

Satzung

für bebaute Bereiche im Außenbereich der Stadt Borken
gem. Art. 2 § 4 Abs. 4 WoBauErlG
- Außenbereichssatzung-
Siedlungsbereich "Lange Dieksken"
im Stadtteil Borkenwirthel/Burlo

Der Rat der Stadt Borken hat am 27. September 1993 für die Siedlung am "Lange Dieksken" in Borkenwirthel/Burlo gemäß Artikel 2 § 4 Abs. 4 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (WoBauErlG) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV. NW. S. 141) folgende Außenbereichssatzung beschlossen:

1. Lage des Satzungsbereiches

Der Satzungsbereich umfaßt die Splittersiedlung im Bereich Lange Dieksken, Steenekamp und Bösweg. Es werden folgende Grundstücksflächen erfaßt:

Gemarkung Borkenwirthel, Flur 15:

36 tlw., 37 tlw., 39 - 40, 43, 45 tlw., 47 - 48, 52, 57 tlw., 58 tlw., 103 - 104, 110 - 115, 117 tlw., 119 - 121, 127 - 133, 136 tlw., 145, 147 - 148, 157 tlw., 159, 161 - 163, 168 tlw., 180 tlw., 181, 227 tlw.

Gemarkung Borkenwirthel, Flur 4:

86 tlw., 87 tlw., 88 tlw., 701 tlw.

Der Satzungsbereich ist in dem beigefügten Planausschnitt stark umrandet dargestellt.

2. Begründung für die Aufstellung der Außenbereichssatzung

a. Situation, derzeitige Nutzung

Beim heutigen Siedlungsbereich handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich des Stadtteiles Borkenwirthel/Burlo, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und in dem bereits heute eine Wohnnutzung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Der Satzungsbereich ist geprägt durch die Anhäufung von Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern entlang des Weges Lange Dieksken, des Bösweg und des Steenekamp.

Zur Abrundung der Baulückenschließung soll nach Nordwesten entlang des Lange Dieksken die nordöstliche Bebauung bis zum Waldstück bzw. bis zum Bösweg fortgeführt werden. Hierdurch können noch ca. 6 Wohnbauvorhaben realisiert werden.

Zwischen dem Steenekamp und dem Bösweg sind Wohnbaugrundstücke vorhanden, die aber durch landwirtschaftliche Parzellen voneinander getrennt sind. Eine teilweise Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen zu Wohnbaugrundstücken ermöglicht ca. 11 Bauvorhaben.

Der gesamte heutige Siedlungsbereich umfaßt 31 bereits bestehende Bauvorhaben. Nach Aufstellung der Außenbereichssatzung könnten voraussichtlich noch ca. 17 Bauvorhaben realisierungsfähig sein. Zu den nächsten rechtsverbindlichen Bebauungsplänen BU 1 und BU 4 besteht ein Abstand von rd. 300 m.

b. Anlaß zur Satzungsaufstellung

Ziel und Zweck der Außenbereichssatzung ist es, zum Abbau des kurzfristigen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken für den Stadtteil Borkenwirthe/Burlo beizutragen. Ferner soll der vorhandene Siedlungsbereich Lange Dieksken, Bösweg und Steenekamp abgerundet und dadurch die bereits in allen Teilen vorhandene Infrastruktur besser ausgenutzt werden.

Bei dem Siedlungsbereich handelt es sich heute um den Außenbereich des Stadtteiles Borkenwirthe/Burlo, der im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und Wald dargestellt ist. Durch diese Satzung soll nicht der Gebietscharakter als Außenbereich geändert werden, sondern sollen die Zulässigkeitsvoraussetzungen von sonstigen Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB modifiziert werden.

c. Erschließung und Versorgung

Das Gebiet ist an das Kanalsystem angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Die Straßen sind vorhanden und in der für den Außenbereich üblichen Weise ausgebaut.

d. Bau- und Bodendenkmale

Bau- und Bodendenkmale sind im Satzungsbereich nicht vorhanden.

e. Belastete Bereiche

Belastete Bereiche (Altlasten) und möglicherweise belastete Bereiche (Verdachtsflächen) sind im Satzungsbereich nicht bekannt.

3. Zulässigkeit von Vorhaben

Für den gesamten Satzungsbereich wird aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung und der Waldfunktionsflächen die offene Bauweise festgesetzt. Zur besseren Ausnutzung der Grundstücke sind neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig. Eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke ist nicht vorgesehen. Die zu erwartende Bebauung soll sich nach Lage und Art der Baukörper der vorhandenen Bebauung anpassen.

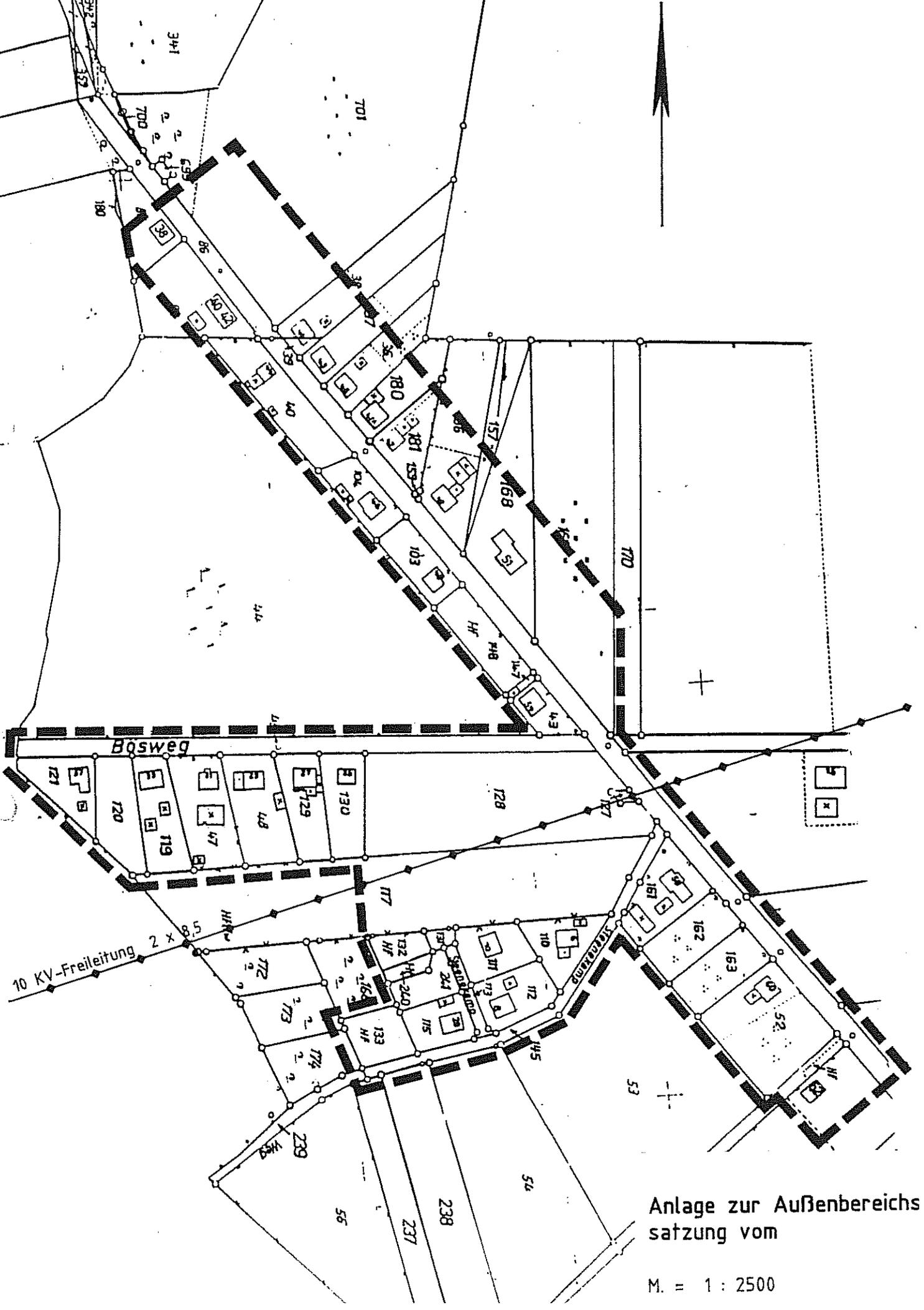
Zulässig sind:

1. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
2. Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen
3. nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
4. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
5. untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in der Satzung gelegenen Grundstücke selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Hierzu gehören Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung
6. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

Diese Außenbereichssatzung regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 Satz 1 BauGB.

Im übrigen gilt für alle Wohnbauvorhaben innerhalb dieses Satzungsbereiches das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, insbesondere im Verhältnis zu vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben und den Waldflächen. Zum Verhältnis beider Vorhaben, insbesondere in Bezug auf eventuelle Konflikte zwischen Landwirtschaft und Wald einerseits und Wohnen andererseits wird festgestellt, daß landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich aufgrund ihrer Privilegierung und die Waldflächen grundsätzlich einen Vorrang vor der Wohnnutzung haben.

Köple der Stadt Borken



Anlage zur Außenbereichs
satzung vom

M. = 1 : 2500