

**Satzung  
gem § 34 (4) BauGB  
über die Grenzen für die  
im Zusammenhang  
bebauten Ortsteile**

**Nr. 1 „Netheweg“**

**im Stadtbezirk Hembsen**

**Satzung**  
**der Stadt Brakel über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile**  
**[§ 34 (4) Baugesetzbuch]**  
**Nr. 1 „Netheweg“ im Stadtbezirk Hembsen**  
**vom 14.12.1998**

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) in der z.Zt. gültigen Fassung und des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der z.Zt. gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Brakel in seiner Sitzung am 10.12.1998 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**  
**Geltungsbereich**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils werden gem. der in dem Lageplan (Ausschnitt der Katasterflurkarte M 1:1000 der Gemarkung Hembsen) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Der Geltungsbereich liegt im nord-östlichen Bereich des Stadtbezirkes Hembsen südlich der Straße „Netheweg“

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und wird nebst Begründung vom Tage der Bekanntmachung an bei der Stadtverwaltung Brakel, Rathaus, Zimmer 35, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt der Satzung und der Begründung wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

**§ 2**  
**Textliche Festsetzungen**

**(1) Flächenversiegelung**

Je Grundstück dürfen höchstens 30 % der Grundstücksfläche versiegelt werden. Ist dieser Anteil bereits durch Gebäude, Hofflächen, Zufahrten, Terrassen u.ä. erschöpft, hat eine darüber hinausgehende Befestigung mit wassergebundener Decke, Rasenfugenpflaster o.a. versickerungsaktiven Belägen zu erfolgen [§ 34 (4) i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB]

**(2) Landschaftliche Einbindung**

Auf den im Satzungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Streuobstwiesen mit hochstämmigen Obstbäumen (Apfel, Birne, Zwetsche, Kirsche u.ä., Sorten entsprechend dem Streuobstwiesenprogramm NRW, ein Baum pro 50 m<sup>2</sup> zu bepflanzende Fläche) anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Als Unterkultur ist extensives Grünland vorzusehen. [§ 34 (4) i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB]

Je Hauptgebäude ist mindestens ein großkroniger Laubbaum auf dem Grundstück anzupflanzen [§34 (4) i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB]

**(3) Eine Bebauung ist nur zulässig, wenn die Geländeaufhöhungen auf die für die Baumaßnahme unmittelbar erforderliche Fläche beschränkt bleibt und diese auf eine Höhe von rd. 116,40 m.ü.NN hochwasserfrei angehoben wird.**

§ 3

**Inkrafttreten**

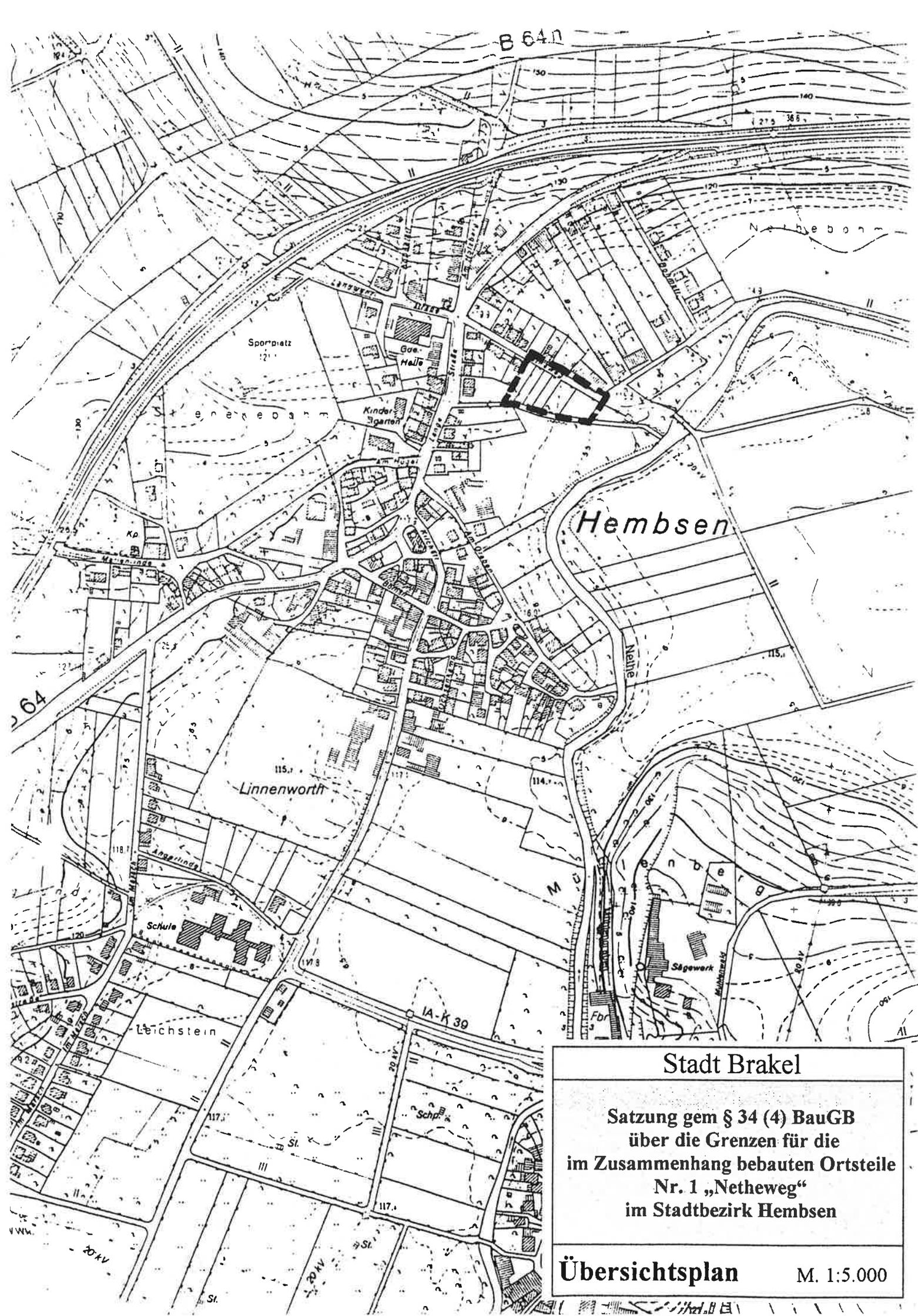
Diese Satzung tritt mit Beginn des auf den Bekanntmachungstag folgenden Tages in Kraft.

Brakel, 14.12.1998



( Krömeke )  
**Bürgermeister**

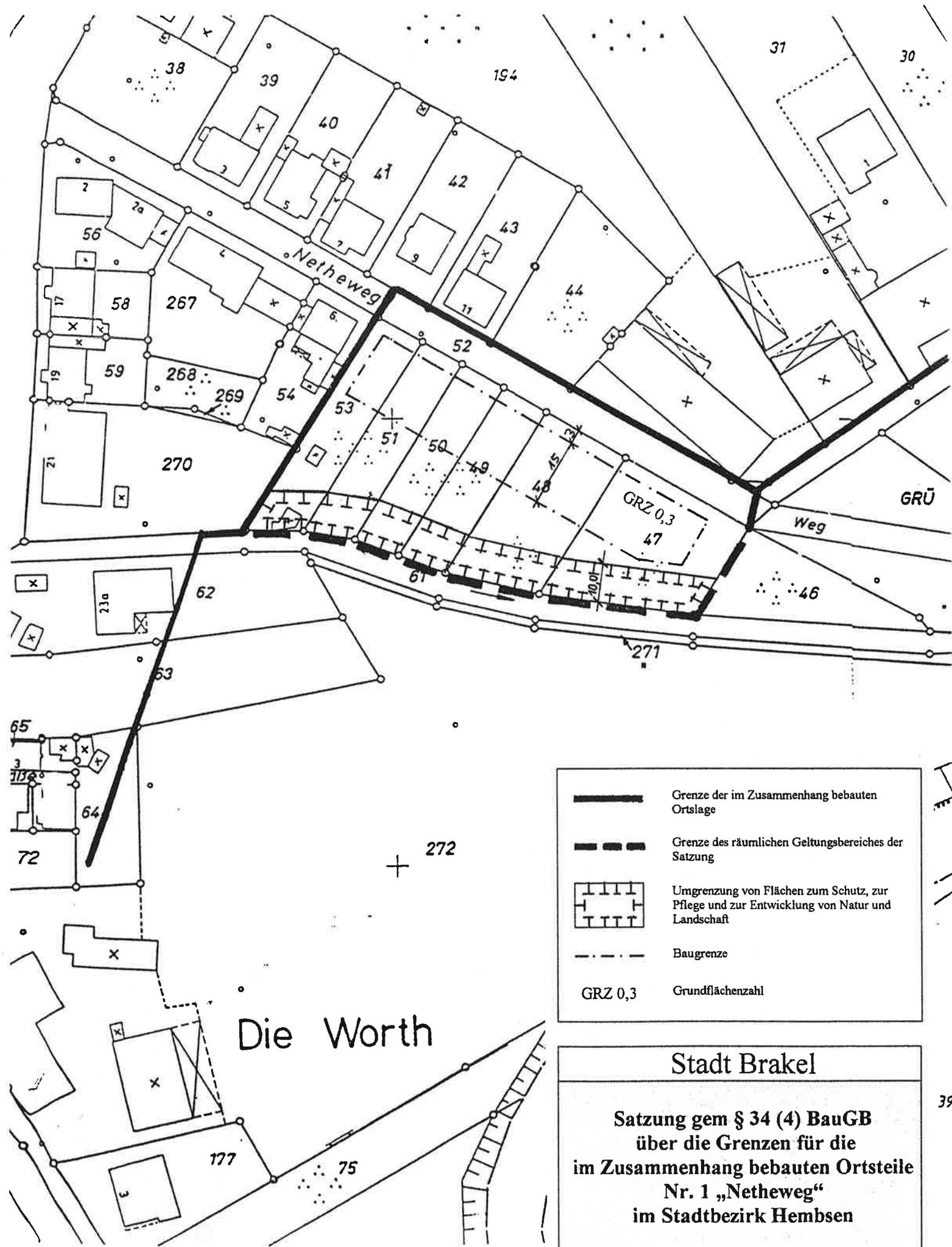


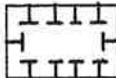


**Stadt Brakel**

**Satzung gem § 34 (4) BauGB  
über die Grenzen für die  
im Zusammenhang bebauten Ortsteile  
Nr. 1 „Netheweg“  
im Stadtbezirk Hembesen**

**Übersichtsplan** M. 1:5.000



	Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortslage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Baugrenze
GRZ 0,3	Grundflächenzahl

**Stadt Brakel**

**Satzung gem § 34 (4) BauGB  
über die Grenzen für die  
im Zusammenhang bebauten Ortsteile  
Nr. 1 „Netheweg“  
im Stadtbezirk Hembsen**

M. 1:1000

Die Worth

## **Begründung**

Bei der Satzung Nr. 1 „Netheweg“ im Stadtbezirk Hembsen handelt es sich um eine Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB, da einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden und diesen ergänzen. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil erfährt hierdurch eine sinnvolle Abrundung. Die einbezogenen Flächen sind durch die Wohnbebauung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt.

Gem. § 34 (4) Sätze 3 und 4 BauGB können in einer Satzung gem § 34 (4) BauGB Festsetzungen u.a. nach § 9 (1) BauGB getroffen werden. Von dieser Möglichkeit ist Gebrauch gemacht worden. Die Satzung Nr. 1 „Netheweg“ enthält zeichnerische und textliche Festsetzungen.

### **(1) Flächenversiegelung**

Durch die Beschränkung der versiegelten Flächen der Grundstücke auf 30 % soll eine übermäßige Bodenversiegelung mit den negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und das Kleinklima verhindert und eine ausreichende Durchgrünung sichergestellt werden.

### **(2) Landschaftliche Einbindung**

Der Satzungsbereich ist durch Bebauung geprägt, die bisher zu großen Teil noch unzureichend zur freien Landschaft abgegrenzt ist. Um diesen harten Übergang zu verbessern und das Landschaftsbild im Grenzbereich Bebauung und Natur aufzuwerten, soll ein 10 m breiter Grundstücksstreifen als Streuobstwiese angelegt werde.

Das Pflanzgebot von Laubbäumen trägt zur gewünschten landschaftsgerechten Durchgrünung des Siedlungsbereiches bei.

Eingriffe in den Naturhaushalt, auf den Ergänzungsflächen gem § 1a BauGB werden hier vor Ort durch die Anlage und naturnahe Gestaltung der Ausgleichsfläche vollständig kompensiert (siehe Tabelle)

Anlage  
zum Bewertungsformblatt 2

Festsetzung des Bebauungsplanes nach § 9 (1) BauGB		gfs. Unterteilung	Blotopwert	Erläuterungen zur Einstufung
Nr. 1 - 4	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare u. nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen	a) b)	0 3	Versiegelte Fläche gem. GRZ (NT 8) Unversiegelt bleibende Fläche, entspricht Gartenfläche, Abstandsgrün, Zielerhöhlfläche (NT 5)
Nr. 5	Fläche für Gemeinbedarf	a) b)	0 2	Je nach Zweckbestimmung in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad (NT 7 / NT 8)
Nr. 10	von der Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung	a) - n)	2 - 7	gemäß Formblatt 1, wenn unverändert, zu übernehmen, wenn abgewandelt, an NT orientieren, dann nicht > 5
Nr. 11	Verkehrflächen		0	versiegelte Fläche (NT 8)
Nr. 12	Versorgungsflächen	a) b)	0 3	wenn versiegelt (NT 8) wenn Abstandsgrün (NT 5)
Nr. 14.	Abfallentsorgung Abwasserbehandlung	a) b)	0 4	versiegelter Flächenanteil (NT 8) Abstandsgrün, Gehölzpflanzung, Nachklärteiche (NT 4)
Nr. 15	Grünflächen, Parkanlagen, Kleingärten, Sport-, Spiel-, Zell- und Badeplätze, Friedhöfe	a) b) c)	0 3 4	versiegelter Flächenanteil (NT 8) Abstandsgrün (NT 5) bei gegliedert Grünanlage (NT 4)
Nr. 16	Wasserflächen Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschulzanlagen	a) b) c)	0 3 5	wenn bauliche Anlagen (NT 7) wenn Grünfläche u. zusätzl. naturnahe Wasserfläche (NT 4)
Nr. 17	Aufschüttungen, Abgrabungen		0 - 7	aus Bewertung nach Formblatt 1 übernehmen, wird nach Fachrecht geregelt
Nr. 18	Landwirtschaft, Wald	a) b) c)	2 - 3 5 6 - 7	wenn landwirtschaftliche Fläche, Bewertung nach Formblatt 1 wenn Wald neu begründet, wegen Entwicklungsdauer reduzierte Einstufung wenn Waldbestand festgesetzt wird, wie nach Formblatt 1 bewertet (NT 2/NT 1)
Nr. 19	Einrichtung für Kleintierhaltung	a) b)	1 3	wenn durch Zwinger u. Gebäude bestimmt (NT 7) wenn durch Koppein u. Auslaufflächen bestimmt (NT 5)
Nr. 20	Flächen für Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe einschließlich der Maßnahmen		5	mit dem Ziel einer ökologischen und gestalterischen Optimierung (NT 4)
Nr. 22	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	a) b)	0 2	wie Nr. 5
Nr. 24	hygienisch bedingte Abstandsflächen	a) b)	1 - 7 4	bei Fortsetzung bisheriger Nutzung gem. NT Formblatt 1 als Grünbrache
Nr. 25	Anpflanzung von Gehölzen		+ 0,5	wenn Anpflanzung bei der Flächenerfassung als Zuschlag, bei der Situationsbestimmtheit, b)*
Nr. 26	Straßenbegleitflächen	a) b)	0 2	wenn bautechnisch zu gestalten (NT 8) wenn pflanzlich gestaltet

## Bewertungsformblatt 1

### Ermittlung der naturschutzfunktionen (Realnutzung)

Nutzungstypen (NT)	Funktionswertbestimmung			Wert vor Realisierung	
	a) Biotopwert des NT (Punkte/m <sup>2</sup> )	b)* Situations- bestimmtheit (Punkte/m <sup>2</sup> )	c) Funktionswert des NT (Punkte/m <sup>2</sup> ) a) + b)	d) Fläche des NT (m <sup>2</sup> )	e) Punktwert des NT c) x d)
1 Wald/Feldgehölz/Gebüsch mit standortgerechten/heimischen Gehölzen	7				
2 Wald/Feldgeh. mit überw. fremdländ./gebietsfremd. Arten	6				
3. Reifer garten/Parkanlage, naturn. Gewässer	5				
4. Grünanlage, reich gegliedert	4				
5. Wirtschaftsgrünland, Gartenfläche Abstandsgrün m. fremdländ. Ziergehölzen	3			3.605	10.815
6. Acker, große Rasenflächen, naturn. Gewässer	2				
7. Mäßig versiegelte Fläche	1				
8. Versiegelte Fläche	0			648	0
Summe Gesamtflächenwert				4.253	10.815

\* Zuschlag je 0,5 bei besonderer Bedeutung für den Biotopverbund und das Landschaftsbild  
Abschlag von 0,5 bei bestehender Beeinträchtigung

## Bewertungsformblatt 2

### Ermittlung der Naturschutzfunktionen (Plansituation)

Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB	Funktionswertbestimmung			Wert nach Realisierung	
	a) Biotopwert der Fläche gem. Anlage (Punkte/m <sup>2</sup> )	b)* Situations- bestimmtheit (Punkte/m <sup>2</sup> )	c) Funktionswert der Fläche (Punkte/m <sup>2</sup> ) a) + b)	d) Fläche der Festsetzung oder Teilfestsetzung (m <sup>2</sup> )	e) Punktwert der Fläche c) x d)
versiegelte Fläche	0		0	648	0
versiegelbare / überbaubare Fläche	0		0	826	0
Ausgleichsflächen	5		5	850	4.250
nicht überbaubare Fläche / Garten	3	0,5	3,5	1.929	6.750
Summe der über den Geltungsbereich hinausgehenden Bewertung von Flächen im Untersuchungsraum gemäß NT nach Bewertungsformblatt 1					10.815
Summe Gesamtflächenwert					11.000

\* Zuschlag je 0,5 bei besonderer Bedeutung für den Biotopverbund und das Landschaftsbild  
Abschlag von 0,5 bei bestehender Beeinträchtigung