

Begründung

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

Für die Ortslage Kotthäuserhöhe besteht bereits eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB; welche seit dem 03.09.1996 rechtskräftig ist. Ein nicht unerheblicher Teil dieser Satzung, zwischen der Herreshagener Straße und der Grenzstraße ist durch den Bebauungsplan Nr. 77 „Kotthäuserhöhe / An der Baumschule“ qualifiziert überplant worden und somit nicht mehr Bestandteil der Satzungsregelungen.

Die bestehende Satzung soll nun auf der Nordseite der Herreshagener Straße geringfügig erweitert werden. Durch die hiermit ermöglichte versetzte Anordnung von Gebäuden ist eine Baulücke anstatt mit einem, zukünftig mit drei Häusern bebaubar.

Die Erschließung erfolgt über eine private Zufahrt von der Herreshagener Straße, welche die Option einer späteren Anbindung der rückwärtigen, bisher unbeplanten Grundstücksteile beinhaltet. Dieses unbebaute Areal zwischen der nördlichen Bebauung der Herreshagener Straße und der Brückenstraße wurde bislang aus regionalplanerischen und landschaftspflegerischen Gründen nicht überplant. Im Zuge der anstehenden generellen Überarbeitung des Flächennutzungsplanes ist eine Bauflächendarstellung dieses Bereiches nochmals zu prüfen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Erweiterung der Satzung vertretbar. Hinzu kommt, dass die Nutzung der vorhandenen erschließungstechnischen Infrastruktur optimiert wird.

Aus landschaftspflegerischer und städtebaulicher Sicht ist die geplante Einbeziehung dieser Außenbereichsflächen ein erster Entwicklungsabschnitt für die Erschließung der rückwärtigen Bereiche und würde zur Eigenentwicklung des Ortes beitragen sowie das Ortsbild arrondieren.

Die unvermeidbaren Eingriffe werden ausgeglichen durch ökologische Festsetzungen auf den Baugrundstücken und der Anlegung von gegliederten privaten Grünflächen.

Einzelheiten sind der landschaftspflegerischen Bewertung zu entnehmen.

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

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

Marienheide, Februar 2006

Satzung

über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kotthäuserhöhe 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 – in der Neufassung 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 Ortsteils wird gemäß den Darstellungen in den beigefügten Anlagekarten gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB eine angrenzende Außenbereichsfläche einbezogen. Diese Anlagekarten (M. 1:1.000 bzw. 1:2.000) sind Bestandteil der Satzung.

§ 2

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

1. Es sind max. drei Gebäude mit einem Vollgeschoss im Sinne der BauO NRW mit max. 2 Wohneinheiten, auf der Gesamtfläche ab Heereshagener Straße, zulässig.
2. Als Höchstmaß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

§ 3

Die mit der Errichtung der Gebäude verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a 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. Weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen und im landschaftspflegerischen Fachbeitrag näher beschrieben sind, deren Herstellungs-, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Eigentümer 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,

Töpfer

Bürgermeister