

10

Gemeinde Oldendorf
Samtgemeinde Oldendorf

Begründung zur
Außenbereichssatzung Nr. 1

für das Gebiet
"Timmerlade"
der Gemeinde Oldendorf

Ausfertigung vom 15. August 1994

Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Oldendorf

Diplom Ingenieure
Cappel - Holzer - Reinecke
Architekten & Stadtplaner
Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel 04144-1526 Fax 04144-1016

Erläuterungen zu Erfordernis, Zwecken und Inhalten der Satzung

Der Rat der Gemeinde Oldendorf hat in seiner Sitzung am 28.04.94 beschlossen, für die Außenbereichsflächen im Bereich "Timmerlade" eine Außenbereichssatzung gemäß § 4 Abs. 4 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) aufzustellen.

Die Außenbereichssatzung hat zum Ziel in dem abgegrenzten Bereich die Entstehung von Wohngebäuden zu ermöglichen. Konkret bedeutet dies, daß die Prüfung der Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB erfolgt, im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung jedoch bei der Prüfung der Zulässigkeit außer Betracht bleibt, ob das geplante Bauvorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht oder eine Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten läßt. In der Konsequenz wird somit das Bauen im Geltungsbereich der vorliegenden Satzung erleichtert.

Der Geltungsbereich umfaßt die bebauten Grundstücke im Bereich "Timmerlade" sowie einzelne dazwischenliegende, noch unbebaute Grundstücke, auf der Westseite der Straße. Die östlich der Straße gelegenen einzelnen Hofstellen werden nicht einbezogen. Der Geltungsbereich ist nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Die betroffenen Flurstücke der **Flur 4** und **6** der **Gemeinde Oldendorf, Gemarkung Oldendorf** sind in der **Flur 4**: 171/2, 171/3 tlw., 179/1 tlw., 182/1 tlw., 186/1 tlw., 190/2 tlw., 190/4 tlw., 195/1 tlw., in der **Flur 6**: 19/1 tlw..

Der Geltungsbereich erstreckt sich in einer Tiefe von ca. 40 Metern zwischen der K 72 im Norden und einem in westlicher Richtung nach Oldendorf führenden Wirtschaftsweg.


Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,9 ha.

Die Bebauung "Timmerlade" ist eine in sich abgeschlossene, vereinzelt liegende und für die regionale Siedlungsform typische Streulage. Innerhalb der langgezogenen Straßenrandbebauung liegen einige Freiflächen die aufgefüllt werden können. Die vorhandene Wohnbebauung hat auf der westlichen Straßenseite hinreichend Gewicht, um die Bedingungen nach § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung zu erfüllen. Die Satzung soll insbesondere auch die Voraussetzungen schaffen für die jungen Menschen, die in der Nachbarschaft der eigenen Familie und auf eigenem Grund kostengünstig bauen und wohnen möchten. Von der Möglichkeit, daß auch kleinere Handwerks- oder Gewerbebetriebe entstehen, soll ausdrücklich Gebrauch gemacht werden.

Die Erschließung der Grundstücke ist gesichert. Da eine zentrale Schmutzwasserbeseitigung im Bereich Timmerlade nicht vorhanden ist, ist die Abwasserbehandlung in Kleinkläranlagen vorzunehmen. Bei einer Ansiedlung von Handwerks- oder Gewerbebetrieben ist darauf zu achten, daß Abwässer mit gefährlichen Stoffen gemäß § 7 WHG nicht anfallen.

Aussagen hinsichtlich möglicher naturschutzrechtlicher Eingriffe (Anwendung der Eingriffsregelung nach § 8 a BNatSchG) erübrigen sich. Im Rahmen der Verwirklichung von Einzelvorhaben sind vorhandene Bäume ab 50 cm Durchmesser zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Heckenpflanzungen o.ä.) sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu bestimmen.

Himmelpforten, den 15. August 1994



Dipl. Ing. U. Ph. Cappel
Stadtplaner & Architekt

Oldendorf, den 18.08. 1994

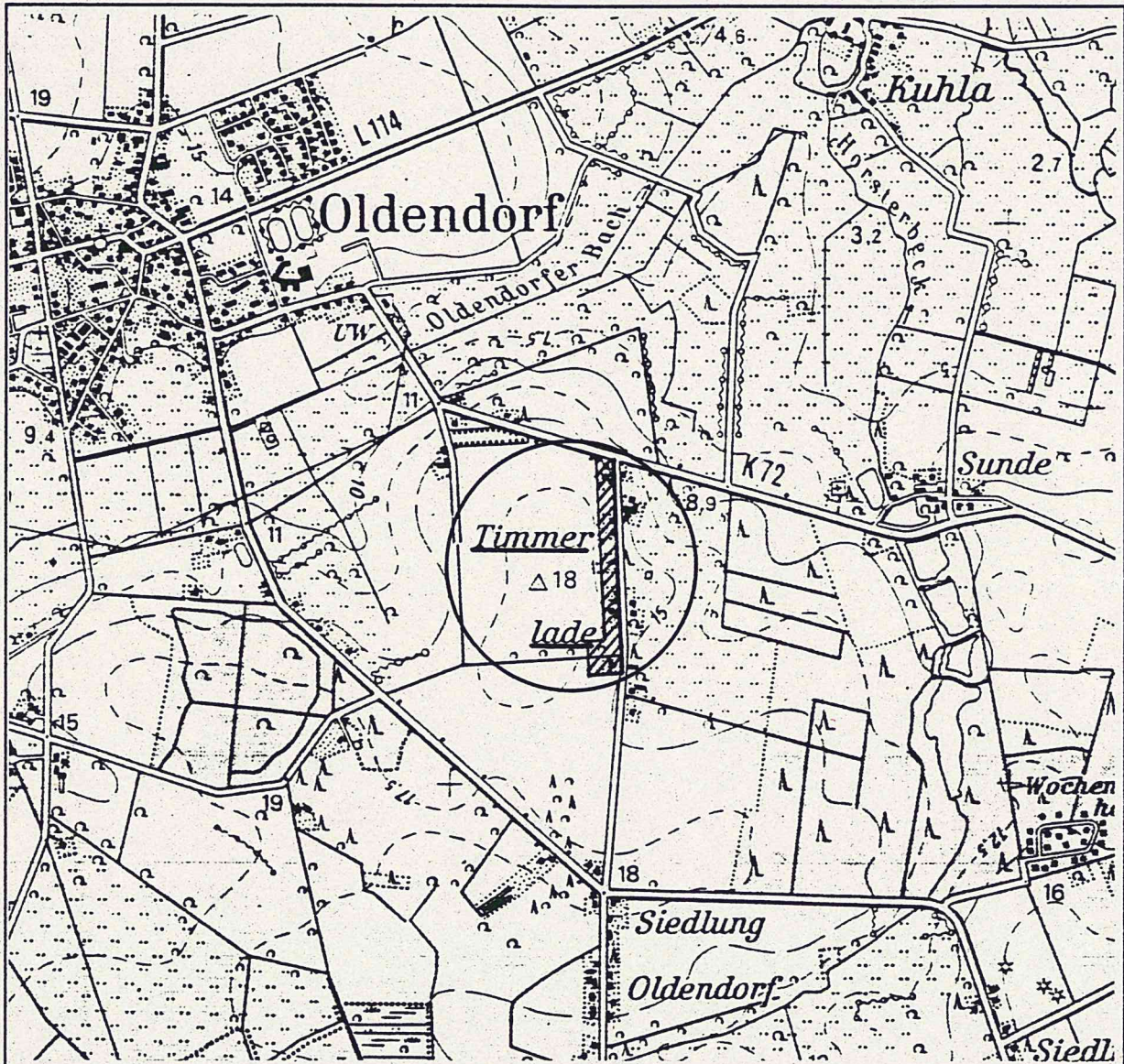


Gemeinde Oldendorf
Der Gemeindedirektor

Außenbereichssatzung Nr. 1
der Gemeinde Oldendorf

für das Gebiet

"Timmerlade"



Übersichtsplan 1:25000

Planverfasser:
Diplom Ingenieure

Cappel - Holzer - Reinecke

Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Telefon 04144-1526, Fax 04144-1016