Satzung
der Stadt Lübbecke über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Nettelstedt Nr. 13
"Südlich Brakeweg"
(Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) - SGV. NW. 2023 hat der Rat der Stadt Lübbecke in seiner Sitzung am 30.04.1998 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Außenbereichsflächen, die gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden, sind im Lageplan M. 1 : 5000 (Anlage I) sowie im Lageplan M. 1 : 1000 (Anlage II) festgelegt.

Für die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegenden Außenbereichsflächen werden entsprechend der Anlage II Festsetzungen gem. § 9 BauGB getroffen.

Die Anlagen I und II sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Auf den einbezogenen Außenbereichsflächen sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.

§ 3

Die Gestaltung der Gartengrundstücke sowie der Bereich des festgesetzten Pflanzstreifens in den einbezogenen Außenbereichsflächen der Flurstücke 370, 377 und 602 der Flur 5 Gemarkung Nettelstedt ist als Ausgleichsmaßnahme nur mit heimischen und standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

§ 4

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung über die Durchführung des Genehmigungsverfahrens im Sinne des § 10 (3) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in Kraft.

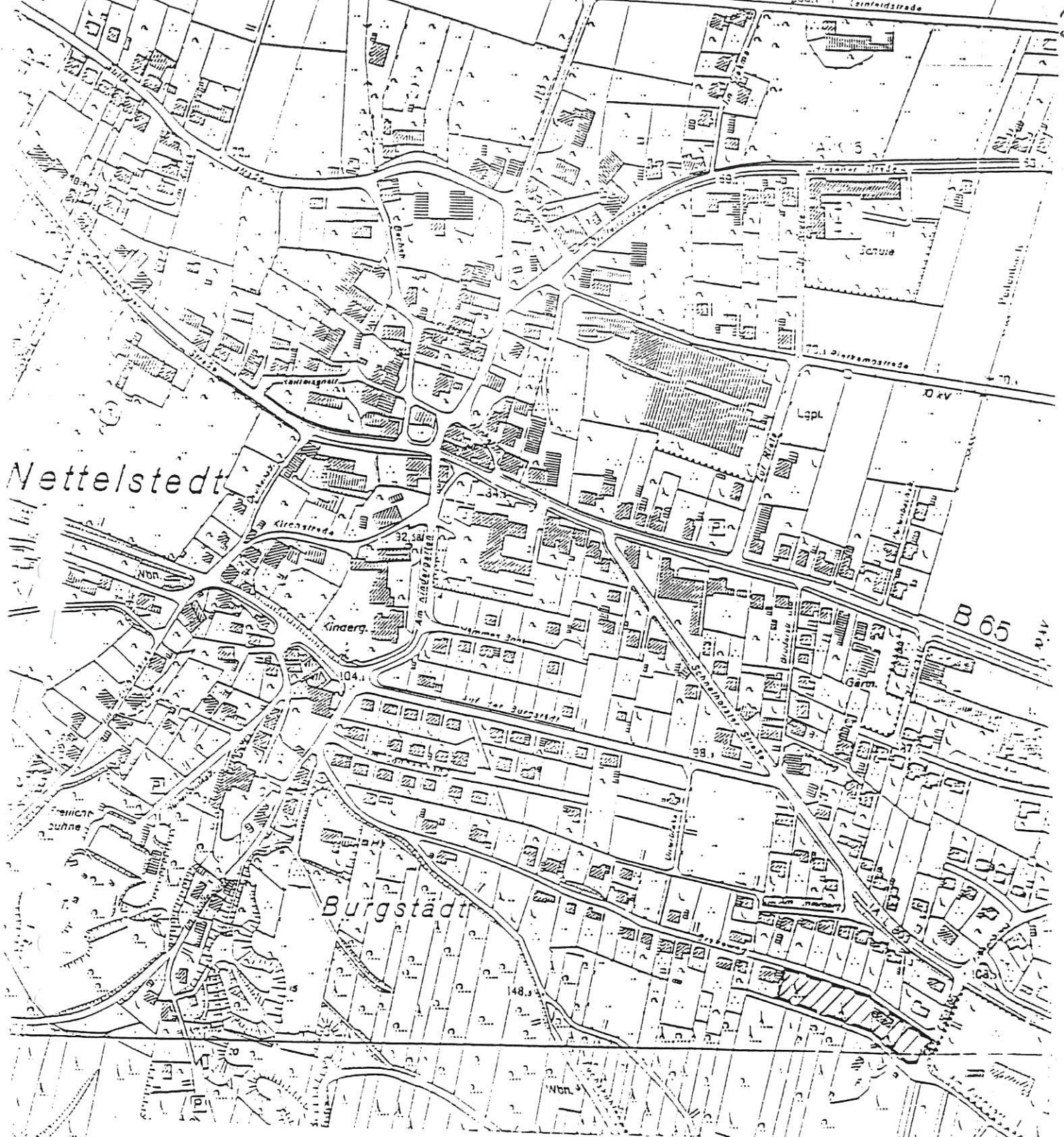
STADT 16 LÜBBECKE

(Bürgermeister)

Bezirksregierung 78 Detmold

Genehmigt
Detmold, den 2.8.98
Bezirksregierung
Im Auftrag

(Schriftführer)



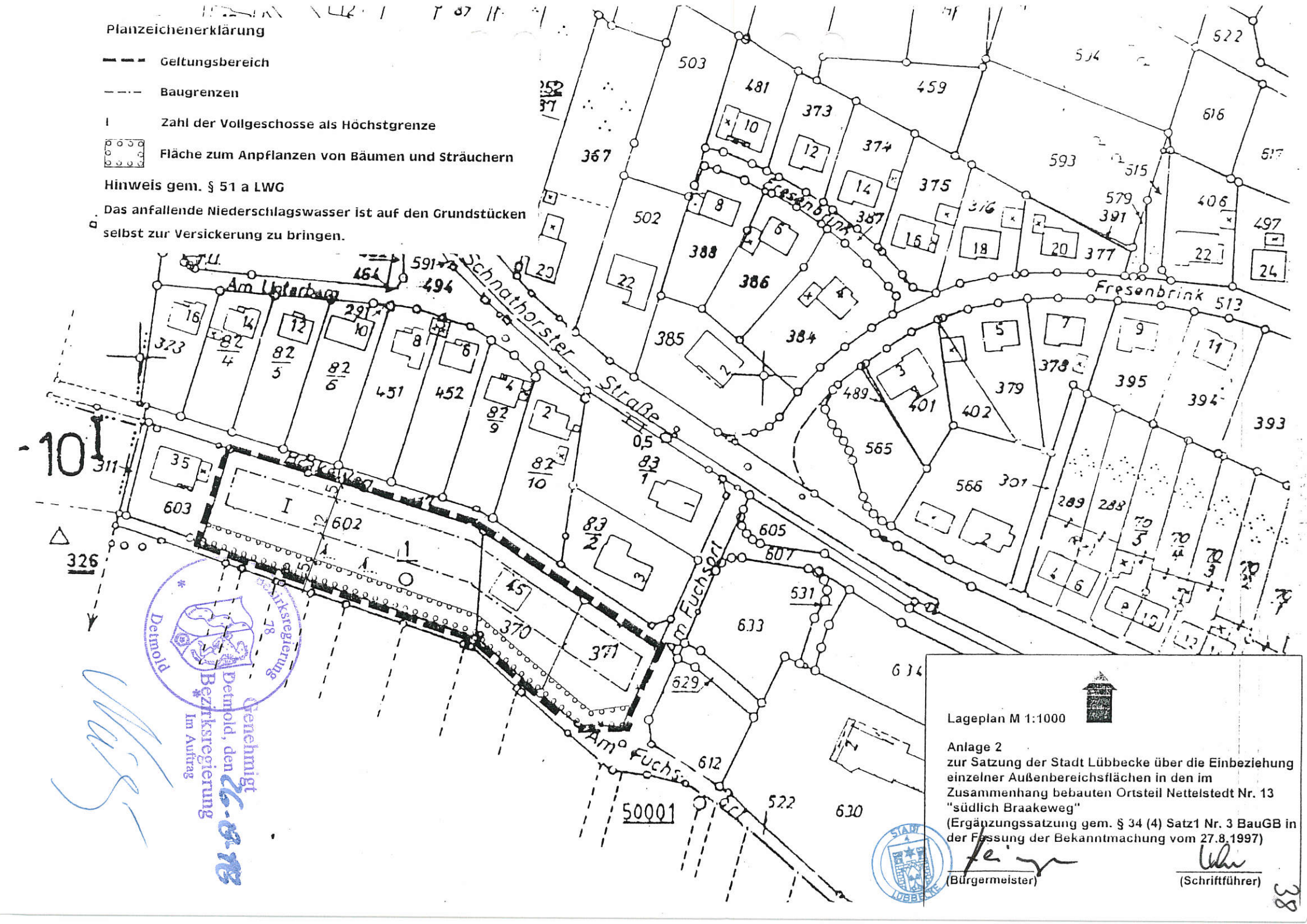
Lageplan M 1:5000

Anlage 1
zur Satzung der Stadt Lübbecke über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Nettelstedt Nr. 13 "südlich Braakeweg" (Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Satz1 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.3.1997)

(Bürgermeister)

(Schriftführer)

STADT LÜBBECKE


Planzeichenerklärung
Geltungsbereich
Baugrenzen
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Hinweis gem. § 51 a LWG
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu bringen.
Am Uplatbarg
Schnathorster Straße
Fresenbrink
Am Fuchsort
Genehmigt Detmold, den 26.03.98 Bezirksregierung Im Auftrag
Bezirksregierung Detmold 78
STADT LÜBBECKE
Lageplan M 1:1000
Anlage 2
zur Satzung der Stadt Lübbecke über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Nettelstedt Nr. 13 "südlich Braakeweg"
(Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Satz1 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997)
(Bürgermeister)
(Schriftführer)

Erläuterungsbericht

zur Satzung der Stadt Lübbecke über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Nettelstedt Nr. 13 "Südlich Brakeweg"
(Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997)

1. Planungsanlaß, Ziele

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Lübbecke stellt für den Bereich südlich des Brakeweges bis zum Gebäude Nr. 35 Wohnbaufläche dar. Dagegen sind die östlich daran angrenzenden Grundstücke als landwirtschaftliche Nutzfläche im FNP ausgewiesen. Dabei ist ein Grundstück dieser insgesamt 4810 m² großen Fläche bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Auf dem Flurstück 371 befindet sich eine Carportanlage. Die unbebauten Flächen sollen ebenfalls als Abrundung des Gebietes der Wohbebauung zugeführt werden.

Die Gemeinden können nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997) einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit einbeziehen, wenn die Flächen durch die angrenzende bauliche Nutzung geprägt sind. Diese Ergänzungssatzung braucht nicht mehr mit einer Klarstellungs- bzw. Entwicklungssatzung verbunden werden. Zwar ist in der neuen Fassung des BauGB die Beschränkung auf die Wohnnutzung (wie vorher in § 4 a Abs. 2 a BauGB-MaßnG) herausgenommen worden; es sollen hier jedoch weiterhin lediglich Wohngebäude zulässig sein, um den Charakter eines ruhigen Wohngebietes zu erhalten. Die neuen Bauflächen werden vom Brakeweg aus erschlossen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden Geschoßzahlen und Baugrenzen für die einbezogenen Außenbereichsflächen festgesetzt.
Mit der Festsetzung einer Bautiefe von max. 17 m (von der nördl. Grundstücksgrenze aus) soll verhindert werden, daß die Neubebauung zu nah an das südlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet heranrückt.
Die geplante Abrundung der Wohnbaufläche entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel § 1 Abs. 5).
Das Schmutzwasser ist an den vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lübbecke wird diese Fläche mit in die Darstellung der Wohnbaufläche einbezogen.

2. Vermeidung bzw. Minimierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen sowie Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Die nicht überbauten Grundstücke des Satzungsgebietes stellen zur Zeit eine aufgeforstete Waldfläche (Flst. 602 Aufforstung mit Fichten) bzw. einen Nutz- und Ziergarten (Flst. 377) dar. Um den Eingriff durch die Bebauung so gering wie möglich zu halten, ist als Kompensationsmaßnahme die Anlage eines mind. 5 m breiten Pflanzstreifens auf der südlichen Seite geplant. Der Pflanzstreifen soll aus heimischen und standortgerechten Gebüschen und Feldgehölzen bestehen.

Für die neu anzulegenden Gartenbereiche git eine allgemeine Pflanzfestsetzung, die festlegt, daß pro 100 m² versiegelter Grundstücksfläche (zusätzlich zum festgesetzten Pflanzstreifen) ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaumhochstand bzw. 3 Vogelschutz- und Nährgehölze angepflanzt werden.

Pflanzliste:

1. Laubbäume für Hausgärten

Acer campestre "Elsrijk"	-	Feldahorn
Crataegus monogyna "Stricta"	-	Weißdorn
Acer pseudoplatanus "Erectum"	-	Bergahorn (Sorte)
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia "Edulis"	-	Eßbare Eberesche
Malus domestica	-	Zierapfel
Betula pendula	-	Birke
carpinus betulus	-	Hainbuche

2. Laubsträucher für Hausgärten

Acer campestre	-	Feldahorn
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Hasel
Salix aurita	-	Öhrchenweide
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Frangula alnus	-	Faulbaum
Viburnum opulus	-	gewöhnl. Schneeball
Rosa canina	-	Hundsrose
crataegus monogyna	-	Weißdorn

3. Vorschlag zur Anlegung des Pflanzstreifens

a) Sträucher:

Cornus sanguinea	-	Bluthartriegel
Frangula alnus	-	Faulbaum
Salix purpurea	-	Pupurweide
Coryllus avellana	-	Haselnuß
Rosa canina	-	Heckenrose
Sambucus racemosa	-	Roter Hulunder
Ligustrum vulgare	-	Liguster

b) Mittelkronige Bäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aria	-	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus intermedia	-	Schwed. Mehlbirne
Prunus padus	-	Traubenkirsche

3. Eingriffsbilanzierung

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Fläche Bez. s. Plan	Code (lt. Biotoptypenwert-liste)	Biotoptyp	Fläche m²	Grundwert A	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert Sp 5 X Sp 6	Einzel-flächen-wert Sp 4 x Sp 7
Ng	4.2	Zier- u. Nutzgarten strukturarm	898	2	1	2	1.796
Af	6.3	Aufforstung mit nicht standortheimischen Laub- oder Nadelgehölzen	2.897	3	1	3	8.691
					Gesamtflächenwert A :		**10.487**

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen der Abrundungssatzung

Fläche Bez. s. Plan	Code (lt. Biotoptypen-wert-liste)	Biotoptyp	Fläche m²	Grundwert A	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert Sp 5 X Sp 6	Einzel-flächen-wert Sp 4 x Sp 7
	4.1/2	Zier- und Nutzgarten	1.876	3	0.8	2.4	4.502
	8.1	Gebüsche, Feldgehölze (auf der Südseite)	690	6	1	6	4.140
					Gesamtflächenwert B:		**8.642**

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert A - Gesamtflächenwert B) **1.845**

Bei der Bilanzierung wurden das bereits bebaute Flurstück 370 nicht berücksichtigt.
Bei den unbebauten Grundstücken wurde bei der Bilanzierung zunächst die Fläche für geplante Anpflanzungen mit Gebüschen und Feldgehölzen von der Gesamtfläche abgezogen. Aufgrund des relativ eng begrenzten Bauteppichs wurde eine Versiegelung der Restflächen von 40 % angenommen, die restlichen 60 % des Bodens verbleiben zur Neuanlage von Privatgärten.

Bei der angestrebten Abrundung des Gebietes durch die Schaffung von ca. 5 Baugrundstücken kann das Kompensationsdefizit von 3.725 WE in diesem Satzungsbereich nicht ausgeglichen werden. Weitere Kompensationsmaßnahmen würden die Bebauung der Grundstücke zu weit einengen.

Das verbleibende Kompensationsdefizit kann daher nur durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Eine geeignete Fläche im naturräumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet gibt es jedoch nicht; die zur Abrundung vorgesehene Fläche ist von Wohnbebauung umgeben und wird von 2 Seiten durch Straßen bzw. Wege begrenzt. Von einer Vollkompensation muß daher abgesehen werden.

Lübbecke, den 26.03.1998

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Dorandt)
Techn.Beigeordneter