

Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Borstel

Ergänzungssatzung „Wasserkamp“

gemäß § 34 Abs. 4 BauGB

Satzung

zur Festlegung der Grenzen und zur Abründung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Wasserkamp“, Stadtteil Borstel der Stadt Neustadt a. Rbge. (Abrundungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Ziff. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199) in der zur Zeit geltenden Fassung i. V. m. § 6 und § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. am ..02..06..98..... folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Wasserkamp“, Stadtteil Borstel der Stadt Neustadt a. Rbge., werden festgelegt.

§ 2 Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil „Wasserkamp“, Stadtteil Borstel der Stadt Neustadt a. Rbge., wird durch folgendes Außenbereichsgrundstück abgerundet:

Eine Teilfläche des Flurstückes 23/1, Flur 4, Gemarkung Borstel, in 50 m Tiefe entlang der Straße „Zum Wasserkamp“.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Wasserkamp“, Stadtteil Borstel, sind im Lageplan dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 4 Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung des entsprechend gekennzeichneten Teils des gemäß § 2 dieser Satzung einbezogenen Grundstücks werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

(1) Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

(2) Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.

(3) Textliche Festsetzungen

- a) Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bei Neubau, Umbau und Erweiterung von Gebäuden für Wohnzwecke Maßnahmen gegen die von der Bundesbahnstrecke Hannover-Bremen einwirkenden Schallimmissionen zu treffen. Es sind nur Außenbauteile von Aufenthaltsräumen zulässig, deren Schalldämmmaß (erf. $R^*_{w, res.}$) im Sinne der DIN 4109 (Nov. 1989) mindestens 30 dB beträgt.

Das im Einzelfall (Relation Fenster zu Gesamtfläche) erforderliche Schalldämmmaß ist nach DIN 4109 (Nov. 1989), Seite 13, Tabellen 8 und 9, objektbezogen zu ermitteln und anhand DIN 4109 -Beiblatt 1- zu berechnen.

- b) Im Allgemeinen Wohngebiet werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 56,97 und 98 NBauO folgende ökologischen Festsetzungen getroffen:

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist zur Grundwasseranreicherung in den Untergrund abzuführen. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

§ 5

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die Teilfläche des gemäß § 2 dieser Satzung einbezogenen Grundstück, das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, werden aufgrund von § 34 Abs. 4 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt:

- (1) Auf jedem entstehenden Baugrundstück sind 2 hochstämmige Obstbäume oder 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahmen sind von den privaten Grundstückseigentümern durchzuführen.
- (2) Auf der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

-Auf dem mit A1 gekennzeichneten 10 m breiten Streifen entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Feldgehölzhecke mit ausschließlich standortheimischen Feldgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

-Auf 56% der mit A2 gekennzeichneten Fläche (ca. 1 100 m²) sind hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den verbleibenden 44% der Fläche A2 (ca. 850 m²) ist die vorhandene Wiese dauerhaft zu erhalten.

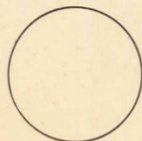
§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Neustadt a. Rbge., den 20. 08. 1998

gez. HEIDEMANN
Bürgermeister



gez. HÄSELER
Stadtdirektor



URSCHRIFT

B e g r ü n d u n g

zur Abrundungssatzung „Wasserkamp“, Stadtteil Borstel, Stadt Neustadt a. Rbge.

1. Lage und örtliche Verhältnisse

Die ländliche Wohnsiedlung „Wasserkamp“ liegt etwa 15 km nördlich der Kernstadt und gehört zum Stadtteil Borstel, Ortschaftsbereich Hagen.

An Infrastruktureinrichtungen sind in Borstel Feuerwehr, Spielkreis und Sportanlagen vorhanden. Weitere Infrastruktureinrichtungen wie Grundschule, Kindergarten und kirchliche Einrichtungen befinden sich in Hagen, darüber hinaus bestehen Verflechtungsbeziehungen zur Kernstadt.

Die ÖPNV - Anbindung ist mit 1 Buslinie sichergestellt.

2. Planungsanlaß

Der Bedarf an erschlossenem Bauland für die ortsansässige Bevölkerung ist in Borstel recht hoch. Die letzte Baulandausweisung erfolgte im Jahre 1987 mit dem Bebauungsplan Nr. 529 „Am Bruche“, der jedoch zwischenzeitlich vollständig bebaut ist.

Mittels dieser Satzung sollen die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles festgelegt werden und gleichzeitig durch die Einbeziehung einer Fläche weiteres Baurecht geschaffen werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen 50 m tiefen Teil des Flurstückes 23/1, Flur 4 der Gemarkung Borstel, entlang der Straße „Zum Wasserkamp“. Es werden voraussichtlich 4 Baugrundstücke gebildet. Diese werden die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung kurzfristig abdecken.

3. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich „Wasserkamp“ noch „gemischte Baufläche“ dar. Tatsächlich wird der Bereich jedoch von Wohnnutzung geprägt. Der im Aufstellungsverfahren befindliche Flächennutzungsplan wird für den südlich der Straße „Zum Wasserkamp“ liegenden Teil „Wohnbaufläche“ darstellen. Der nördliche Bereich wird aufgrund seiner Nähe zu Gewerbeflächen die Darstellung „gemischte Bauflächen“ beibehalten.

Nach Ratsbeschluß soll in Stadtteilen mit nicht ausreichender Infrastruktur keine verstärkte Siedlungsentwicklung durch Zuzug von „außerhalb“ stattfinden. Dementsprechend dürfen die neu entstehenden Baugrundstücke vertraglich abgesichert nur an Bürgerinnen und Bürger aus Borstel bzw. nach Ablauf von 2 Jahren aus den anderen Stadtteilen des Ortschaftsbereiches, die nicht Grundschulstandort sind, und nach Ablauf von 5 Jahren an Bürgerinnen und Bürger aus dem Grundschulstandort Hagen veräußert werden.

4. Planungsvorstellungen und Inhalte

Für die Grundstücke, die im Geltungsbereich dieser Satzung liegen, bestimmt sich die zulässige bauliche Nutzung nach § 34 BauGB und den Festsetzungen dieser Satzung.

Die Art der zulässigen Nutzung richtet sich für das entsprechend gekennzeichnete Teilstück des nach § 2 dieser Satzung einbezogenen Grundstückes nach § 4 BauNVO. Diese Festsetzung orientiert sich am Bedarf und an den bestehenden Nutzungen der näheren Umgebung.

Als Maß der baulichen Nutzung für dieses nach § 2 dieser Satzung einbezogene Grundstück ist eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Hierdurch wird eine offene Siedlungsstruktur erreicht, die sich der bestehenden Bebauung anpaßt.

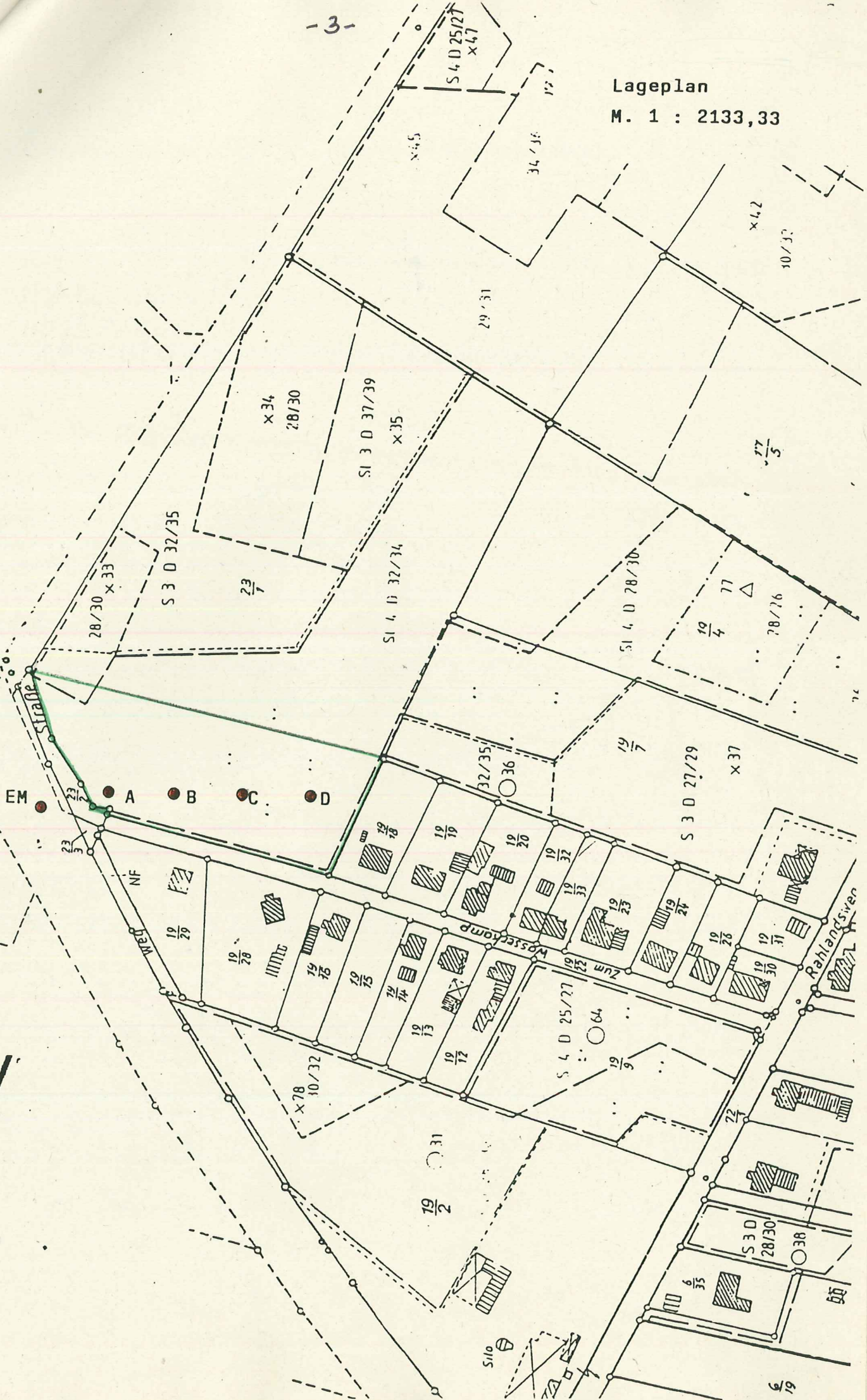
Der Siedlungsbereich „Wasserkamp“ liegt in unmittelbarer Nähe zur Bundesbahnstrecke Hannover-Bremen, die als Emissionsquelle auf den Bereich einwirkt. Um diesem immissionsrechtlichen Konfliktpotential gerecht werden zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

In diesem Bereich treten folgende Werte auf:

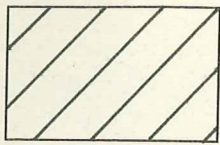
Entfernung von der Lärmquelle	Gebäudeseite dem Lärm zugewandt				Gebäudeseite dem Lärm abgewandt	
	in 3,50 m Höhe		in 6,30 m Höhe			
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
A 30 m	62,2	63,1	70,2	71,1	57,2	58,1
B 60 m	52,4	53,1	54,4	55,2	47,4	48,1
C 90 m	49,4	50,1	51,4	52,1	44,4	45,1
D 120 m	46,4	47,1	48,4	49,1	41,4	42,1

Lageplan

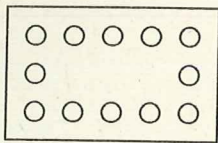
M. 1 : 2133,33



2627 B



Allgemeines Wohngebiet (WA)

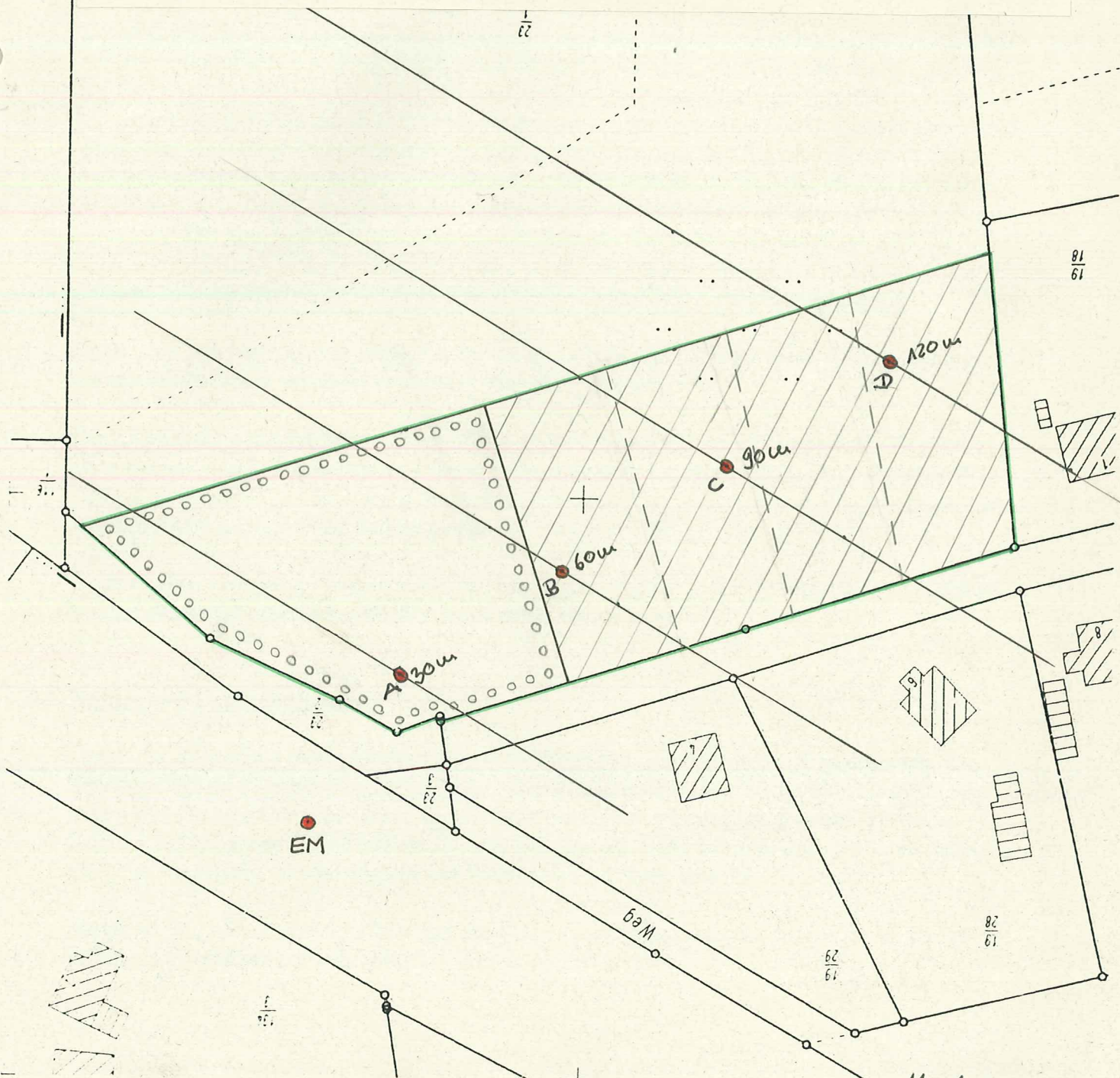


Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



geplante Grundstücksgrenzen

M. 1 : 1000



M. 1 : 1.000

3526 5

5928

Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987 enthält schalltechnische Orientierungswerte für städtebauliche Planungen.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) soll der Tagwert von 55 dB und der Nachtwert von 40 bis 45 dB nicht überschritten werden, um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu gewährleisten. Da es sich hier ausschließlich um Verkehrsimmissionen handelt, ist der höhere Nachtwert von 45 dB maßgeblich.

Die Tagwerte werden - außer in der Zone A (30 m) - eingehalten. Der Bereich der Zone A soll ohnehin von einer Bebauung freigehalten werden und kann somit außerhalb der Betrachtung bleiben.

Die Nachtwerte von 45 dB können auf der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite überwiegend eingehalten werden. In den übrigen Bereichen sind Überschreitungen der Nachtwerte um bis zu 10 dB zu verzeichnen. Diese höchsten Werte ergeben sich in der Zone B (60 m), die auch noch überwiegend von einer Bebauung freigehalten werden soll (siehe Darstellung Seite 4). In den Zonen C und D werden noch Überschreitungen von 2 dB bis 7 dB verzeichnet. Um das Ruhebedürfnis der künftigen Bewohner ausreichend zu berücksichtigen, wurden daher für das gemäß § 2 dieser Satzung eingezogene Grundstück passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Eine Abschirmung des Gebietes durch aktive Schallschutzmaßnahmen ist aufgrund des Ergebnisses einer ergänzend durchgeführten Untersuchung nicht ausreichend, um die Orientierungswerte einzuhalten. Lediglich in Kombination mit passiven Schallschutzmaßnahmen wäre ein befriedigendes Ergebnis zu erzielen. Aktive Schallschutzmaßnahmen würden Kosten in Höhe von ca. 60.000,00 DM verursachen. Unter Berücksichtigung der Tatsache, daß mit dieser Satzung lediglich 4 Baugrundstücke geschaffen werden, würde die Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen unangemessen hohe Kosten verursachen und wäre daher unverhältnismäßig.

Somit sind gesunde Lebensverhältnisse für die im Bereich des nach § 2 dieser Satzung einbezogenen Grundstückes zukünftig ansässigen Menschen gewährleistet.

Die Erschließung des Wohnbaulandes erfolgt über die Straße „Zum Wasserkamp“. Die Straße ist ausgebaut und Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist durch einen ingenieurgeologischen Bericht belegt.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, daß das Satzungsgebiet in der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Hagen liegt.

5. Natur- und Landschaftsschutz

Durch die Aufstellung dieser Satzung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Satzung stellt zwar keinen Eingriff im Sinne eines Realaktes dar, aber sie bereitet Eingriffe vor, indem sie planungsrechtliche Grundlagen schafft. So muß hier bezüglich des nach § 2 dieser Satzung einbezogenen Grundstückes über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Abwägung mit den allgemeinen Planungsgrundsätzen entschieden werden.

Mögliche Eingriffe in den Naturhaushalt auf den anderen Baugrundstücken werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Für dieses Satzungsgebiet wurde das vereinfachte Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur- und Landschaft nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen angewendet.

Im ersten Arbeitsschritt wurden die Biotoptypen des Untersuchungsraumes ermittelt. Allen Biotoptypen ist in der Biotoptypenliste ein fester Grundwert zugeordnet. In diesen Wert sind insbesondere die Faktoren Seltenheit und Wiederherstellbarkeit eingeflossen. Nach der Bewertung des Ausgangszustandes ist die Bewertung des Zustandes nach den Festsetzungen der Satzung erfolgt. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz der beiden Werte:

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8	
Flächen Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche		Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
siehe Karte 1	(lt. Biotoptypenwertliste)	(lt. Biotoptypenwertliste)			(lt. Biotoptypenwertliste)		(Sp. 5 x Sp. 6)	(Sp. 4 x Sp. 7)
			m ²		(Punkte)	(Punkte)	(Punkte)	(Punkte)
1	3.2	Intensivgrünland	6.700		4	1	4	26.800

Gesamtfläche A: (Summe Sp. 4)	6.700 m²	Gesamtflächenwert A: (Summe Sp. 8)	26.800 P
---	----------------------------	--	-----------------

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen der Satzung

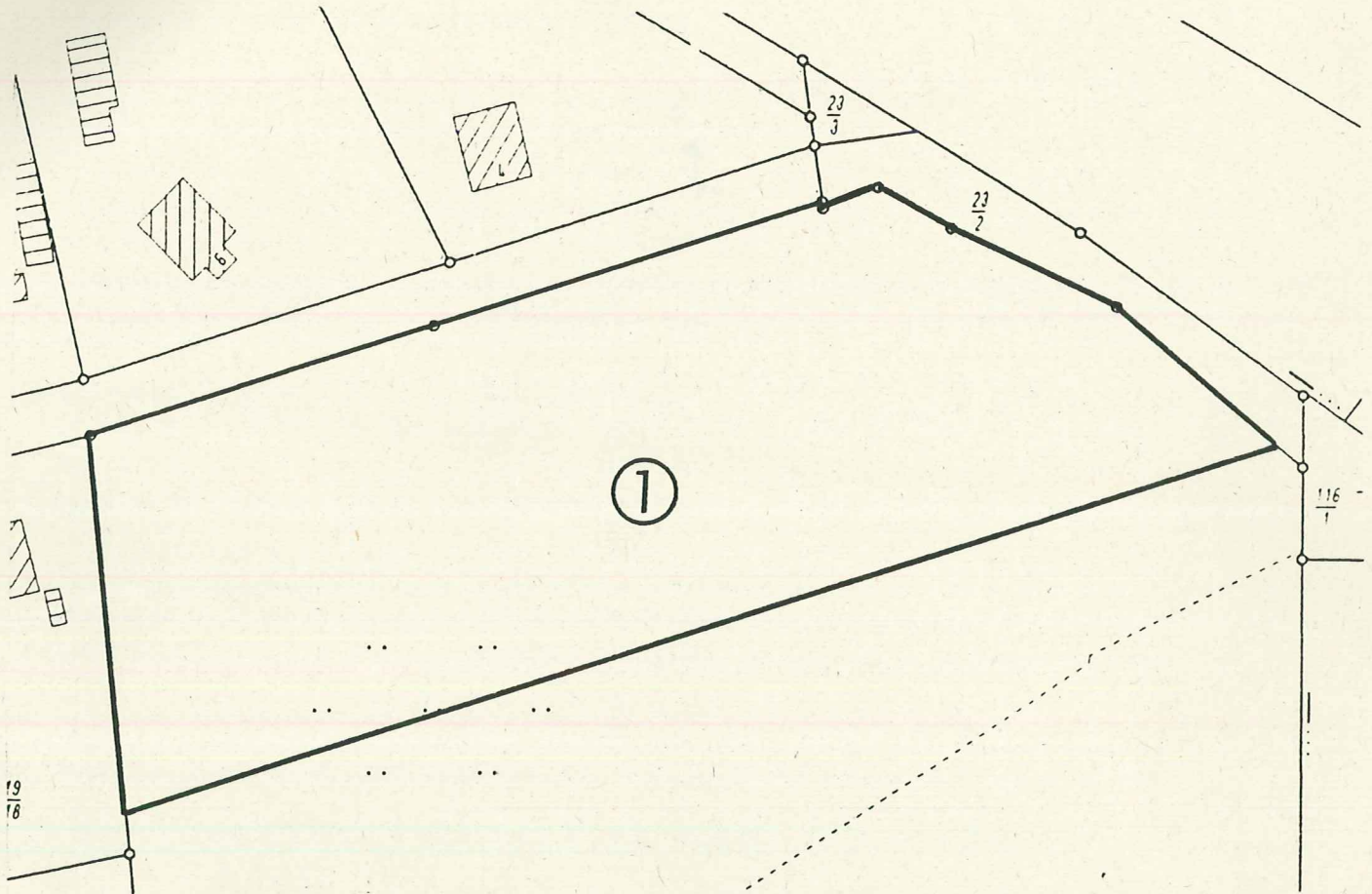
1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche		Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
siehe Karte 2	(lt. Biotoptypenwertliste)	(lt. Biotoptypenwertliste)			(lt. Biotoptypenwertliste)		(Sp. 5 x Sp. 6)	(Sp. 4 x Sp. 7)
			m ²	%	(Punkte)	(Punkte)	(Punkte)	(Punkte)
1	1.1	versiegelte Fläche (GRZ 0,2)	1.200	30	0	1	0	0
	4.2	Strukturreicher Zier- und Nutzgarten (Festsetzung: 2 großkronige Obstbäume oder 1 großkroniger Laubbaum je Grundstück)	2.800	70	4	1	4	11.200
2	6.7	Anpflanzung einer Feldgehölzhecke mit ausschließlich standortheimischen Gehölzen	750	100	6	1	6	4.500
3	3.6	Obstwiese (je 10 m 1 hochstämmiger Obstbaum)	1.100	56	7	1	7	7.700
	3.2	Wiese	850	44	4	1	4	3.400

Gesamtfläche B: (Summe Sp. 4)	6.700 m²	Gesamtflächenwert B: (Summe Sp. 8)	26.800 P
---	----------------------------	--	-----------------

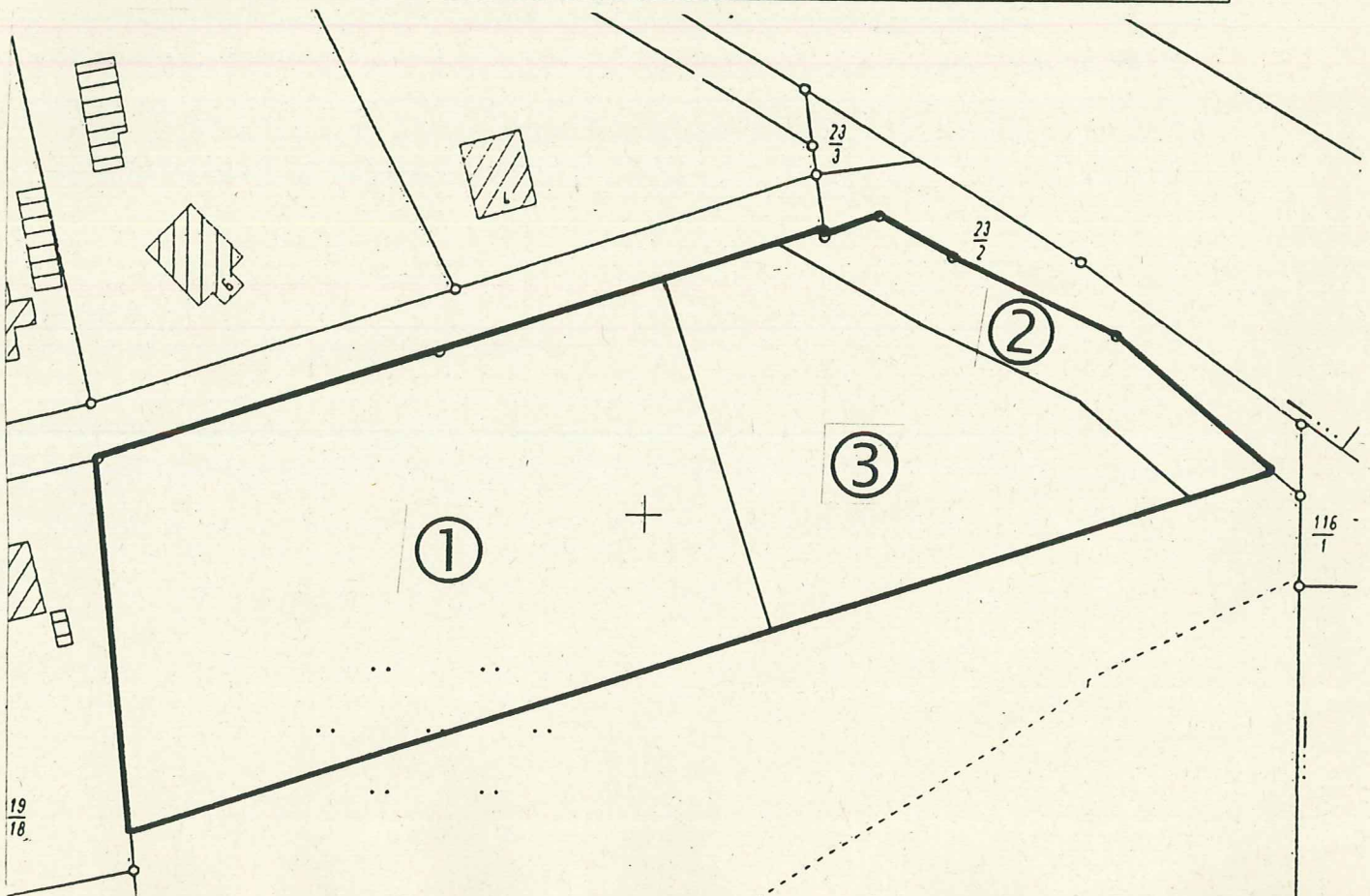
C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert A - Gesamtflächenwert B)

0 P

Karte 1
Ausgangszustand des Untersuchungsraumes



Karte 2
Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Satzung



Nach der rechnerischen Gesamtbilanz wird der Eingriff im Satzungsgebiet ausgeglichen.

Zur Durchführung der unter B.2 und B.3 genannten Maßnahmen verpflichtet sich der Eigentümer in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag.

Als standortheimische Bäume und Sträucher empfehlen sich zum Beispiel:

Vogelkirsche	Prunus avium
Schlehdorn	Prunus spinosa
Robinie	Robinia pseudoakazia
Eberesche	Sorbus aucuparia
Wolliger Schneeball	Viburnum lautana
Winterlinde	Tilia cordata
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Stieleiche	Quercus robur
Haselnuss	Cordylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Weißdorn	Crategus
Hartriegel	Cornus sanguineu
Faulbaum	Rhamnus trangula

6. Kosten

Unmittelbar aus der Satzung entstehen der Stadt Neustadt a. Rbge. keine Kosten.

7. Maßnahmen zur Realisierung dieser Satzung

Vertraglich wird sichergestellt, daß die entstehenden Baugrundstücke nach dem „Einheimischenmodell“ nur an die dem Modell entsprechenden Bauwilligen vergeben werden.

Die Finanziellen Rahmenbedingungen in der Bauleitplanung finden für das nach § 2 dieser Satzung einbezogene Grundstück Anwendung.

Aufgestellt:

Stadt Neustadt a. Rbge., den 07.05.1998

Stadtplanungsamt

Im Auftrage

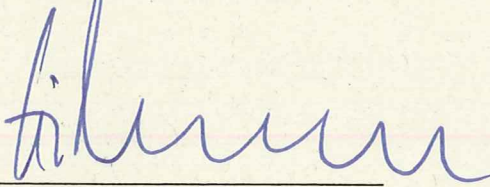


Fröhlich

Die Entwurfsbegründung hat in der Zeit vom 17.07.1998 bis 17.08.1998 öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung hat an der Beschlußfassung zur Satzung durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. am 02.06.1998 teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 20.08.1998



Bürgermeister



Stadtdirektor

Borstel – Erg.-Satzung "Wasserkamp"

Geltungsbereich Ergänzungsatzung

Computerkartographie: Team Stadtplanung, Mai 2011
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1000

