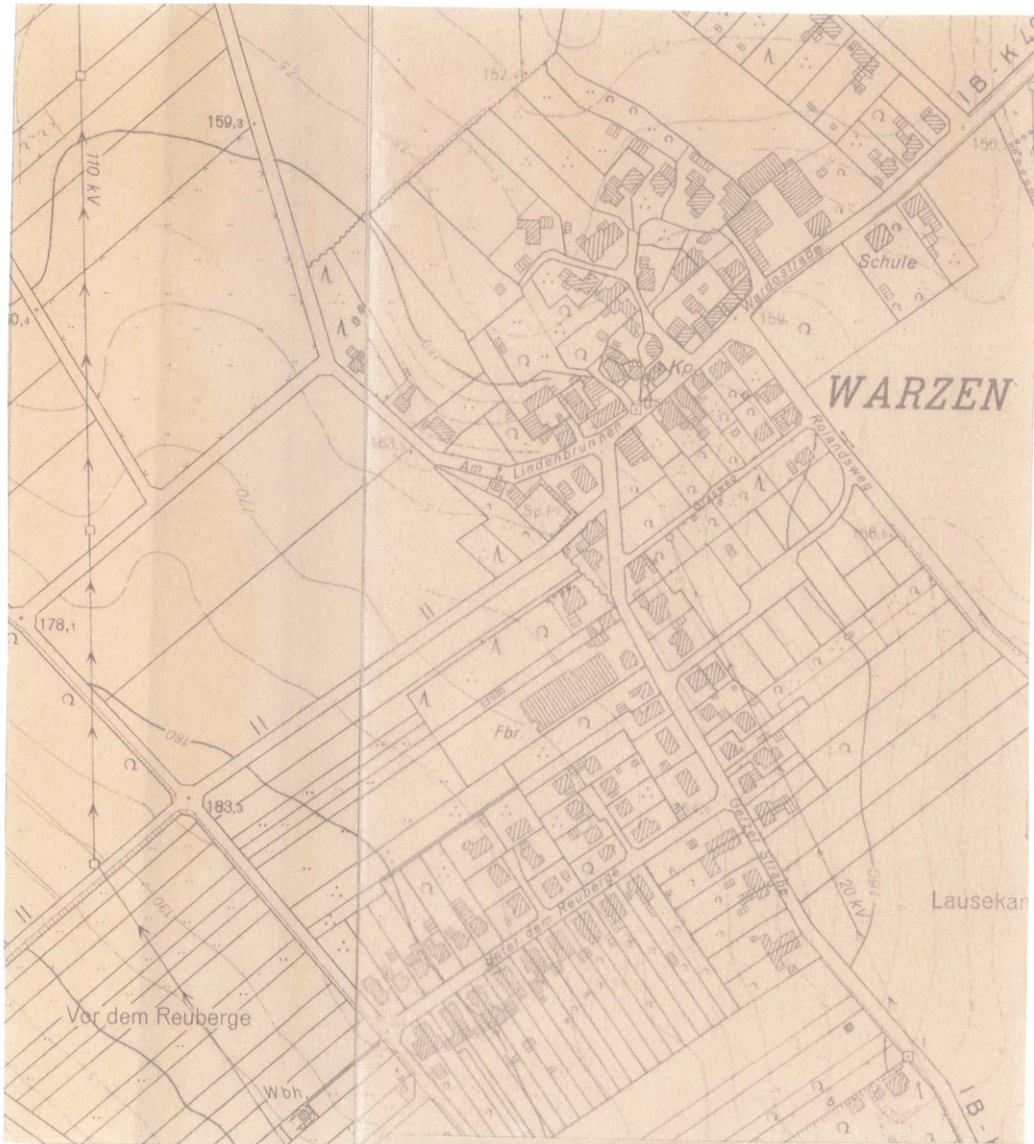


# STADT ALFELD (LEINE)

## Innenbereichssatzung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile

### Nr. (14)01 "Gerzer Straße/Wardostraße"



Vervielfältigungsvermerke

Stand der Planung: 07.11.1996

Kartengrundlage: DGK 5  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das  
Katasteramt Alfeld (Leine) am 11.01.1995 Az. 05103 E  
Antragsbuchnummer A 32/95

Planung  
Stadt Alfeld  
Leine  
Im Auftrag

## **STADT ALFELD (LEINE)**

### **Innenbereichssatzung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Nr. (14) 01 "Gerzer Straße/Wardostraße"**

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486), in Verbindung mit § 4 Abs. 2 a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) und in Verbindung mit den §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) hat der Rat der Stadt Alfeld (Leine) in seiner Sitzung am 02.10.1997 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Anwendung dieser Satzung erstreckt sich auf die im nachfolgenden Kartenausschnitt der Deutschen Grundkarte (DGK) im Maßstab 1 : 5.000 dargestellten Grundstücke im Ortsteil Warzen der Stadt Alfeld (Leine).

Die Karte ist Bestandteil der Satzung.

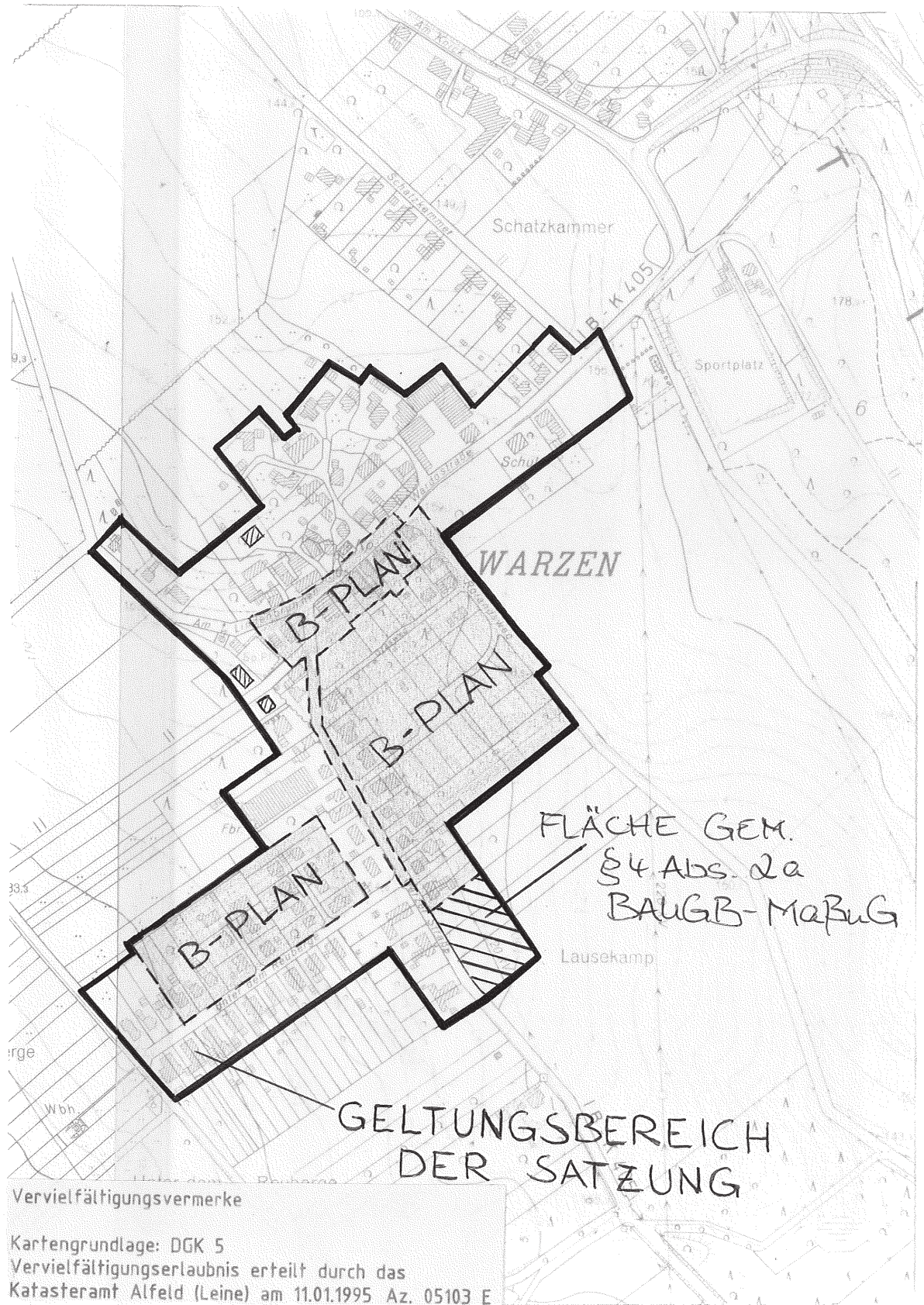
#### **§ 2 Flächen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB soweit nicht nach Inkrafttreten dieser Satzung ein qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 BauGB rechtskräftig wird, dessen Festsetzungen dann allein für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblich sind.

#### **§ 3 Fläche gem. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnG**

Die im Kartenausschnitt schraffiert dargestellte Außenbereichsfläche wird in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Hier richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnG, soweit nicht nach Inkrafttreten dieser Satzung ein qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 BauGB rechtskräftig wird, dessen Festsetzungen dann allein für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblich sind.

Auf der schraffiert dargestellten Fläche sind ausschließlich Wohngebäude mit ihren Nebenanlagen zulässig.



## **Erläuterungen zur Innenbereichssatzung Nr. (14) 01 "Gerzer Straße/Wardostraße", Ortsteil Warzen**

### **1. Rechtliche Grundlagen**

Bei der Satzung handelt es sich um eine Kombination von Klarstellungssatzung mit Abrundung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB) und eine erweiterte Abrundungssatzung nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnG i. V. m. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

### **2. Geltungsbereich der Satzung**

Der Geltungsbereich der Satzung bezieht sich nur auf einen Teil des Ortsteils Warzen, da ein darüberhinausgehender Handlungsbedarf nicht vorhanden ist.

Der von der Satzung erfaßte Bereich umschließt ebenfalls die Bebauungsplanbereiche.

Aufgrund dieser Satzung können insbesondere die beiden südöstlich der Wardostraße im Anschluß an das Schulgrundstück gelegenen Flächen nunmehr zweifelsfrei zugeordnet werden. Beide Flächen sind mit einer Tiefe von rund 35 m der im Zusammenhang bebauten Ortslage gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB zuordenbar und aufgrund ihrer Lage an der Wardostraße als erschlossen anzusehen.

Die am südlichen Ortsrand gelegenen Außenbereichsfläche wird gem. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnG in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen.

Durch ihre Lage an der Gerzer Straße ist sie als erschlossen anzusehen.

Die von der Satzung erfaßte Außenbereichsfläche weist eine Breite von 90 m und eine Tiefe von 45 m auf und ist in ihrer Größe und Relation zum bebauten Ortsteil als weit untergeordnet anzusehen.

Sie ist durch eine ausschließliche Wohnnutzung der benachbarten bebauten Bereiche geprägt, sodaß sich hieraus Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche i. S. von § 34 BauGB zweifelsfrei ergeben.

### **3. Ausgleichsmaßnahmen**

Für die Fläche nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnG ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8 a Abs. 1 Satz 5 BNatG zu berücksichtigen; d.h., es können Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgeschrieben werden.

Der Landschaftsplan für die Stadt Alfeld (Leine) stellt für die Fläche an der Gerzer Straße einen Bereich mit insgesamt mittlerer Bedeutung aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege dar.

Gegenwärtig werden die angrenzenden Freiflächen als Ackerflächen ohne Gehölzbestand oder sonstigen schutzwürdigen Bewuchs genutzt.

Als Kompensation und zur Einbindung in das Landschaftsbild sind von den Eingriffsverursachern (Bauherren) Anpflanzungen standortheimischer Laubgehölze durchzuführen.

Dabei sind auf den Grundstücken an der Gerzer Straße zwei standortheimische Laubgehölze je 200 m<sup>2</sup> anzupflanzen.

Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern zu pflegen und auf Dauer zu erhalten bzw. bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

Alternativ können auch anstelle eines Baumes fünf standortheimische Sträucher gepflanzt werden.

Für die Anpflanzungen kommen Arten der nachfolgenden (nicht abschließenden !) Liste in Betracht:

#### **Bäume:**

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Höhe bis 15 m
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Höhe 10 - 15 m
Salweide	<i>Salix caprea</i>	Höhe ca. 5 - 8 m
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Höhe 12 - 15 m
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Höhe bis 30 m
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	Höhe bis 12 m

**Apfelbäume:** Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Winterrambour, Nordhäuser, Ontario, Goldparmäne, Bohnapfel, Klarapfel

**Birnbäume:** Neue Poiteau, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneaux

**Zwetschgenbäume:** Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge, Grüne Reneclode, Nancy Mirabelle

**Süßkirschenbäume:** Schneiders späte Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpel, Kassins Frühe

#### **Sträucher:**

Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>	Höhe 4 - 5 m
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Höhe 4 - 5 m
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Höhe 4 - 5 m
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	Höhe bis 6 m
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Höhe 3 - 4 m
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Höhe bis 7 m
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	Höhe ca. 3 m
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Höhe 3 - 4 m
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	Höhe 4 - 5 m
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Höhe ca. 3 m

#### **4. Immissionen**

Die die Fläche überspannende 20 KV-Leitung wurde im Sommer 1996 entfernt, so daß hiervon keinerlei Beeinträchtigungen für den Bereich entstehen können.

Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Außenbereichsflächen sind in unzumutbarem Maße nicht zu erwarten.

Lärm- und Geruchsbelästigungen, die im Zuge der Ausübung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen entstehen, sind aufgrund der dörflichen Prägung des Ortsteils zu tolerieren, sofern sie nach Intensität und Einwirkungsdauer das zu duldende Maß nicht übersteigen.

In einer Entfernung von 100 m zum südlichen Ortsrand und der Fläche nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnG ist eine Altlastenverdachtsfläche bekannt.

Für die sog. Altablagerung Tongrube Warzen (Anl. Nr. 254002 411 Alfeld-Warzen südlicher Ortsrand an der K 405 des Altlastenverzeichnisses), wurden im Jahre 1995 weiterführende Bodenluftuntersuchungen vorgenommen.

Mit Schreiben vom 14.12.1995 hat der Landkreis Hildesheim mitgeteilt, daß er aufgrund der vorgelegten Untersuchungsergebnisse z.Zt. keine weiteren Untersuchungen durchführen lassen werde.

Ein von der Fläche ausgehendes Gefährdungspotential ist daher nicht anzunehmen.

Außer den o.g. möglichen Immissionsquellen sind keine weiteren für den Bereich der Innenbereichssatzung beachtlichen anzunehmen oder zu erkennen.

---

#### **Verfahrensvermerke:**

- (1) Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange
- (2) Auslegungsbeschluß
- (3) Beteiligung der betroffenen Bürger (analog einer Auslegung)
- (4) Satzungsbeschluß (Rat)
- (5) Anzeigeverfahren beim Landkreis Hildesheim
- (6) Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim (Inkrafttreten)
- (7) Hinweisbekanntmachung in der AZ

## § 4

### **Ausgleichsmaßnahmen**

(für die Flächen nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnG)

Auf den Grundstücken ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> Flächenversiegelung mindestens je ein standortheimischer Laubbaum und -strauch von den Bauherren zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Die Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft sind mit min. zweireihigen Hecken aus standortheimischen Gehölzen einzugrünen, welche auf Dauer zu erhalten sind.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf den Abschluß einer Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) durchzuführen.

## § 5

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Alfeld (Leine), 17.10.1997

Stadt Alfeld (Leine)

L.S.

gez. Lanclée  
Bürgermeister

i.V. gez. Duwe  
Stadtdirektor

## Verfahrensvermerke der Innenbereichssatzung

### **Aufstellungsbeschuß**

Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) hat in seiner Sitzung am 27.02.1997 die Aufstellung der Innenbereichssatzung (14) 01 „Gerzer Straße / Wardostraße“ beschlossen.

Alfeld (Leine), 27.10.1997

Stadt Alfeld (Leine)  
Der Stadtdirektor  
i.V. gez. Duwe

### **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger**

Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB hat im Zeitraum vom 30.08.1996 bis einschließlich 14.10.1996 stattgefunden.

Die Beteiligung der betroffenen Bürger gem. § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB wurde analog einer Auslegung in der Zeit vom 17.03.1997 bis einschließlich 17.04.1997 durchgeführt.

Die Einsichtnahme wurde ortsüblich in der Alfelder Zeitung vom 03.07.1997 bekanntgemacht.  
Alfeld (Leine), 27.10.1997

Stadt Alfeld (Leine)  
Der Stadtdirektor  
i.V. gez. Duwe

### **Satzungsbeschuß**

Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) hat die Innenbereichssatzung nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.10.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Alfeld (Leine), 27.10.1997

Stadt Alfeld (Leine)  
Der Stadtdirektor  
i.V. gez. Duwe



### Anzeige

Die Innenbereichssatzung ist gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauGB am 14.11.1997 angezeigt worden.

Für die Innenbereichssatzung wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gem. § 11 Abs. 3 BauGB mit ~~Maßgaben/mit Ausnahme~~ der ~~durch~~ ..... ~~kenntlich gemachten~~ Teile\* nicht geltend gemacht.

Hildesheim, .11.02.1998

Landkreis Hildesheim  
 Amt für Kommunalaufsicht  
 Der Oberkreisdirektor  
 Im Auftrag:  
 gez. Cordioli

L.S.

### Inkrafttreten

Die ~~Erteilung der Genehmigung/Durchführung~~ des Anzeigeverfahrens der Innenbereichssatzung ist gemäß § 22 Abs. 3 BauGB am 18.03.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekanntgemacht worden.

Die Innenbereichssatzung ist damit am 18.03.1998 rechtsverbindlich geworden.

Alfeld (Leine), 26.03.1998

Stadt Alfeld (Leine)  
 Der Stadtdirektor  
 gez. Dr.Toetzke

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Innenbereichssatzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Innenbereichssatzung nicht\* geltend gemacht worden.

Alfeld (Leine), .....

Stadt Alfeld (Leine)  
 Der Stadtdirektor

### **Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Innenbereichssatzung sind Mängel der Abwägung nicht\* geltend gemacht worden.

Alfeld (Leine), .....

Stadt Alfeld (Leine)  
Der Stadtdirektor

### **Planverfasser**

Der Entwurf der Innenbereichssatzung wurde vom Planungsamt der Stadt Alfeld (Leine) ausgearbeitet.

Alfeld (Leine), 27.10.1997

Stadt Alfeld (Leine)  
Der Stadtdirektor  
i.A. gez. Rüsing

---

\* Nichtzutreffendes streichen