

gem. § 4 (4) WoBauErlG

Nr. 04-02 "Brokhauser Straße 25-49"

Ortsteil: Brokhausen

Satzungsgebiet: Brokhauser Straße 25-49

Gem. Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475/SGV 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV NW S. 141), Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 466) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) hat der Rat der Stadt Detmold in seiner Sitzung am für das o. g. Gebiet folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Die Grenzen des Satzungsgebietes werden gemäß den in dem Lageplan (Ausschnitt der Katasterflurkarte M 1 : 2000 der Gemarkung Brokhausen Flur 4) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und liegt zu jedermanns Einsichtnahme während der Dienststunden im Planungsamt, Ferdinand-Brune-Haus, Rosental 21, aus.

§ 2

Planungsziel

Wohnzwecken dienenden Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung kann nicht entgegengehalten werden, daß sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3

Textliche Festsetzungen

Sofern eine Beeinträchtigung anderer öffentlicher Belange i.S.d. § 35 (2+3) BauGB nicht vorliegt, sollen Wohnzwecken dienende Vorhaben zulässig sein, wenn sie sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

§ 4

Soweit in dem in § 1 beschriebenen Gebiet Bebauungspläne nach den Vorschriften des Baugesetzbuches bestehen, werden die Geltungsbereiche der Bebauungspläne von dieser Satzung nicht erfaßt.

§ 5

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

Hinweise:

In den Baugenehmigungsverfahren soll darauf hingewirkt werden, daß bei erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 4 ff LG NW folgende Maßnahmen realisiert werden:

(1) Gehölze in den Gärten

Der Anteil der Nadelgehölze in den Gärten darf 10 % der Fläche nicht überschreiten.

(2) Flächenversiegelung

Je Grundstück dürfen höchstens 15 % - der von dem oder den Hauptgebäude(n) nicht in Anspruch genommenen Grundstücksfläche - versiegelt werden. Ist dieser Anteil bereits durch Nebengebäude, Hofflächen, Zufahrten, Terrassen u.ä. erschöpft, hat eine darüber hinausgehende Befestigung mit wassergebundener Decke, Rasenpflaster o. ä. versickerungsaktiven Belägen zu erfolgen.

(3) Landschaftliche Einbindung

Zur Abgrenzung der Baugrundstücke zur freien Landschaft ist ein mind. 3m breiter Gehölzstreifen anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind standortgerechte heimische Laubgehölzarten (Arten der HPNV) zu verwenden wie z. B. Hundsrose, Schlehe, Hainbuche, Stieleiche, Feldahorn, Hasel, Hartriegel, Schneeball.

Eine landschaftliche Einbindung des Siedlungsrandes kann auch durch die Anlage von Obstwiesen oder Obstgärten erfolgen.

Pro Hauptgebäude ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum auf dem Grundstück anzupflanzen.

Begründung:

Textliche Festsetzungen:

Durch die Satzung gem. § 4 (4) WoBauErlG verbleibt der durch diese Satzung erfaßte Bereich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Die Außenbereichssatzung hat nur zur Folge, daß wohnzwecken dienenden Vorhaben die o.g. Belange nicht mehr entgegengehalten werden können.

Um in diesem Außenbereich ausdrücklich eine mögliche neue Bebauung, die wohnzwecken dient, in den bereits vorhandenen besiedelten Bereich städtebaulich einzubinden, ist in Anlehnung an den § 34 (1) BauGB eine entsprechende Festsetzung getroffen worden.

Hierdurch kann gewährleistet werden, daß sonst in diesem Außenbereich Vorhaben, die z.B. stark maßstabssprengend wirken würden, hier planungsrechtlich unzulässig sind. Das grundlegende städtebauliche Erfordernis des Sich-Einfügens in die Umgebung, wie es für den unbeplanten Innenbereich bestimmend ist, muß verstärkt noch für den hier vorhandenen Übergangsbereich einer Splittersiedlung zur freien Landschaft zur Geltung kommen.

Hinweise:

1. Gehölze in den Gärten

Um die Neuanpflanzung von standortuntypischen Nadelgehölzen in größerem Umfang einzuschränken, soll ihr Anteil 10 % der Gehölze in den Gärten nicht überschreiten. Hierdurch soll die Anpflanzung von standortgerechteren Gehölzarten indirekt angeregt und unterstützt werden.

2. Flächenversiegelung

Durch die Beschränkung der versiegelten Flächen der Grundstücke auf 15 % soll eine übermäßige Bodenversiegelung mit den negativen Aufwirkungen auf die Grundwasserneubildung und das Kleinklima verhindert und eine ausreichende Durchgrünung sichergestellt werden.

3. Landschaftliche Einbindung

Der Satzungsbereich ist durch Bebauung geprägt, die bisher zum großen Teil noch unzureichend zur freien Landschaft abgegrenzt ist. Um diesen "harten" Übergang zu verbessern und das Landschaftsbild im Grenzbereich Bebauung und Natur aufzuwerten, sollen ein entsprechender Gehölzstreifen bzw. Obstwiesen oder -gärten angelegt werden. Dadurch soll der Erhalt und die Wiederherstellung des Charakters des Siedlungsbereiches und des Übergangsbereiches von Siedlung zur freien Landschaft gewährleistet werden. Das Pflanzgebot von Obstbäumen trägt zur gewünschten landschaftsgerechten Durchgrünung des Siedlungsbereiches bei.