangebietes und Planungsrecht

Der Geltungsbereich der Satzungserweiterung umfasst einen derzeit noch in Teilbereichen landwirtschaftlich genutzten Bereich am östlichen Rand der Ortslage Utarp.

Die betroffenen Grundstücksflächen liegen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB; der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Holtriem stellt für den Erweiterungsbereich teilweise keine „Wohnbauflächen“ dar.

Die Flächen im Umfeld des Plangebiets bzw. im Norden, Süden und Osten werden landwirtschaftlich genutzt. Im Westen des Erweiterungsbereiches ist die Umgebung durch eine Wohnbaunutzung geprägt. Es sind ausschließlich Einzelhäuser vorhanden.

V. Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Die 1. Änderung der Innenbereichssatzung Utarp wird als sogenannte „Ergänzungssatzung“ aufgestellt. Die Gemeinde kann gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB durch Satzung „einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind“.

Die Voraussetzungen für diese Art der Satzung sind gegeben:

Die Grundstücksflächen sind

- derzeit durch ihre Lage dem Außenbereich zuzuordnen,
- durch die westlich angrenzenden Wohnbauflächen baulich geprägt und
- sind im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht als Wohnbauflächen dargestellt,
- Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
- Die Satzung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete der Natura 2000.

Für die Aufstellung der Entwicklungssatzung können die Verfahrenserleichterungen des § 13 BauGB in Anspruch genommen werden.

Dies bedeutet, dass

- ein Umweltbericht gemäß § 2 BauGB nicht erforderlich ist,
- die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange auf die öffentliche Auslegung reduziert wird und
- eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich ist.

VI. Planinhalte

VI.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Ein Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Da eine Vorprägung des Planbereiches durch die Baustruktur der westlichen Umgebung gegeben ist, wird auf die Festsetzung von der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung abgesehen. Die Grundstücksflächen grenzen unmittelbar an die bestehende Einfamilienhausbebauung. Es wird daher im Rahmen des „Einfügens“ gemäß § 34 BauGB davon ausgegangen, dass auf den Grundstücksflächen ausschließlich eine allgemeine Wohnnutzung in Form von Einfamilienhäusern entstehen wird.

VI.II Erschließung

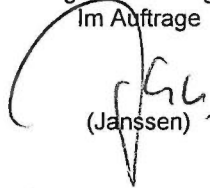
Die Grundstücksflächen der 1. Änderung der Innenbereichssatzung sind durch die bestehende Erschließungsstraße Esenser Straße (L 6) im Osten des Plangebietes erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist vorhanden. Die Abwasserentsorgung ist im öffentlichen Straßenbereich vor dem Plangebiet vorhanden. Die Trinkwasserversorgung liegt ebenfalls im öffentlichen Straßenbereich. Dies ist mit dem OOWV Brake abzustimmen. Des Weiteren sind die Anschlüsse Strom und Gas im öffentlichen Straßenbereich. Die sind mit der EWE Netz GmbH Ostfriesland abzusprechen. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den Untergrund ist vor Baubeginn beim mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittmund abzustimmen. Die Anschlüsse der Telekommunikation liegen im öffentlichen Straßenbereich. Bei Anschluss sind diese mit der Telekommunikationsbehörde abzustimmen.

Hiermit beglaubige ich, dass diese Kopie der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB „Innenbereichssatzung (Erweiterung)“ der Gemeinde Utarp in Text und Zeichnung mit der Urschrift übereinstimmt.

Westerholt, 15.07.2021

Samtgemeinde Holtriem
Der Samtgemeindebürgermeister
Im Auftrage


(Janssen)

