

gem. § 4 (4) WoBauErlG

Nr. 16-02 "Südliche Paderborner Straße"

Ortsteil: Berlebeck

Satzungsgebiet: südliche Paderborner Straße

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 Berlebeck 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

Planungsziel

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

§ 3

Textliche Festsetzungen

(1) Überbaubare Grundstücksfläche

-Neue Wohngebäude dürfen nur innerhalb der - im zu dieser Satzung gehörenden Lageplan gem § 1 - zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. § 4 (4) WoBauErlG, § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO).

(2) Wohnungen in Wohngebäuden

Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig. (§ 4 (4) WoBauErlG, § 9 (1) Nr. 6 BauGB).

§ 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 dem zu dieser Satzung gehörenden Lageplan gem. § 1 sind zudem zeichnerische Festsetzungen getroffen worden.

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

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.

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

Begründung:

Durch das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz vom 17.05.1990 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 sowie §§ 16 und 23 BauNVO geschehen.

getroffen werden. Dies ist in Form von Festsetzungen gem. § 9 BauGB sowie §§ 16 und 23 BauNVO geschehen.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Zahl der Wohnungen

Der weitaus größte Teil der im Satzungsbereich vorhandenen Gebäude prägt diesen Bereich durch ein recht einheitliches Maß der baulichen Nutzung, durch die überbaubaren Grundstücksflächen und durch die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude entsprechend der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Landschaftsbildes ist es erstrebenswert, diesen Eindruck zu erhalten. Durch die Festsetzungen können maßstabssprengende Gebäude in diesem Randbereich entlang der Einfall- bzw. Ausfallstraße des Erholungsortes Berlebeck verhindert werden.

In diesem Zusammenhag wird auf die für das Satzungsgebiet geltende Satzung über örtliche Bauvorschriften hingewiesen, in der weitere gestalterische Merkmale geregelt sind.

Begründung zu den Hinweisen:

Flächenversiegelung

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

Obstbäume

Das Pflanzangebot von Obstbäumen trägt zur gewünschten landschaftsgerechten Durchgrünung des Siedlungsbereiches bei.