

2. ABRUNDUNGSSATZUNG

der Stadt Jülich über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Barmen (Rechtskraft: 01.06.2007)

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 22.02.2007 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

In dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Barmen wird im nordwestliche Bereich ein im Außenbereich liegendes Teilgrundstück einbezogen.
Die genaue Begrenzung des einbezogenen Teilgrundstücks ist in dem zur Satzung gehörenden Lageplan eingezeichnet (Anlage 1).
Es handelt sich hierbei um das Grundstück Gemarkung Barmen, Flur 5, Teil aus Flurstück 146.

§ 2

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

- Es sind nur Einzel- und Doppelwohnhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise zulässig.
- Die Grundfläche für bauliche Anlagen darf insgesamt 400 qm nicht überschreiten.
- Die vorgeschriebene Dachform ist das Walm- oder Satteldach.
- 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 200 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 Grundstücksgrenze zur freien Landschaft in einer Breite von 3,0 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		Sträucher	
Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus sanguinea	Hartriegel
Acer campestre	Feldahorn	Corylus avellana	Hasel
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Crataegus monogyna	Weissdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus oxyacantha	Zweiggriffliger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche	Ligustrum vulgare	Rainweide
Pyrus communis	Holzbirne	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Traubenkirsche	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Quercus petraea	Traubeneiche	Rosa canina	Hundsrose
Quercus robur	Stieleiche	Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche	Salix cinerea	Aschweide
Tilia cordata	Winterlinde	Salix viminalis	Hanfweide
		Sambucus nigra	Holunder
		Viburnum lantana	Schneeball
		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

- Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

BEGRÜNDUNG
zur
2. 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. 750 qm große Abrundungsbereich der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Ortsteil Barmen umfasst einen Teil aus Flurstück 146, Flur 5 der Gemarkung Barmen.

Der Abrundungsbereich wird im Norden durch das vorgelagerte Grundstück Taubengracht 5, im Osten durch eine Wegeparzelle, die als Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Parzellen dient und im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

1.2 Geltende Planungen

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. 750 qm große, im Außenbereich liegende und durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägte Flächen des Teilgrundstücks 146 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.

3.2 Beseitigung des Niederschlagswassers

Die Errichtung baulicher Anlagen im Abrundungsbereich bedarf der Baugenehmigung gemäß § 63 BauO NW. 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

2. Abrundungssatzung Barmen

Flur 5, Flurstück 146

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

	Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)		Grund- wert A (lt. Biotop- typen- wertliste)	Korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
			m ²	%				
	3.1	Ackerfläche	1.000,00		2	1	2	2.000,00
			1.000,00	Gesamtflächenwert A			2.000,00	

B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen der Satzung

	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)		Grund- wert P (lt. Biotop- typen- wertliste)	Korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
			m ²	%				
	1.1	versiegelte Fläche	400,00	62	0	1	0	0,00
	1.4	Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster	200,00	8	1	1	1	200,00
	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	232,00		2	1	2	464,00
	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölze	168,00		6	1	6	1.008,00
			1.000,00	Gesamtflächenwert B			1.672,00	

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B : 1.672,00 - Gesamtflächenwert A : 2.000,00)	-328,00
---	----------------

Das Ergebnis zeigt, dass ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht erzielt wird. 328 ökologische Punkte müssen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Auf der Fläche Gemarkung Barmen, Flur 10, Parzelle 412 mit der Wertigkeit von 4 öP/qm wird ein Auewald entwickelt, der eine Wertigkeit von 7 öP/qm hat. Aus der Berechnung $328 / (7 - 4)$ ergibt sich eine anzupflanzende Fläche von 110 qm.