

**Außenbereichssatzung „Wellenesch“ gem. § 35 Abs. 6 BauGB,
Gemeinde Lotte**

1.0 Einleitung

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 28.09.2006 beschlossen, entsprechend dem vorliegenden Antrag eines Grundstückseigentümers eine Satzung für bebauten Bereiche im Außenbereich zu erlassen.

**Außenbereichssatzung „Wellenesch“
gem. §35 Abs. 6 BauGB,**

Betroffen sind die Flur 33 in der Gemarkung Lotte, Flurstück 114 (tlw.) und 117 (tlw.) der Flur 33 in der Gemarkung Lotte.

Gemeinde Lotte

Satzung

Eine Außenbereichssatzung im Außenbereich“ erlassen werden, der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen lässt, der als Wohnbebauungsbereich von einer Siedlungsansatz bezeichnet werden kann oder einen städtebaulichen Siedlungsansatz erkennen lässt.

Das gemäß § 36 BauGB geforderte Merkmal „Wohnbebauung“ ist zu verdeutlichen. Mit dem Erlas geht nur die Verdichtung bereits vorhandener Siedlungsansätze innerhalb der tatsächlichen gegebenen baulichen Zusammenhänge begünstigt werden, nicht hingegen die Erweiterung des Siedlungsansatzes in den Außenbereich hinein.

Der Erlas scheidet von vornherein aus, wenn in dem betroffenen Geltungsbereich weitere bauliche Entwicklungen aus Rechtsgründen ausgeschlossen sind. Dies ist zu überprüfen.

2. Zustand

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

Anlagen.:

Begründung
Rechtsplan M 1:1000

Anlage 1
Anlage 2

Siehe Gewerbebetriebe sowie landwirtschaftliche Betriebe, die durch eine Wohnbebauung in ihrer Entwicklung gestört würden, liegen nicht in direkter Nachbarschaft.

In Geltungsbereich liegen 5 Gebäude, die überwiegend der Wohnnutzung dienen.

3.0 Planung

Es sind Vorhaben zulässig, die Wohnzwecken dienen und keine Verfestigung einer Späterwidmung beinhalten lassen. Um eine städtebaulich negative Beeinflussung der Charakteristik der Siedlung durch gewinnbringenden Mietwohnneubau und kompakte Wohnbebauung auszuschließen, werden konkrete Gestaltungsfestsetzungen und Mindestgrundstückgrößen festgelegt. Die neue Bebauung soll sich sozial, wirtschaftlich und gestalterisch an der bestehenden

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

1.0. Einleitung

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 28.09.2006 beschlossen, entsprechend dem vorliegenden Antrag eines Grundstückseigentümers eine Satzung für bebaute Bereiche im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen.

Betroffen sind die Flurstücke 129, 128, 207(tlw.), 123 (tlw.), 126, 118 (tlw.), und 117 (tlw.) der Flur 33 in der Gemarkung Lotte.

Eine Außenbereichssatzung kann nur für einen „bebauten Bereich“ erlassen werden, der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen lässt, der als Wohnbebauungsbereich von einigem Gewicht bezeichnet werden kann oder einen sonstigen 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 ist zu überprüfen.

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 durch Verkehrslärm von der nordwestlich liegenden BAB 1 und der nördlich liegenden L 589 „Lengericher Straße“ widersprechen, zu rechnen.

Störende Gewerbebetriebe sowie landwirtschaftliche Betriebe, die durch eine Wohnbebauung in ihrer Entwicklung gestört würden, liegen nicht in direkter Nachbarschaft.

Im Geltungsbereich liegen 5 Gebäude, die überwiegend der Wohnnutzung dienen.

3.0 Planung

Es sind Vorhaben zulässig, die Wohnzwecken dienen und keine Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Um eine städtebaulich negative Beeinflussung der Charakteristik der Siedlung durch gewinnbringenden Mietswohnungsbau und kompakte Wohnbebauung auszuschließen, werden konkrete Gestaltungsfestsetzungen und Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Die neue Bebauung soll sich sozial, wirtschaftlich und gestalterisch an der bestehenden

Bebauung orientieren. Die Vorhaben können zugelassen werden, wenn sie folgende Voraussetzungen erfüllen:

Es sind Nutzungen erlaubt, die einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO entsprechen.

Die Größe der einzelnen Baugrundstücke wird innerhalb des Geltungsbereiches der vorhandenen baulichen Vorprägung angepasst durch eine Nutzungsabgrenzung

- A Die Größe der einzelnen Baugrundstücke muss mindestens 1.200 qm betragen.
- B Die Größe der einzelnen Baugrundstücke muss mindestens 900 qm betragen.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW:

1. Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei den Hauptgebäuden max. 0,90 m über der Rohdecke des ersten Vollgeschosses liegen.
2. Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf max. 0,50 m über der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt ist dabei der höchste Punkt der Schnittstelle von Gebäude und natürlicher Geländeoberkante.
3. Die Dachneigung darf 22° - 48° nicht über- bzw. unterschreiten.
4. Die Länge der Dacheinschnitte bzw. Gauben dürfen nicht mehr als 50% der Trauflänge betragen.
5. Im Geltungsbereich dürfen Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.
6. Es sind nur Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig
7. Es ist eine GRZ von 0,25 festgesetzt, die auch durch Nebenanlagen und Erschließung nicht überschritten werden darf.
8. Entlang des eingetragenen Gewässers Nr. 1416 des Unterhaltungsverbandes „Goldbach“ ist ein 5 m breiter Uferstreifen festgesetzt, der von baulichen Anlagen jeglicher Art (auch von Zäunen, Pflasterungen, etc.) vollständig freizuhalten ist.

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

4.0 Umweltbelange

Durch die Nachbarschaft der L 589, der K 28 und landwirtschaftlicher Nutzflächen ist die natürliche Eigenart der Landschaft sowie der Erholungswert bereits stark eingeschränkt. Durch die Vorhaben innerhalb dieser Satzung kommt es zu keinem unangemessenen Eingriff in die Schutzgüter.

Aufgestellt 29.01.2007
ergänzt 03.07.07


Dipl. Ing. B. Fietz