

Außenbereichssatzung „Am Braumkamp“

gem. § 35 BauGB

Gemeinde Lotte

Satzung

ANLAGEN

Begründung

Satzung M 1:2000

Anlage 1

Anlage 2

Außenbereichssatzung „Am Braumkamp“ gem. § 35 Abs. 6 BauGB, Gemeinde Lotte

1. Einleitung

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 08.07.2010 beschlossen, entsprechend vorliegenden Anträgen von Grundstückseigentümern, eine Satzung für bebaute Bereiche im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen. Es sollen Wohngebäude für die nachfolgende Generation entstehen können.

Betroffen sind die Flurstücke 71,72,73 und 74 der Flur 25 in der Gemarkung Lotte.

Eine Außenbereichssatzung kann nur für einen „bebauten Bereich“ erlassen werden, der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen lässt, die ihn als Weiter-Splittersiedlung oder sonstigem Siedlungsansatz erkennen lässt.

Das gemäß § 35 BauGB geforderte Merkmal „Wohnbebauung“ ist zu verdeutlichen. Mit dem Erlass kann nur die Verdichtung bereits vorhandener Siedlungsansätze innerhalb des tatsächlich gegebenen baulichen Zusammenhangs begünstigt werden, nicht hingegen die Erweiterung des Siedlungsansatzes in den Außenbereich hinein.

Der Erlass scheidet von vornherein aus, wenn in dem betroffenen Geltungsbereich weitere bauliche Entwicklungen aus Rechtsgründen ausgeschlossen sind. Dies wurde überprüft und durch die konkrete Formung des Geltungsbereiches ist nur die Verdichtung des bereits vorhandenen Siedlungsansatzes möglich. Es werden nur weitere Wohngebäude zwischen den bestehenden Gebäuden ermöglicht.

Es ist gegeben, dass diese Satzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

2. Bestand

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lotte stellt für den betroffenen Bereich landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Er ist nicht von einem Landschaftsschutzgebiet betroffen.

Es ist nicht mit unzumutbaren Immissionen, die dem Schutzanspruch eines Mischgebietes widersprechen, zu rechnen.

Es liegen im Geltungsbereich keine störenden gewerblichen Betriebe. Gewerbebetriebe sowie landwirtschaftliche Betriebe, die durch eine Wohnbebauung in ihrer Entwicklung gestört würden, liegen nicht in direkter Nachbarschaft.

3. Änderung

Es sind Vorhaben zulässig, die Wohnzwecken dienen und keine Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Vorhaben können zugelassen werden, wenn sie folgende Voraussetzungen haben:

Die Satzung setzt folgende Festsetzungen fest:

-Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Doppelhäuser gelten bezüglich der Anzahl der Wohnungen als 2 Einzelhäuser.

-Die Größe der einzelnen Baugrundstücke muss mindestens 800 qm betragen.

-Die Vorhaben sind bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der äußeren Gestaltung (Firstrichtung, Dachneigung, Traufhöhe) der vorhandenen Bebauung anzupassen.

Die verkehrstechnische Erschließung und die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehende Straße „Am Braumkamp“, die bereits teilweise bebaut ist.

Eine ausschließliche Verdichtung nach innen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist begründbar. Die betroffenen Flurstücke liegen an einer teilweise bebauten Straße und werden dadurch erschlossen.

Die Bebauung dieser Grundstücke, unter Berücksichtigung der v.g. Festsetzungen, ist eine geordnete Abrundung der bestehenden Bebauung. Es darf nicht in 2. Reihe gebaut werden. Dieses wird eindeutig durch Baugrenzen festgesetzt.

Die geplante Bebauung wird integriert in eine Wohnbebauung von einigem Gewicht. Die bestehende Wohnbebauung lässt in Verbindung mit der geplanten Wohnbebauung eine entsprechende Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen. Die geplante Bebauung ist eine straßenbegleitende Bebauung. Die hier bestehenden Gartenflächen können durch die Lage an einer bestehenden erschließenden Wegeparzelle als eine Verdichtung zugänglicher Lücken qualifiziert werden.

Durch die vorliegende Satzung werden keine landwirtschaftlichen Betriebe unangemessen eingeschränkt. Bekannte öffentliche Belange oder Altlastenverdachtsflächen stehen dieser Änderung nicht entgegen.

4. Umweltbelange

Durch die direkte Nachbarschaft bestehender Bebauung und anliegende, bestehende Wegeführungen ist die natürliche Eigenart der Landschaft und der Erholungswert bereits stark eingeschränkt. Durch die Vorhaben innerhalb dieser Satzung kommt es zu keinem unangemessenen Eingriff in die Schutzgüter. Ausschließende Flächendarstellungen sind nicht bekannt.

Aufgestellt 05.10.2010

geändert 26.10.2010



Dipl. Ing. B. Fietz