



Erläuterung der Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,2 Grundflächenzahl

3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung: Gartenland

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung eines Baumes (siehe textl. Festsetzungen § 6)

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung (§ 34 Abs. 4 BauGB)

Hinweis:

Bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen, die in den Grundwasserschwankungsbereich ragen (z.B. Keller) sind in wasserdichter Bauweise auszuführen. Wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung können voraussichtlich nicht erteilt werden.

Satzung

zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Fischteichweg“, Stadtteil Dudensen der Stadt Neustadt a. Rbge. (Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zurzeit geltenden Fassung und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 422) in der zurzeit geltenden Fassung i. V. m. § 6 und § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) in der zurzeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. am ..01.04.2004.... folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand

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

§ 2 Ergänzung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil „Fischteichweg“, Stadtteil Dudensen der Stadt Neustadt a. Rbge., wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke ergänzt:

Die nördlichen Teilflächen der Flurstücke 101/3, 101/4 und 100 sowie die Flächen der Flurstücke 101/1, 102/3 und 102/4, Flur 3, Gemarkung Dudensen.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des ergänzten, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Fischteichweg“, Stadtteil Dudensen, sind im Lageplan dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 4 Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung des entsprechend gekennzeichneten Teils der gemäß § 2 dieser Satzung einbezogenen Grundstücke 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)
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“
- (2) Maß der baulichen Nutzung
Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.

§ 5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die Teilflächen der gemäß § 2 dieser Satzung einbezogenen Grundstücke, die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind, werden aufgrund von § 34 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt.

Das Kompensationsdefizit soll durch eine ökologische Waldsanierung ausgeglichen werden. Auf einer städtischen Fläche (Flurstück 22/1, Flur 5, Gemarkung Borstel) wird von der Revierförsterei Dammkrug eine Fläche von 3.662 m² (Wert für den Kompensationsvertrag) von Nadelwald in Mischwald umgewandelt. Zusätzlich einer Fläche von 30% für den Rückebetrieb ergibt sich eine Flächengröße von 4.761 m². Die Ersatzfläche „Artenschutz“, die sich auf die Beseitigung des Grünlandes mit Obst- und Laubbäumen bezieht, soll im Westen Dudensens am Nordufer der Alpe (nördlich eines Feuchtbiotops) auf dem Flurstück 279/30 (Flur 6, Gemarkung Dudensen) in Form der Anlegung eines ca. 1.500 m² großes Feldgehölzareals mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen umgesetzt werden. Die Art der zu verwendenden Gehölze ergibt sich aus der Pflanzliste in den zugehörigen Ersatzmaßnahmenverträgen.

Die Kompensationsfläche und die Ersatzfläche sind im Lageplan dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 6 Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung eines Baumes

1. Die vorhandenen Bäume, die mit „Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung eines Baumes“ festgesetzt sind, sind zu erhalten und zu pflegen. Im Traufbereich der zu erhaltenden Bäume dürfen keine Bodenversiegelungen, Bodenverdichtungen, Bodenaufhöhungen und Bodenabtragungen stattfinden.
2. Ausnahmen von der Erhaltungsbindung gem. Abs. 1 können im Einzelfall zugelassen werden, wenn von dem Baum eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, wenn der Baum krank ist, oder wenn ein öffentliches Interesse an der Beseitigung des Baumes besteht. Für Bäume, deren Fällen ausnahmsweise zugelassen wird, ist Ersatz zu pflanzen. Die Ersatzbäume müssen einheimische, standortgerechte Laubbäume sein und einen Mindestumfang von 12 cm in 1 m Höhe über dem Boden haben.
3. Die Art der zu verwendenden Gehölze ergibt sich aus der Pflanzliste in der Begründung.

§ 7 Inkrafttreten

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

Neustadt a. Rbge., den 08.04.2004

gez. KIRCHMANN
Bürgermeisterin

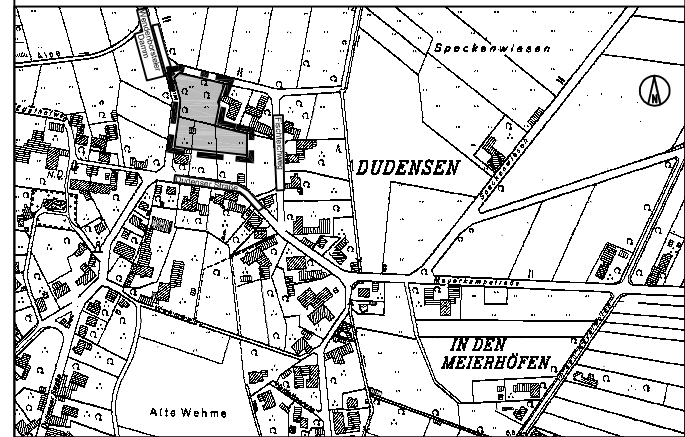


gez. KUGEL
Stadtdirektor i.V.

STADT NEUSTADT A. RBGE. STADTTEIL DUDENSEN

Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles "Fischteichweg"

Übersichtsplan



Planung: Herr Nülle

Planerstellung: Frau Herrmann 20.06.2002

Geändert: Her. 08.08.2003 Her. 29.01.2004

Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am **15.09.2003** dem Entwurf der Satzung und der Begründung zugestimmt und seine Aufstellung und öffentliche Auslegung gemäß § 2 Abs.1 BauGB und § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **10.12.2003** ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Satzung und der Begründung haben vom **19.12.2003** bis **21.01.2004** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den **08.04.2004**



gez. KUGEL
Stadtdirektor i.V.

Der Rat der Stadt hat die Satzung nebst Begründung in seiner Sitzung am **01.04.2004** beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den **08.04.2004**



gez. KUGEL
Stadtdirektor i.V.

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **06.05.2004** ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit am **06.05.2004** rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den **13.05.2004**



Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Stadtdirektor
Im Auftrage
gez. WIPPERMANN

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung sind gemäß § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den

Stadtdirektor i.A.