

4. ABRUNDUNGSSATZUNG

der Stadt Jülich über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Barmen

(Rechtskraft: 27.07.2012)

Aufgrund des § 34, Absatz 4, Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 30.07.2011 und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) vom 17.10.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Jülich in seiner Sitzung am 05.07.2012 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

In dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Barmen wird im südlichen Bereich ein im Außenbereich liegendes Grundstück einbezogen.

Die genaue Begrenzung des einbezogenen Grundstücks ist in dem zur Satzung gehörenden Lageplan eingezeichnet (Anlage 1).

Es handelt sich hierbei um das Grundstück Gemarkung Barmen, Flur 7, Flurstück 1.

§ 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 305 qm nicht überschreiten.
- Die vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach.
- Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig. Ausnahmen sind bei gegenseitigem Einverständnis möglich.
- Bei Garagen und baulichen Nebenanlagen sind Flach- oder Pultdächer zulässig.
- Hauseingänge und Garagenzufahrten sind in Pflaster, Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen. Standflächen oberirdischer Stellplätze sind mit Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen.
- Im Einmündungsbereich der Straßen "Kirchgracht" und "Kirchstraße" ist ein Sichtdreieck nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) – Teil: Knotenpunkte (RAS-

K 1) – zu gewährleisten und von jeglichen Bauanlagen sowie sichtbehinderndem Aufwuchs (eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberfläche darf nicht überschritten werden) freizuhalten.

- Lärmschutzeinrichtungen entlang der Bahnlinie Jülich - Puffendorf gehen nicht zu Lasten des Bahnbetreibers.
- Der Immissionsschutz für den ausgewiesenen Abrundungsbereich ist durch den Eigentümer sicherzustellen. Insbesondere die Einwirkungen durch Straßenverkehrslärm sind mit geeigneten und ausreichenden Lärmschutzmaßnahmen so zu minimieren, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Hierbei sind aktive Schutzmaßnahmen den passiven vorzuziehen. Schutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger werden ausgeschlossen.
- Als ökologischer Ausgleich für den mit der Satzung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft wird festgesetzt, dass aufgrund der beigefügten Eingriffs-/Ausgleichsberechnung eine Fläche von 510 qm auf dem Grundstück Gemarkung Barmen, Flur 10, Parzelle 412 (Ausgleichsflächenpool der Stadt Jülich) auszugleichen ist.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

BEGRÜNDUNG

zur

4. Abrundungssatzung des mit
Satzung festgesetzten im
Zusammenhang bebauten
Ortsteils Barmen

STADT JÜLICH
PLANUNGSAMT

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. 500 qm große Abrundungsbereich der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 im Ortsteil Barmen umfasst die Parzelle 1, Flur 7 der Gemarkung Barmen.

Der Abrundungsbereich wird im Nordwesten und Nordosten durch die Straßen "Kirchgracht" und "Kirchstraße", im Südosten durch ein mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück und im Südwesten durch den Bahndamm der Strecke Jülich - Linnich begrenzt.

1.2 Geltende Planungen

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Jülich stellt den Abrundungsbereich als "Grünfläche" dar.

2. Ziel der Satzung

Das Ziel der Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist es, das ca. 500 qm große, im Außenbereich liegende und durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägte Flurstück 1 der Flur 7 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.

Städtebaulich gesehen wirkt der Abrundungsbereich durch seine spätere Bebauung im Zusammenspiel mit den vorhandenen Baukörpern des vorliegenden Grundstückes wie ein "Bindeglied" in den Ortsteil Barmen. Das Ortsbild erfährt eine Aufwertung; das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. Der Abrundungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet, landschaftsprägende Bereiche werden aber nicht in Anspruch genommen.

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 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

"Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW",

herausgegeben vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz 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, wenn nicht der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist. Näheres wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

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

4. Abrundungssatzung Barmen

Flur 7, Flurstück 1

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

	Code (lt. Biotop- typen- wert- liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)		Grund- wert A (lt. Biotop- typen- wertliste)	Korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
			m ²	%				
	5.1	Brache	510,00		4	1	4	2.040,00
			510,00	Gesamtflächenwert A			2.040,00	

B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen der Satzung

	Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	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	204,00		0	1	0	0,00
	1.3	Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster	101,00		1	1	1	101,00
	4.3	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	205,00		2	1	2	410,00
			510,00	Gesamtflächenwert B			511,00	

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B : 511,00 - Gesamtflächenwert A : 2.040,00)	-1.529,00
--	------------------

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

1.529 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 $1.529 / (7 - 4)$ ergibt sich eine anzupflanzende Fläche von 510 qm.