

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."

Die beiden Flurstücke 194 und 196 am Mönkebergweg werden durch die 1. Änderung der Satzung in den Geltungsbereich einbezogen, weil der Mönkebergweg den östlichen Abschluß des Siedlungsgefüges bildet.

In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Dies ist in Form von textlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB geschehen. § 3 der Satzung Nr. 04-01 "Mönkebergweg" 1. Änderung enthält textliche Festsetzungen.

1. Maß der baulichen Nutzung, 2. äußere Gestaltung

Der weitaus größte Teil der im bisherigen Satzungsbereich vorhandenen Gebäude prägt diesen Bereich durch ein recht einheitliches Maß der baulichen Nutzung und äußere Gestaltung entsprechend der textlichen Festsetzungen. Aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Landschaftsbildes ist es erstrebenswert, diesen Eindruck zu erhalten. Bei Neubauvorhaben im Änderungsbereich soll durch die Festsetzung gewährleistet werden, daß das einheitliche Erscheinungsbild erhalten bleibt.

3. 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.

4. Flächenversiegelung

Durch die Beschränkung der versiegelten Flächen der Grundstücke auf 25 % soll eine übermäßige Bodenversiegelung mit den negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und das Kleinklima verhindert und eine ausreichende Durchgrünung sichergestellt werden.

5. 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 angelegt werden.