

## **Begründung**

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

Für die Ortslage Kotthausershöhe 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 „Kotthausershöhe / 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.

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.

## **Fortführung der Begründung**

**zur Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Kotthäuserhöhe gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nach dem Beteiligungsverfahren gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 5 i.V. mit § 13 Nr. 2 und 3 BauGB.**

Das Beteiligungsverfahren erfolgte in der Zeit vom 08.03.2007 bis einschl. 11.04.2007 einschließlich.

Hierbei gingen 3 Stellungnahmen ein, die als Anregungen zu werten waren.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.09.2007 basierend auf diesen Anregungen beschlossen, die Begründung um den Hinweis auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu ergänzen. Des weiteren wurde beschlossen der Anregung der unteren Landschaftsbehörde zu entsprechen die Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag zu regeln. Der Anregung, den Geltungsbereich der Satzung auszudehnen, wird nicht entsprochen.

Änderungen der Satzung ergaben sich hierdurch nicht.

Marienheide, 20.09.2007