

1. ABRUNDUNGSSATZUNG

der Stadt Jülich über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mersch (Rechtskraft: 26.03.2010)

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 18.05.2006 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

In dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mersch wird im nördlichen 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 Mersch, Flur 10, Teil aus Flurstück 58.

§ 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 eingeschossiger Bauweise zulässig.
- Die Grundfläche für bauliche Anlagen darf insgesamt 556 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.
- An der Einmündung des Wirtschaftsweges in die L 241 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 L 241 gehen nicht zu Lasten des Landesbetriebs.

- 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 Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft in einer Gesamtgröße von 224 qm, 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 fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen.

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

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. 930 qm große Abrundungsbereich der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 im Ortsteil Mersch umfasst einen Teilbereich der Parzelle 58, Flur 10 der Gemarkung Mersch.

Der Abrundungsbereich wird im Nordwesten und Nordosten durch eine Ackerparzelle, im Südwesten durch einen unbefestigten Feldweg und im Südosten durch die L 241 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. 930 qm große, im Außenbereich liegende und durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägte Fläche der Teilfläche des Flurstück 58 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mersch 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 der gegenüberliegenden Straßenseite wie eine "Toreinfahrt" in den Ortsteil Mersch. Dieser bildet eine optische Begrenzung der Ortslage hin zur freien Landschaft. Das Ortsbild erfährt eine Aufwertung; das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. Der in der Nähe liegende geschützte Landschaftsbestandteil wird nicht tangiert, landschaftsprägende Bereiche werden 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 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, 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

1. Abrundungssatzung Mersch,

Flur 10, Teil aus Flurstück 58

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	%				
	3.1	Ackerfläche	926,00		2	1	2	1.852,00
			926,00		Gesamtflächenwert A			1.852,00

B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen der Satzung

	Code (lt. Bio- toppen- wertliste)	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	556,00	62	0	1	0	0,00
	1.4	Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster	93,00	8	1	1	1	93,00
	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	53,00		2	1,5	3	159,00
	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölze	224,00		6	1	6	1.344,00
			813,00		Gesamtflächenwert B			1.596,00

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B : 1.596,00 - Gesamtflächenwert A : 1.852,00)	-256,00
--	----------------

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

256 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 Auewald entwickelt, der eine Wertigkeit von 7 öP/qm hat. Aus der Berechnung $256 / (7 - 4)$ ergibt sich eine anzupflanzende Fläche von 86 qm.