

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 Daubenrath (Rechtskraft 16.12.2005)

Aufgrund des § 34, Absatz 4, Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 in der zuletzt geänderten Fassung hat der Rat der Stadt Jülich in seiner Sitzung am 29.09.2005 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

In dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Daubenrath werden im nordwestlichen Bereich Außenbereichsgrundstücke einbezogen.

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

Es handelt sich hierbei um Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Jülich, Flur 35, Flurstücke 11, 12 und 61.

§ 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 für die Grundstücke insgesamt 490 qm nicht überschreiten.
- Die vorgeschriebenen Dachformen sind Satteldach oder Pultdach.
- Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig. Ausnahmen sind bei gegenseitigem Einverständnis möglich.
- Bei Garagen und baulichen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
- Hauseingänge und Garagenzufahrten sind in Pflaster, Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen. Standflächen oberirdischer Stellplätze sind mit Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen.
- Entlang des Iktegrabens ist ein mind. 5 m breiter Streifen, gemessen ab Böschungsoberkante, als Uferstreifen freizuhalten. Innerhalb dieser Fläche sind folgende Maßnahmen und Handlungen ausgeschlossen:

- Bebauung einschließlich Baunebengebäude
 - Lagerflächen, Parkflächen für Kfz
 - Straßen und Wege
 - landwirtschaftliche Intensivnutzung
 - Dünger- und Herbizideinsatz
 - Begrenzungsmauern und -zäune
- Als ökologischer Ausgleich für den mit der Satzung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft wird festgesetzt:
- Es ist eine durchgehende Anpflanzung mit Gehölzen der nachfolgenden Artenliste östlich entlang des Grabens 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		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 innerhalb eines Jahres nach Baubeginn 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 577 qm angepflanzt. Diese Fläche wird mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag zwischen der Stadt Jülich und der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Düren abgesichert.

- Hinweise:
 - Der Grundwasserstand im Plangebiet kann bis zu < 2 m unter Geländeoberkante ansteigen. Dieser Hinweis erfolgt, so dass bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage etc.) bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen Berücksichtigung finden.
Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen – nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen und es dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.
 - An das Plangebiet grenzt der " Iktegraben " an. Da eine Versickerung des Niederschlagswassers auf Dauer aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht gewährleistet ist, ist eine Einleitung in den Iktegraben oder ein Anschluss an den Kanal vorzunehmen. Dies ist bei der Genehmigung der Bauanträge zu beachten.
Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Fließgewässer stellt einen erlaubnispflichtigen Tatbestand gemäß §§ 2, 3 und 7 Wasserhaushaltsgesetz dar. Entsprechende wasserrechtliche Anträge sind der UWB (Untere Wasserbehörde des Kreises Düren) rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegen. Ansprechpartner ist Herr Gras (Telefon: 02421/22-2688).
Für direkte Anlieger entfällt die Erlaubnispflicht zur Niederschlagswasser-einleitung in ein Fließgewässer.
 - Die straßenmäßige Erschließung muss von der Kasterstraße über eine private Grundstückszufahrt erfolgen.
Die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen muss ebenfalls von der Kasterstraße über private Grundstücksfläche erfolgen.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

BEGRÜNDUNG
zur
Abrundungssatzung des mit Satzung festgesetzten im Zusammenhang bebauten
Ortsteils Daubenrath

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. 1.630 qm große Abrundungsbereich der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Ortsteil Daubenrath umfasst die Flurstücke 11, 12 und 61, Flur 35 der Gemarkung Jülich.

Der Abrundungsbereich wird im Nord-Westen und Süd-Osten durch Wiesenflächen, im Nord-Osten durch die gegenwärtige Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, im Süd-Westen durch einen Entwässerungsgraben begrenzt.

Der Abrundungsbereich schließt sich nord-westlich an vorhandene Bebauung an.

1.2 Geltende Planungen

Der geltende Landschaftsplan Ruraue sieht für diesen Bereich "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" und "Vorbehaltsfläche für das Forschungszentrum" dar.

2. Ziel der Satzung

Das Ziel der Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist es, eine ca. 1.630 qm große, im Außenbereich liegende und durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägte Flächen der Flurstücke 11, 12 und 61 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Daubenrath 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. Die Versickerungsmöglichkeit ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

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

Abrundungssatzung Daubenrath, Flur 35, Teile aus Flurstücke 11, 12 und 61

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

	Code (lt. Biotop- typen- wert- liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m ²)		Grund- wert A (lt. Biotop- typen- wertliste)	Korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
			m ²	%				
	1.1	versiegelte Fläche	90,00		0	1	0	0,00
	1.3	wassergebundene Decke	150,00		1	1	1	150,00
	3.2	Intensivgrünland	870,00		4	1	4	3.480,00
	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	525,00		2	1	2	1.050,00
			1.635,00		Gesamtflächenwert A			4.680,00

B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen der Satzung

	Code (lt. Biotop- typenwertl iste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m ²)		Grund- wert P (lt. Biotop- typen- wertliste)	Korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
			m ²	%				
	1.1	versiegelte Fläche	490,00		0	1	0	0,00
	1.4	Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster	200,00		1	1	1	200,00
	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	730,00		2	1	2	1.460,00
	8.1	Hecken, Gebüsch Feldgehölze	215,00		6	1	6	1.290,00
			1.635,00		Gesamtflächenwert B			2.950,00

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B : 2.950,00 - Gesamtflächenwert A : 4.680,00)	-1.730,00
---	------------------

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

1.730 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 $1.730 / (7 - 4)$ ergibt sich eine anzupflanzende Fläche von 577 qm.