

Satzung

gem. § 4 (4) WoBauErlG

Nr. 20-03 "Bollerbruch-Ost"

Ortsteil: Pivitsheide VH

Satzungsgebiet: Ehrentruper Straße 14 - 30, Bielefelder Str. 421

Gem. § 4 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), § 4 Abs. 4 Wohnungsbauerleichterungsgesetz vom 01.06.1990 (BGBl. 1990 I S. 926 ff) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889)

Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1980 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 366)

und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 133)

§ 1

Geltungsbereich

Die Grenzen des Satzungsgebietes werden gemäß den in dem Lageplan Ausschnitt der Katasterflurkarte M 1 : 2000 der Gemarkung Pivitsheide VH 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

Maß der baulichen Nutzung

Maximal zulässig ist I-geschossige Bauweise (§ 4 (4) WoBauErlG, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

§ 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 Gehölze nicht überschreiten.

2. Flächenversiegelung

Je Grundstück dürfen höchstens 20 % der Grundstücksfläche versiegelt werden. Ist dieser Anteil bereits durch Gebäude, 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 zum Außenbereich/zur freien Landschaft ist ein mind. 3 m breiter Gehölzstreifen anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind standortgerechte heimische Laubgehölzarten zu verwenden, wie z. B. Faulbaum, Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Hundsrose, Schlehe, Schneeball, Stieleiche, Vogelbeere.

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

Pro Hauptgebäude ist mind. 1 großkroniger Obstbaum auf dem Grundstück anzupflanzen.

Begründung:

Durch das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz vom 01.06.1990 kann die Gemeinde gem. § 4 Abs. 4 "für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, daß Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 des Baugesetzbuches nicht entgegengehalten werden kann, daß sie einer

Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen."

In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Dies ist in Form von Festsetzungen gem. § 9 BauGB geschehen. § 3 der Satzung Nr. 20-03 "Bollerbruch-Ost" enthält textliche Festsetzungen.

Maß der baulichen Nutzung

Der weitaus größte Teil der im bisherigen Satzungsbereich vorhandenen Gebäude prägt diesen Bereich durch ein recht einheitliches Maß der baulichen Nutzung entsprechend der textlichen Festsetzungen. Aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Landschaftsbildes ist es erstrebenswert, diesen Eindruck zu erhalten.

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 20 % soll eine übermäßige Bodenversiegelung mit den negativen Auswirkungen 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.