

S a t z u n g

der Stadt Detmold über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 (4) Nr. 1 i.V.m. Nr. 3 Baugesetzbuch) i.V.m. § 4 (2a) BauGB-MaßnahmenG

Nr.: 21-10 "westliche Quellenstraße/Rethlager Weg"
Ortsteil: Pivitsheide V.L.
Satzungsgebiet: nördlich des Kreuzungsbereichs Quellenstraße/
Rethlager Weg

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. II S. 466), Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 17.05.1990 (BGBL. I S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBL I S. 466), 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) und Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBL. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466), Landschaftsgesetz (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994 (GV NW S. 710) hat der Rat der Stadt Detmold in seiner Sitzung am für das o. g. Gebiet folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils werden gem. den in dem Lageplan (Ausschnitt der Katasterflurkarte M 1 : 2000, der Gemarkung Pivitsheide V.L.) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

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

§ 2

Textliche Festsetzungen

(1) Bebauung

Im Satzungsgebiet sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.

(2) Eingriffsregelung gem. § 8 a BNatSchG

2.1 Fassadenbegrünung

Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Wohnbaugrundstücken muß zu einem Viertel der auf einem Baugrundstück zulässigen Grundfläche durch Begrünung der Hälfte der Fassadenfläche realisiert werden. Die Fassaden sind mit einer dichten Anpflanzung von Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

2.2 Naturnahe Gartengestaltung

Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Wohnbaugrundstücken muß zu einem Viertel der auf dem jeweiligen Baugrundstück zulässigen Grundfläche durch naturnahe Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche erfolgen.

Für bestehende Gärten wird die Anlage naturnaher Gärten empfohlen. Für Bauvorhaben, die nach Inkrafttreten dieser Satzung realisiert werden, gilt für die Gestaltung der Freiflächen:

Je angefangene 400 qm Freifläche sind mind. 1 Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 und zwei Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/20 anzupflanzen. Die Gartenfläche ist mit einer Initialsaat aus standortgerechten heimischen Gräsern und Kräutern einzusähen.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 5 Jahre und ist nach den anerkannten Pflanz- und Pflegerichtlinien durchzuführen. Die Gartengestaltung wird verbindlicher Bestandteil jeder Baugenehmigung.

2.3 Anlage und Gestaltung der Ausgleichsfläche

Für die versiegelbaren Flächen (Bauflächen incl. Nebenanlagen und Zufahrten) in der Gesamtgröße von 500 qm müssen über die in 2.1 und 2.2 aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen hinaus 450 qm Ausgleichsfläche angelegt werden. Somit muß pro 1 qm zu versiegelnde Grundstücksfläche 0,90 qm Ausgleichsfläche angelegt und auf die Grundstücksbesitzer umgelegt werden.

Es gelten folgende Festsetzungen:

Auf der im Satzungsplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine extensiv zu bewirtschaftende Obstwiese anzulegen. Für die Bepflanzung der Obstwiese müssen hochstämmige, ortstypische Sorten verwendet werden.

(3) 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

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

§ 4

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

Begründung:

Bei der Satzung Nr. 21-10 "westliche Quellenstraße/Rethlager Weg" handelt es sich um eine Satzung gem. § 34 (4) Nr. 1 i.V.m. Nr. 3 und § 4 (2 a) BauGB-MaßnahmenG, da einzelne Außenbereichsgrundstücke über den Abrundungsgrundsatz hinaus in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil erfährt hierdurch eine geringfügige Erweiterung. Die Flächen der Außenbereichsgrundstücke stellen nur einen geringen Prozentsatz der gesamten Flächen des Satzungsgebietes dar. Der Satzungsgebiet ist schon derzeit durch überwiegende Wohnnutzung geprägt. Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über die Straßen "Rethlager Weg und Quellenstraße". Der Anschluß an das öffentliche Kanalnetz ist gemäß des Abwasserbeseitigungskonzepts der Stadt Detmold ab 1995 vorgesehen.

Gem. § 34 (4) Sätze 3 und 4 BauGB können in einer Satzung gem. § 34 (4) Nr. 2 und 3 BauGB Festsetzungen u.a. nach § 9 (1) BauGB getroffen werden. Von dieser Möglichkeit ist Gebrauch gemacht worden. § 2 der o.g. Satzung enthält textliche Festsetzungen.

(1) Bebauung

Gem. § 4 (2a) BauGB-MaßnahmenG kann die Gemeinde durch Satzung über § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB hinaus Außenbereichsflächen in die Gebiete nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 oder 2 BauGB einbeziehen, wenn für die Flächen festgesetzt wird, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

(2) Eingriffsregelung gem. § 8 a BNatSchG

Durch diese Satzung werden Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Neuversiegelung von Grünland vorgenommen. Kompensationsbedarf entsteht bei dieser Planung durch Wohnbaumaßnahmen und Nebenanlagen (500 qm).

Ausgleich und Ersatz

Eingriffe in den Naturhaushalt, die nicht durch eingriffsmindernde Maßnahmen aufgefangen werden können, werden im Plangebiet selbst durch die Anlage und naturnahe Gestaltung von Ausgleichsflächen kompensiert. Der Kompensationsumfang ergibt sich aus folgender Berechnung:

Bauflächen mit Neben- anlagen und priv. Erschließungswegen	500 qm
--	--------

auszugleichende Fläche 450 qm. Sie ist zeichnerisch festgesetzt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs kann aus der beigefügten Tabelle ersehen werden.

Die Ausgleichsfläche ist dem Grundstück, das auf Grund des § 4 (2a) BauGB-MaßnahmenG in die Satzung über im Zusammenhang bebaute Ortsteile einbezogen wurde, direkt zugeordnet und befindet sich im Eigentum desselben Grundstückseigentümers.

Die Ausgleichsfläche ist in dieser Größenordnung zwingend erforderlich, da sie nur so eine wirksame Funktion im Rahmen der gewünschten Biotopvernetzung erfüllen kann. Sie stellt ein Bindeglied dar zwischen der im Bebauungsplan Nr. 21-02/I "Fitzweg" festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft östlich des Plangebietes und dem Bereich des Rethlager Baches im Westen.

Durch die Größe der Fläche und durch die festgesetzte Biotopart erhält sie eine so hohe rechnerische Wertigkeit, daß auf die im Entwurf dieser Satzung noch vorgesehenen Minderungsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft verzichtet werden kann.

(3) Flächenversiegelung

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