

Begründung

zur Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Kempershöhe gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Für die Ortslage Kempershöhe besteht bereits eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB, welche seit dem 07.12.1995 rechtskräftig ist. Hierauf basierend wurden in der vergangenen Zeit verschiedene Gebäude errichtet. Zur Eigenentwicklung des Ortes stehen nur noch bedingte Baumöglichkeiten zur Verfügung.

Die bestehende Satzung soll nun am Mühlenweg um ein Baugrundstück erweitert werden.

Der Grundstücksteil der einbezogen werden soll, stellt aus städtebaulicher Sicht eine Arrondierung der Ortslagenabgrenzung dar.

Aus landschaftspflegerischer Sicht erscheint eine Bebauung an dieser Stelle vertretbar.

Hinzu kommt, dass auch die Erschließung als gesichert angesehen werden kann. Der Grundstücksteil der bebaut werden soll, grenzt unmittelbar an eine Gemeindestraße. Hierin wurde im vergangenen Jahr der Abwasserkanal verlegt.

Für die Beseitigung des unverschmutzten Oberflächenwassers stehen ausreichend große Grundstücksteile zur Verfügung.

Die unvermeidbaren Eingriffe werden durch ökologische Festsetzungen an externer Stelle ausgeglichen.

Einzelheiten sind der landschaftspflegerischen Bewertung zu entnehmen.

Die Niederschlagswässer werden versickert. Diese Niederschlagswasserbeseitigung wird auf den Nachbargrundstücken bereits problemlos praktiziert und hat sich somit bewährt.

Hinweis: Die Einleitung der Niederschlagswässer in die belebten Bodenzonen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Hinweis zur Denkmalpflege:

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde Marienheide als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath (Gut Eichtal, an der B 484, 51491 Overath, Telef. : 02206/90300 Fax.: 02206/9030-22) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege zum Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Marienheide, April 2008

Satzung

über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kempershöhe gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666/SGV. NW 2023) in der z. Zt. geltenden Fassung und § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches – BauGB –vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Marienheide in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

In die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortes Kempershöhe wird gemäß den Darstellungen in der beigefügten Anlagekarte gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB eine angrenzende Außenbereichsfläche einbezogen. Diese Anlagekarten (Anlagekarte - M. 1:2000,) ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Für den Geltungsbereich der Satzung gelten hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen gem. § 9 BauGB:

1. Es ist ein Gebäude mit einem Vollgeschoss im Sinne der BauO NRW mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.
2. Als Höchstmaß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

§ 3

Die mit der Errichtung des Gebäudes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 a BauGB werden daher folgende Festsetzungen getroffen.

1. Bodenversiegelungen außerhalb der baulichen Anlagen sind nicht zulässig.
2. Private Erschließungsflächen wie Garagenzufahrten, Stellplätze einschließlich deren Zufahrten sowie fußläufige Zugänge sind in wasserdurchlässiger Form anzulegen (z. B. Pflaster mit breiten Fugen, Sickerpflaster, wassergebundene Oberfläche, Rasengittersteine).
3. Es werden weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag näher beschrieben sind, festgesetzt. Die Herstellungs-, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde vereinbart.

§ 4

Mit dem Inkrafttreten eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 des Baugesetzbuches tritt diese Satzung in dessen Geltungsbereich außer Kraft.

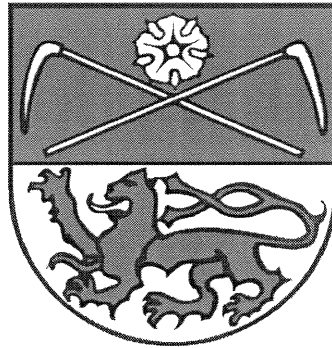
§ 5

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Marienheide,

Bürgermeister

Gemeinde Marienheide



Satzung

**über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung
des im Zusammenhang bebauten Ortes
Kempershöhe
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch**

vereinfachte landschaftspflegerische Bewertung

Vereinfachte landschaftspflegerische Bewertung zur Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Kempershöhe gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Die Aufgabe der vereinfachten landschaftspflegerischen Bewertung ist es, gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 1,2 u. 8) sowie dem Landschaftsgesetz NRW (§§ 4-6) die durch eine Satzung hervorgerufenen Eingriffe unter Berücksichtigung der Empfindlichkeit des Naturhaushaltes zu bewerten und landschaftspflegerische Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen, zur Erhaltung und Sicherung von Landschaftsteilen und –elementen sowie zum Ausgleich oder Ersatz unvermeidbarer Eingriffe zu begründen und festzulegen. Die landschaftspflegerische Bewertung erfolgt auf einer Vergleichsberechnung zwischen der Ist-Situation und der zukünftigen Inanspruchnahme. Die einzelnen Biotoptypen sowie die Biotopwerte sind abgeleitet aus der Arbeitshilfe „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen.

Vorbemerkung zur Eingriffsbilanzierung der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Teilflächen der Grundstücke in der Gemarkung Marienheide, Flur 55, Flurstücke 141, 148 und 538/142 sollen einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Dieses Areal liegt am westlichen Rande der Ortschaft Kempershöhe und stellt eine sinnvolle Arrondierung der Ortslagenabgrenzung dar.

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Das o.g. Areal hat eine Größe von 580 m². Als Höchstmaß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, so dass maximal eine Fläche von 232 m² versiegelt werden kann.

Bestand

Fettwiese/Fettweide = 592 m²/pro m²
insgesamt

4 Ökopunkte
2.360 Ökopunkte

Planung:

versiegelbare Fläche = 232 m²/pro
insgesamt

0 Ökopunkte
0 Ökopunkte

Fläche von Fettwiese/Fettweide umwandeln in eine „Obstbaumwiese jung“

Obstbaumwiese jung = 360 m²/pro m²
Insgesamt

7 Ökopunkte
2.520 Ökopunkte

Durch das Anlegen einer Obstbaumwiese in einer Größe von 360 m² (Anpflanzung von 14 altbewährten, einheimischen Obstbäumen, z. B. Boskop, Gute Graue, Büttner's Gelbe Knorpelkirsche oder die robuste Hauszwetsche) erfolgt eine Vollkompensation. Bedingt durch die Größe der Grundstücke ist es nicht möglich, diese Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung intern durchzuführen; es wird erforderlich auf eine Ersatzfläche (extern) zurückzugreifen, und die notwendigen Maßnahmen, deren Kosten, Pflege und Unterhalt in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde Marienheide zu sichern.

Wurde nach der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wie folgt modifiziert

Bestand (inkl. Flächenerweiterung)

Fettwiese/Fettweide	=	1.120 m ² /pro m ²	=	4 Ökopunkte
		insgesamt	=	4.480 Ökopunkte

Planung (inkl. Flächenerweiterung)

versiegelbare Fläche	=	232 m ² /pro m ²	=	0 Ökopunkte
		insgesamt	=	0 Ökopunkte
Zier- u. Nutzgarten	=	348 m ² /pro m ²	=	2 Ökopunkte
		insgesamt	=	696 Ökopunkte

Fläche von Fettwiese/Fettweide umwandeln
in eine „Obstbaumwiese jung“

Obstbaumwiese	=	540 m ² /pro m ²	=	7 Ökopunkte
		Insgesamt	=	3.780 Ökopunkte

Planung

Versiegelbare Fläche (232 m ²)	=	0 Ökopunkte
Zier- und Nutzgarten (348 m ²)	=	696 Ökopunkte
Obstbaumwiese, jung (540 m ²)	=	<u>3.780 Ökopunkte</u>
	=	4.476 Ökopunkte
		=====

Durch das Anlegen einer Obstbaumwiese in einer Größe von 540 m² (Anpflanzung von 14 altbewährten, einheimischen Obstbäumen, z. B. die Apfelsorte Boskop oder als Birnensorte die Gute Graue; Büttner's Gelbe Knorpelkirsche und die robuste Hauszwetsche) erfolgt eine Vollkompensation.

Bedingt durch die Größe der Grundstücke ist es nicht möglich, diese Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung intern durchzuführen. Es wird erforderlich auf eine Ersatzfläche (extern) zurückzugreifen, und die notwendigen Maßnahmen, deren Kosten, Pflege und Unterhalt in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde Marienheide zu sichern.

Marienheide, April 2008

1. Ergänzungssatzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Kempershöhe und deren Ausgleichsmaßnahmen

Kempershöhe

**Ergänzung nach der
Beteiligung der Öffentlichkeit
sowie der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange :**

Die vorgesehene Pflanzfläche wird von 360 m² auf 540 m² vergrößert. Die 14 einheimischen altbewährten Obstbäume werden im Raster von ca. 6.50 m x 6.50 m auf dem gesamten Areal angepflanzt.

externe Ausgleichsfläche
(Anpflanzung von 14 einheimischen
altbewährten Obstbäumen)

