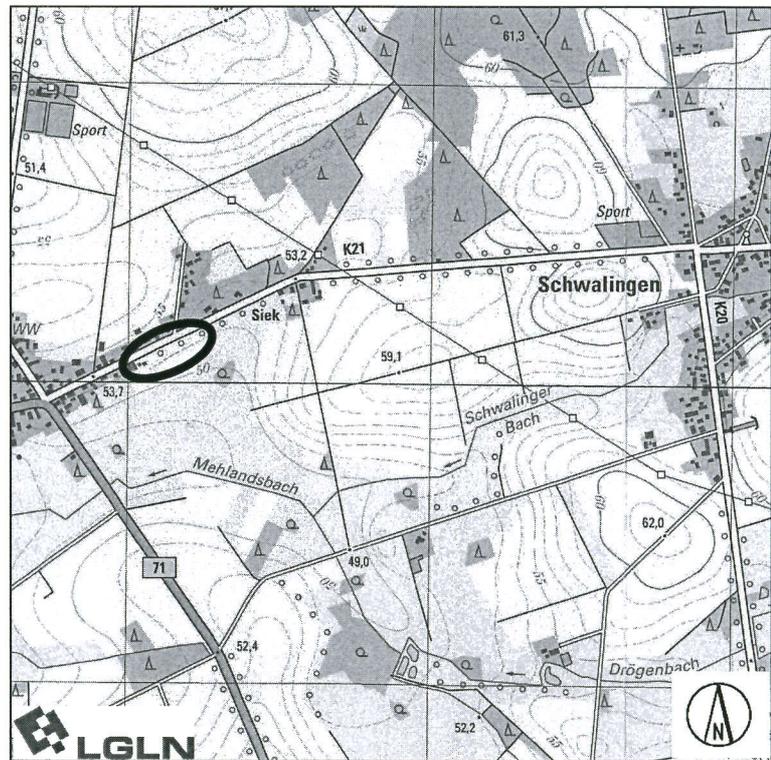


Gemeinde Neuenkirchen

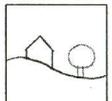
Landkreis Heidekreis

Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles in der Ortschaft Tewel (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

Planzeichnung und Satzungstext



Urschrift





Planzeichenerklärung

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
-  öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

-  Gebäude
-  Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
-  Bemaßung

Maßstab 1 : 1.000



Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen

Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles in der Ortschaft Tewel (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

Kartengrundlage: ALK (2016)
Herausgeber: LGLN, RD Verden, Katasteramt Soltau

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln - Seetorstraße 1a
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745



116/10

**Satzung über die Abgrenzung der im Zusammenhang
bebauten Ortsteile in der Ortschaft Tewel
gem.§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen die Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles in der Ortschaft Tewel (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist aus dem beigefügten Plan im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

Das Satzungsgebiet liegt in der Ortschaft Tewel der Gemeinde Neuenkirchen und erstreckt sich auf Teile der Flurstücke 351/8, 120/3, 116/4, 116/5, 116/6, 116/7, 116/9 und 116/10, Gemarkung Tewel, Flur 2 und wird wie folgt räumlich begrenzt:

- Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flst. 622/136, 924/136, 136/2, 136/4, 349/1 (Heideweg) und 110/10,
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flst. 114/2,
- im Süden: durch eine gedachte und parallel zur nördl. Plangebietsgrenze (Flst. 351/8 Schwalinger Straße) verlaufende Linie,
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flst. 120/5.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches geht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 hervor.

§ 2 Gegenstand der Satzung

Die im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücksflächen werden dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zugeordnet. Die Ortslage Tewel wird im Osten baulich abgerundet.

§ 3 Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 begrenzt.

§ 4 Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

Innerhalb der in der Satzung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind am südlichen Rand des Satzungsgebietes je 50 m² ein Obstbaum (regionaltypische Obstbaumarten) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 7-9 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf die den Hinweisen beigefügte Auswahl geeigneter regionaltypischer Obstbäume wird hingewiesen.

Die Pflanzmaßnahmen sind mit dem ersten Baubeginn, spätestens jedoch zwei Vegetationsperioden nach Baubeginn, auszuführen.

§ 5 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB)

Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorhandene Baumreihe ist zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Ist der Erhalt der Laubbäume aufgrund zu errichtender Grundstückszufahrten nicht möglich, sind die Laubbäume gleichartig an anderer Stelle innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm in 1 m Höhe zu pflanzen.

Hinweise

a. Gesetze und Verordnungen

Dieser Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1748).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206).

b. Bodendenkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Heidekreis sowie dem

Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Auf der Hude 2, 21339 Lüneburg, unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

c. Lärmschutz

Innerhalb des Satzungsgebietes sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärsituation (Schwalingener Straße/Siek (K 21)) gegenüber der gemäß DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor den Lärmimmissionen wird für die konkrete Vorhabenplanung empfohlen, dass gegen Außenlärm bauliche Schallschutzmaßnahmen (passiver Schallschutz) zu berücksichtigen sind. In Bezug auf die Bemessung des Schallschutzes wird auf die aktuellen technischen Regelwerke der DIN 4109 (in der Fassung von 1989), der VDI-Richtlinie 2719 bzw. auf die 24. Verordnung zur Durchführung des BImSchG verwiesen.

Im Bereich des Satzungsgebietes sind daher die in der DIN 4109, Tabelle 10 angegebenen Schalldämm- Maße R_w, R für Wände und Fenster jeweils einzeln einzuhalten. Das resultierende Schalldämm- Maß R_w, res ist in Abhängigkeit zum Fensterflächenanteil zu bestimmen.

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern werden ab dem Lärmpegelbereich III schallgedämmte Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster, die an der straßenzugewandten Seiten (Schwalingener Straße/Siek (K 21)) entsprechenden Einfügungs-Dämpfungsmaß oder äquivalente Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) empfohlen (vgl. DIN 1946 in der Fassung von 1989).

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (DIN 4109 in der Fassung von 1989, Tabelle 8)

Lärm- pegel- bereich	Maßgeb- l. Außenlärm- pegel	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungs- stätten, Unterrichts- räume o. ä.	Büroräume ¹⁾ u. ä.
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	²⁾	50	45
VII	> 80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Erforderliche Schalldämm-Maße erf. R_w, res von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern. (Auszug aus DIN 4109 in der Fassung von 1989; Tabelle 10)

erf. R _{w,res} in dB nach Tab.8	Schalldämm- Maße für Wand/ Fenster in dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37 40/37
45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42

d. Artenliste 1 für standortheimische und -gerechte Baumpflanzungen

Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Laubgehölzarten ergänzt werden.

Großkronige Laubbäume

<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

Mittel- bis kleinkronige Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

e. Artenliste 2 für typische und bewährte Obstgehölze

Äpfel

Krügers Dickstiel
Danziger Kantapfel
Kaiser Wilhelm
Baumanns Renette
Goldparmäne
Kasseler Renette

Adersleber Calvill
Finkenwerder Herbstprinz
Halberstädter Jungfernapfel
Schöner von Nordhausen
Biesterfeld Renette
Schwöbersche Renette
Sulinger Grünling
Bremer Doorapfel

Birnen

Bosc's Flaschenbirne
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gräfin v. Paris
Gute Graue
Gute Luise
Köstliche von Charneux
Pastorenbirne
Rote Dechantsbirne

Kirschen

Dolleseppler
Schneiders späte Knorpelkirsche
Schattenmorelle

Pflaumen, Renecloden, Mirabellen

Frühzwetsche
Hauszwetsche
Nancy Mirabelle
Ontariopflaume
Qullins Reneclode
Wangenheimer

Walnuss

Diverse Sorten

f. Externe Kompensation

Die Kompensation erfolgt auf dem Flst. 118, Flur 2 der Gemarkung Tewel. Die 3.762 m² große Fläche befindet sich südlich des Satzungsgebietes. Das bestehende Grünland wird ebenfalls intensiv genutzt.

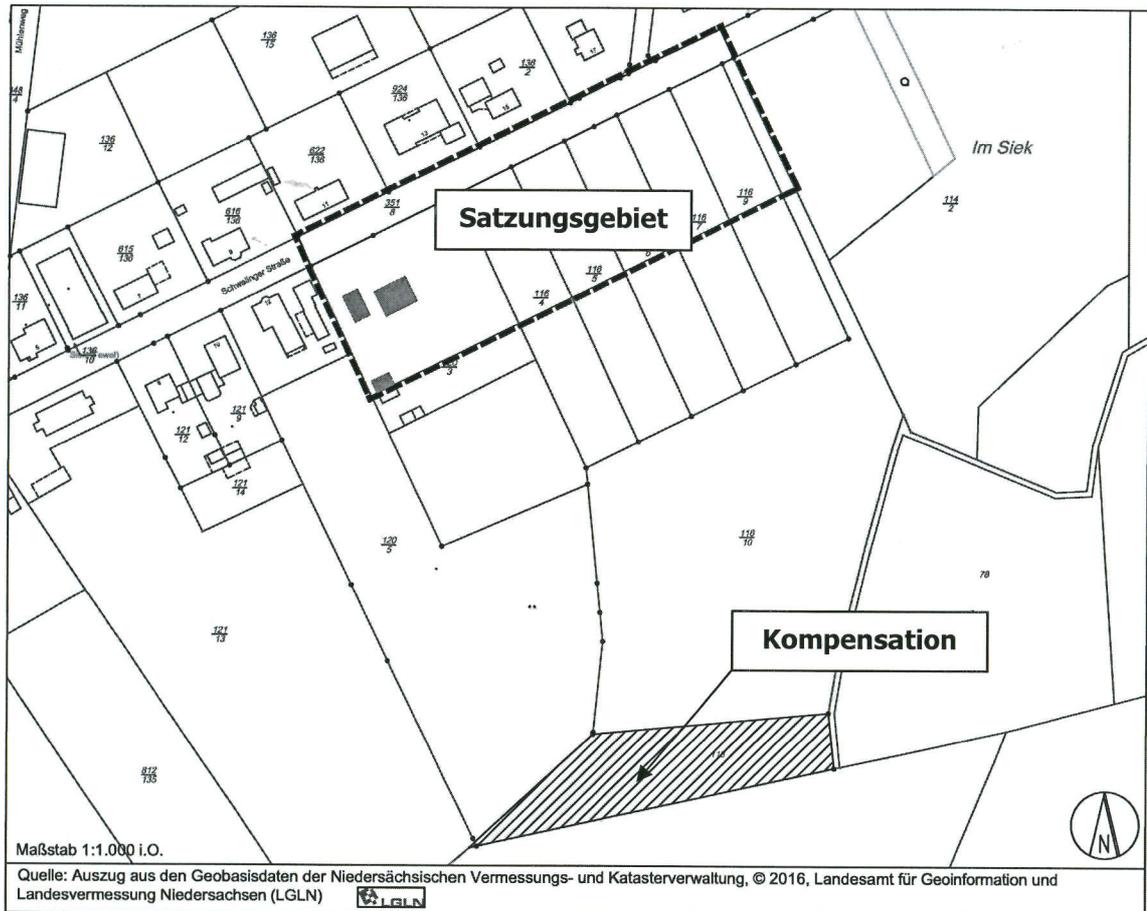
Die Flächennutzung wird extensiviert und in Teilen der freien Sukzession überlassen, sodass eine Aufwertung um 2 WE/m² erfolgt und das Kompensationsdefizit von 6.937 WE vollständig ausgeglichen werden kann.

Auf den oben genannten Grundstücken ist das vorhandene Intensivgrünland (GIT) zu extensivieren und ein mesophiles Grünland oder ein artenarmes Extensivgrünland zu entwickeln (s. Abb. unten - oranger Bereich). Die Flächen sind als ein- oder zweischürige Wiesen zu nutzen. Eine Mahd ist frühestens ab dem 15. Juni zulässig und eine zweite Mahd ist frühestens 10 Wochen nach der ersten Mahd durchzuführen. Dabei ist das Mähgut abzufahren.

Auf der 1.327 m² großen Fläche (s. Abb. unten - blauer Bereich) ist eine Bach- und sonstige Uferstaudenflur zu entwickeln. Auf der Fläche sind Bodenverwundungen einzubringen und anschließend ist die Fläche der freien Sukzession zu überlassen.

Die Kompensationsmaßnahmen sind mit dem ersten Baubeginn, spätestens jedoch zwei Vegetationsperioden nach Baubeginn, umzusetzen.

Abb.: Lageplan der externen Kompensationsmaßnahme, Kartengrundlage: ALK, Maßstab 1:1.000 i.O. © 2016 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau, die Lage des Satzungsgebietes ist mit einer schwarz-gestrichelten Linie gekennzeichnet, die Lage der Kompensationsfläche ist mit einer Schraffur dargestellt.



Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles
in der Ortschaft Tewel



Titel	Gemarkung Tewel, Flur 2, Flurstück 118		
Inhalt	orange Biotoptyp GMF, blau Biotoptyp UFB oder WWB		
Institution	Landkreis Heidekreis		
Bearbeiter	Naturschutzstiftung Heidekreis	Datum	06.07.2016
		Maßstab	1 : 2.000

Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen die Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles in der Ortschaft Tewel (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) beschlossen.

Neuenkirchen, den 24.1.17


.....
Bürgermeister



Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 17.12.2015 die Aufstellung der Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles in der Ortschaft Tewel (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuenkirchen, den 24.1.17


.....
Bürgermeister



Planverfasser

Der Entwurf der Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles in der Ortschaft Tewel (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) mit der Begründung wurde ausgearbeitet vom

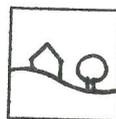
Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau (IfR)
3137 Rinteln – Seetorstraße 1a
Telefon 05751/9646744 Telefax 05751/9646745

Rinteln, den 29.12.2016


.....
Planverfasser

Planungsbüro



Matthias Reinold

Dipl.-Ing. für Raum- u. Stadtplanung
Stadtplanung
Architektur
Ökologie
Seetorstraße 1a
31377 Rinteln
Telefon 05751-9646744
Telefax 05751-9646745

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, ALK, M 1:1.000
Gemarkung: Tewel
Flur: 2
Stand: 2016

Herausgebervermerk/Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016  LGLN (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, RD Sulingen-Verden)

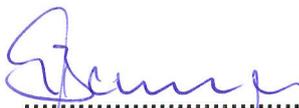
Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 11.08.2016 dem Entwurf der Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles in der Ortschaft Tewel (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.8.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles in der Ortschaft Tewel (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) mit dem Entwurf der Begründung hat vom 12.09.2016 bis zum 14.10.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neuenkirchen, den 24.1.17


Bürgermeister



Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat die Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles in der Ortschaft Tewel (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.11.2016 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Neuenkirchen, den 24.1.17


Bürgermeister



Bekanntmachung

Die Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles in der Ortschaft Tewel (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) ist am 19.1.17 im Amtsblatt Nr. des Landkreises Heidekreis bekannt gemacht worden und damit am 19.1.17 rechtsverbindlich geworden.

in der Böhme Zeitung

Neuenkirchen, den 24.1.17


.....
Bürgermeister



Verletzung von Vorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles in der Ortschaft Tewel (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) sind die Verletzung von Vorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen der Satzung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Neuenkirchen, den ____.

.....
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit ihren Darstellungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Gemeinde Neuenkirchen übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Neuenkirchen, den 24.1.17


.....
Bürgermeister

