

# **1. A B R U N D U N G S S A T Z U N G**

## **der Stadt Jülich über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Barmen (Rechtskraft: 31.03.2006)**

Aufgrund des § 34, Absatz 4, Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Jülich in seiner Sitzung am 22.02.2006 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

In dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Barmen wird im nordwestlichen Bereich ein Außenbereichsgrundstück einbezogen.

Die genaue Begrenzung der einbezogenen Außenbereichsgrundstücke sind in dem zur Satzung gehörenden Lageplan eingezeichnet ( Anlage 1 ).

Es handelt sich hierbei um das Grundstück Gemarkung Barmen, Flur 3, Flurstück 113 (vormals Flurstücke 88 und 99).

### § 2

Gemäß § 34, Abs. 4, Satz 3 Baugesetzbuch ( BauGB ) in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB wird folgendes festgesetzt:

- Es sind nur Einzelwohnhäuser in eingeschossiger Bauweise zulässig.
- Die Grundfläche für bauliche Anlagen darf insgesamt 250 qm nicht überschreiten.
- Die vorgeschriebene Dachform ist das Walmdach.
- Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig. Ausnahmen sind bei gegenseitigem Einverständnis möglich.
- Bei Garagen und baulichen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
- Befestigte Flächen in einer Gesamtgröße von 100 qm sind in wasserdurchlässigem Pflaster, Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen. Standflächen oberirdischer Stellplätze sind mit Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen.
- Als ökologischer Ausgleich für den mit der Satzung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft wird festgesetzt:
  - Es ist eine Anpflanzung mit Gehölzen der nachfolgenden Artenliste entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Flurstücke 8 und 113 in einer Breite von 5,0 m, mehrreihig, Pflanzenabstand 1,50 m, Abstand in der Reihe 1,50 m, durchzuführen. Es ist eine gruppenweise Anpflanzung von 5 – 9 Pflanzen je Art durchzuführen.

### Bäume

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Pyrus communis	-	Holzbirne
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde

### Sträucher

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Rainweide
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Ribes nigrum	-	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Salix cinerea	-	Aschweide
Salix viminalis	-	Hanfweide
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	Schneeball
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

- Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Baubeginn fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen.
- Außerhalb des Plangebietes wird auf dem Grundstück Gemarkung Barmen, Flur 10, Flurstück 412 eine Fläche von 495 qm angepflanzt. Diese Fläche wird mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag zwischen der Stadt Jülich und der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Düren abgesichert.

### § 3

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**BEGRÜNDUNG**  
zur  
**1. Abrundungssatzung**  
des mit Satzung festgesetzten im Zusammenhang bebauten Ortsteils Barmen

**Inhalt:**

1. Ausgangssituation
  - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 1.2 Geltende Planungen
2. Ziel der Satzung
3. Umweltbelange
  - 3.1 Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe
  - 3.2 Beseitigung von Niederschlagswasser
4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

**1. Ausgangssituation**

**1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der ca. 810 qm große Abrundungsbereich der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Ortsteil Barmen umfasst das Grundstück 113 (vormals die Flurstücke 88 und 99), Flur 3 der Gemarkung Barmen.

Der Abrundungsbereich wird im Norden durch die Straße "Sandgracht", im Südosten durch die gegenwärtige Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 1 BauGB und durch die Grenze des Landschaftsschutzes, im Südwesten durch die Grenze zum Flurstück 8. begrenzt

Der Abrundungsbereich schließt sich südöstlich an vorhandene Bebauung an.

**1.2 Geltende Planungen**

Der geltende Landschaftsplan Ruraue sieht für diesen Bereich "Landschaftsschutzgebiet" und "Entwicklungsziel 1 – Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft" vor.

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Jülich stellt den Abrundungsbereich als "Fläche für die Landwirtschaft" dar.

## **2. Ziel der Satzung**

Das Ziel der Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist es, eine ca. 810 qm große, im Außenbereich liegende und durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägte Fläche des Flurstücks 113 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Barmen einzubeziehen und die Errichtung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken rechtlich abzusichern.

Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Für die Aufstellung der Abrundungssatzung wird wegen der Geringfügigkeit das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB gewählt. Dieses Verfahren kann angewendet werden, weil durch die Abrundungssatzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

## **3. Umweltbelange**

Nach § 34 Abs. 4 Satz 5 BauGB ist § 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind bei Umsetzung der Satzung nicht zu vermeiden und entsprechend auszugleichen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

### **3.1 Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe**

Zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde auf der Grundlage der Biotoptypenwertliste, entnommen aus der

"Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft",

herausgegeben von dem Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport und dem Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft in Nordrhein-Westfalen, eine Eingriffs- / Ausgleichsberechnung durchgeführt. Das Ergebnis dieser Berechnung ist als Festsetzung in die Satzung aufgenommen worden. Zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Abrundungsbereiches schließt die Stadt Jülich einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Düren ab.

### **3.2 Beseitigung des Niederschlagswassers**

Die Errichtung baulicher Anlagen im Abrundungsbereich bedarf der Baugenehmigung gemäß § 63 BauO NRW. Gemäß § 51a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen ( LWG NRW ) soll das anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht oder einer nahegelegenen Vorflut zugeführt werden. Da aufgrund der Hanglage eine Versickerung des Niederschlagswassers auf Dauer nicht gewährleistet ist, ist ein Anschluss an den örtlichen Mischwasserkanal vorzusehen.

#### 4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Realisierung der baulichen Maßnahme sind bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches nicht erforderlich. Die Durchführung der Maßnahme wird im Baugenehmigungsverfahren von der Bauaufsichtsbehörde überwacht.

### Eingriffs- / Ausgleichsberechnung bei Regenwasserbeseitigung mittels Kanalisation 1. Abrundungssatzung Barmen, Flur 3, Flurstück 113 (vormals Flurstücke 88 und 99)

#### A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

	Code (lt. Biotop- typen- wert- liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )		Grund- wert A (lt. Biotop- typen- wertliste)	Korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
			m <sup>2</sup>	%				
	3.2	Intensivgrünland	813,00		4	1	4	3.252,00
			813,00		Gesamtflächenwert A			3.252,00

#### B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen der Satzung

	Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )		Grund- wert P (lt. Biotop- typen- wertliste)	Korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
			m <sup>2</sup>	%				
	1.1	versiegelte Fläche	250,00		0	1	0	0,00
	1.4	Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster	100,00		1	1	1	100,00
	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	278,00		2	1	2	556,00
	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölze	185,00		6	1	6	1.110,00
			813,00		Gesamtflächenwert B			1.766,00

<b>C. Gesamtbilanz</b> ( Gesamtflächenwert B : 1.766,00 - Gesamtflächenwert A : 3.252,00)	<b>-1.486,00</b>
---	------------------

Das Ergebnis zeigt, dass ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht erzielt werden kann.

1.486 ökologische Punkte müssen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Auf der Grünlandfläche Gemarkung Barmen, Flur 10, Parzelle 412 mit der Wertigkeit von 4 öP/qm wird ein Auwald entwickelt, der eine Wertigkeit von 7 öP/qm hat. Aus der Berechnung  $1.486 / (7 - 4)$  ergibt sich eine anzupflanzende Fläche von 495 qm.