

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

Fortführung der Begründung

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

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 11.02. bis einschl. 11.03.2008 stattgefunden. Wegen der damit verbundenen und am 29.04.2008 vom Rat der Gemeinde beschlossenen Fortschreibung der Planung (Überarbeitung der vereinfachten landschaftspflegerischen Bewertung), war es erforderlich ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren gem. § 4 a Abs.3 BauGB durchzuführen.

Während dieses Verfahrensschrittes ging keine Stellungnahme ein, worüber zu beraten oder zu beschließen ist.

Änderungen der Satzung ergaben sich somit nach dem eingeschränkten Beteiligungsverfahren nicht.

Marienheide, 01.09.2008