

Prüfschema für die Aufstellung einer Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Hansestadt Wipperfürth

Erläuterungen

Es müssen belastbare Anzeichen für eine zeitnahe Umsetzung von im Entwurf dargestellten Vorhaben erkennbar sein.

Eigenbedarf zielt auf die Familie und Angehörige ab. Mietobjekte für Dritte sollen nicht begünstigt werden, insbesondere keine Mehrfamilienhäuser. 2 Wohneinheiten je Vorhabenssollen aber zulässig sein. Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB können auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe mit einbezogen werden. Das sollte nicht ausgeschlossen werden.

Die Abgrenzungsvorschläge wurden bis auf wenige Ausnahmen nur auf der Grundlage der amtlichen Basiskarte und Luft- und Satellitenbilder erstellt. Es können Änderungen eingetreten sein.

Im aktualisierten Gutachten wird nur eine grobe Ersteinschätzung vorgenommen. Es sind mindestens 4 Wohnhäuser, besser aber 6 Wohnhäuser in der Regel ausreichend / untere Grenze.

Auch hier ist eine genauere Betrachtung und Bewertung erforderlich. Eine „absolute“ Größenordnung für eine überwiegend landwirtschaftliche Prägung gibt es nicht: Einzelfallprüfung.

Ausreichende nutzbare Breite / Tiefe der Baulücke? Passt die Höhenlage / Neigung des Baugrundstücks? Nicht zu viele Baulücken (nicht außenbereichsverträglich)? Hierzu gab es keine Prüfung im aktualisierten Gutachten!

Gilt in der Regel nur für Massenerhaltungsanlagen, aber auch im immissionsrelevanten Umfeld / Abstand zum Siedlungsbereich - in Ausnahmefällen auch für Industrieanlagen o. Ä. (z. B. Steinbrüche, Auskiesungen!)

Gilt für die gesamte Strecke bis zur jeweils übergeordneten Erschließung (Hauptverkehrs-/Hauptsammelstraße, klassifizierte Straße).

Bis auf Ausnahmen nicht relevant.

Bis auf Ausnahmen nicht relevant.

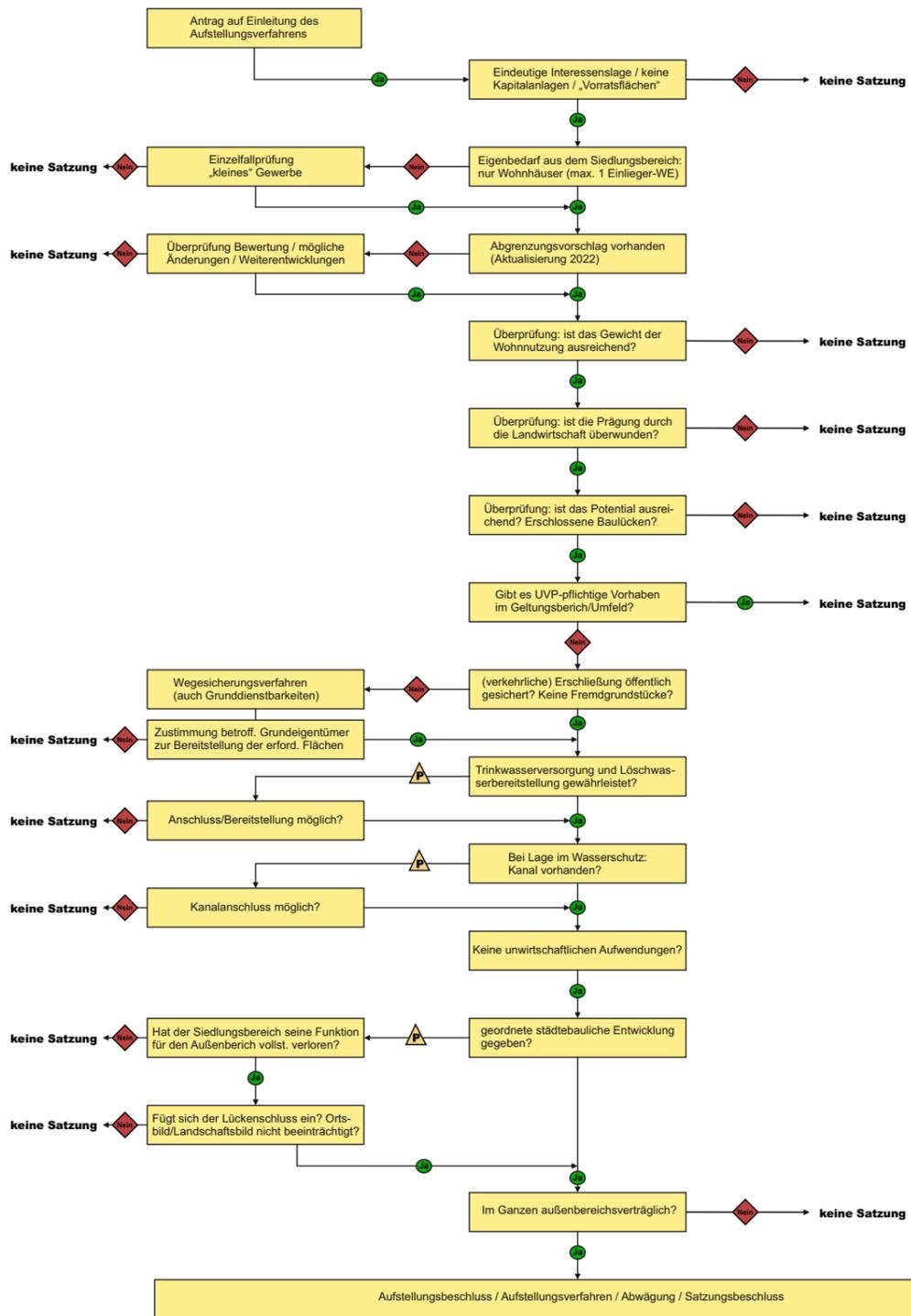
Bis auf Ausnahmen nicht relevant.

Keine Kosten für die Hansestadt Wipperfürth: Kostenübernahme durch die Planbegünstigten, aber auch keine unverhältnismäßigen Kosten für die Planbegünstigten (zu deren eigenem Schutz!).

Die Funktionsfähigkeit kann weiter bestehen, wenn quasi der Außenbereich in den Siedlungsbereich einrückt oder Bestandteile der Freien Landschaft zwischen den die Abgrenzung bildenden Gebäuden liegt: Äcker, (Obst-)Wiesen, (natürliche) Gewässer, Wald, geschützte Landschaftsbestandteile etc.)

Nicht so strenge Auslegung wie bei § 34 BauGB, aber ein möglichst hohes Maß an städtebaulicher Ordnung soll erreicht werden. Das Landschaftsbild kann sehr stark betroffen sein in exponierten Höhenlagen.

Die Prüfung sollte nicht erst zur Baugenehmigung erfolgen.



Rechtsgrundlage/
Beurteilung nach:

Kriterienliste Wipperfürth

Kriterienliste Wipperfürth

Kriterienliste Wipperfürth
§ 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB

Kriterienliste Wipperfürth
Außenbereichsgutachten Aktualisierung 2022

Kriterienliste Wipperfürth
§ 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB

§ 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB

§ 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB

§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2 BauGB

Kriterienliste Wipperfürth
§ 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB

§ 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB

Trinkwasserschutzverordnung

§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB

§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB

§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 3 BauGB



PRÜFSHEMA DETAILUNTERSUCHUNGEN

