

Bauleitplanung der Stadt Borgholzhausen:

Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 8 BauGB¹ für den Bereich des Siedlungssplitters östlich der ‚Hesseleicher Straße‘ (K 23)

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141);
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Neufassung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994);
- Landeswassergesetz (LWG) i.d.F. vom 25.06.1995 (GV.NW S. 926);
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen in der z.Zt. geltenden Fassung.

B. Der Rat der Stadt Borgholzhausen hat in seiner Sitzung am 12.04.2000 folgende Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen (sog. „Außenbereichssatzung“):

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt den Bereich ‚Geistkamp‘ zwischen der Hesseleicher Straße (K 23) und dem Pustmühlenbach. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Plankarte 1:5.000, die Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Textliche Festsetzungen

- (1) Zulässig sind Wohnzwecken dienende Neubauvorhaben und Erweiterungen vorhandener Wohngebäude nach Maßgabe der folgenden Absätze. Zulässig sind auch Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen und die i.S.d. § 4 BauNVO das Wohnen nicht stören.
- (2) Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Höhe der baulichen Anlagen, der Bauweise und der Zahl der Wohneinheiten gelten folgende Festsetzungen:
 - a) Grundflächenzahl GRZ = 0,3
 - b) Höhe baulicher Anlagen in Meter über dem höchsten Anschnitt des natürlichen vorhandenen Geländes durch die Außenwand der Gebäude:
 - Firsthöhe maximal 10,0 m (Oberkante First);
 - Traufhöhe maximal 6,5 m (Schnittkante Außenfläche Außenwand und Oberkante Dachhaut).
 - c) Zulässig sind Einzel-/Doppelhäuser in offener Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen.
 - d) in den neu zu errichtenden bzw. zu erweiternden Wohngebäuden sind jeweils je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

¹ Hinweis: Diese Satzung besteht aus dem Satzungstext und der Plankarte im Maßstab 1 : 5.000, beigefügt ist eine Begründung und Hinweise zur Abwägung.

§ 4 Textliche Festsetzung nach § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 51a (3) LWG

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist - soweit nicht als Brauchwasser genutzt - auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern bzw. in den östlich angrenzenden Pustmühlenbach ortsnah einzuleiten. In Abstimmung mit der Stadt sind, soweit notwendig, Notüberläufe in den Schmutzwasserkanal in der Hesselteicher Straße zu errichten.

§ 5 Textliche Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB

Bei der Grundrissgestaltung von Neubauvorhaben sind Schlafräume und Kinderzimmer auf die lärmabgewandte Seite zu legen. Werden diese dennoch ausnahmsweise zur Straße hin angeordnet und ist deren Lüftung nicht von einer schallabgewandten Seite möglich, müssen sie mit entsprechenden schalldämmenden Lüftungseinrichtungen versehen werden.

§ 6 Öffentliche Belange

- (1) Den Vorhaben kann bei der Abwägung mit den öffentlichen Belangen (§ 35 (3) BauGB) nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
- (2) Die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung liegen weiterhin im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Die Zulässigkeit der Vorhaben richtet sich ansonsten nach § 35 (2) und (3) BauGB.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.

Ergänzende Hinweise:

- (1) Vorbelastung des Plangebietes durch gewerbliche Nachbarschaft:

Im Satzungsgebiet kann sich durch den westlich der Hesselteicher Straße gelegenen gewerblichen Betrieb im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben eine zeitweise Überschreitung der idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet ergeben. Aufgrund der betrieblichen Vorgänge treten ferner Geruchsbelästigungen auf. Hier gilt bereits im Bestand das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Darüber hinaus kommen zeitweise ortsübliche Einwirkungen durch die Landwirtschaft vor.

- (2) Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt derzeit über Eigen- und Einzelversorgungsanlagen. Die Errichtung von weiteren Brunnen zur Trinkwasserversorgung ist dem Kreis Gütersloh, Abt. 4.2 / Gesundheit nach § 9 (1) TrinkwV anzuzeigen.

(3) 10 kV-Leitung der RWE Energie AG

In der Nordspitze des Geltungsbereiches der Satzung verläuft eine 10 kV-Leitung. Bei der Errichtung von Bauwerken im Näherungsbereich zu dieser 10 kV-Leitung - d.h. 8 m beiderseits der 10 kV-Leitungsstrasse - sind die erforderlichen Mindestabstände zwischen den geplanten Baukörpern und der vorhandenen Leitung in Abstimmung mit der RWE gemäß den einschlägigen DIN VDE-Bestimmungen einzuhalten.

(4) Gasdruckleitung der Westfälischen Gasversorgung AG (WGV)

Im Geltungsbereich der Satzung entlang der K 23 verläuft die Gasdruckleitung L 255 in einem Schutzstreifen von 4 m (jeweils 2 m rechts und links der Leitung). Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Größere Bödenauf- und -abträge (+ 0,20 m) sind nicht zulässig. Der Schutzstreifen darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden.

(5) Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

Borgholzhausen, im August 1999

0^

Ule oeock

<
5
>

SreJtUfui

1
<
N

mao? ^s-v
^
Oo
»rslkzina

'/

emm
e

%

32

i.
.

Stadt Borgholzhausen:

dere namn

PLANKARTS ZUR: Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Obere Breede

S
a

//

4/

J Vahrennorsi

ia
ci

für den Bereich des Siedlungsspüters östlich der ‚Hesselteicher Straße‘ (K 23)

i_2° ■ überbaubare Fläche mit Maßangabe in Metern

Geltungsbereich

----- WGV-Ferngasleitung

Planungsstand: August 1999

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5.000