

1. ABRUNDUNGSSATZUNG

der Stadt Jülich über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Merzenhausen (Rechtskraft 11.08.2006)

Aufgrund des § 34 Absatz 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) 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 Merzenhausen wird im nordöstlichen 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 die Grundstücke Gemarkung Merzenhausen, Flur 4, Flurstück 83 und Teil aus Flurstück 84.

§ 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 zweigeschossiger Bauweise zulässig.
- Die Grundfläche für bauliche Anlagen darf insgesamt 463 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.
- 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 Gesamtgröße von 100 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

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

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Rainweide
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Aschweide
<i>Salix viminalis</i>	Hanfweide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	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
1. Abrundungssatzung
des mit Satzung festgesetzten im Zusammenhang bebauten Ortsteils Merzenhausen

Inhalt:

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

1. Ausgangssituation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 1.160 qm große Abrundungsbereich der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Ortsteil Merzenhausen umfasst die Parzelle 83 und einen Teilbereich des Grundstücks 84, Flur 4 der Gemarkung Merzenhausen.

Der Abrundungsbereich wird im Norden durch die Straße „Kirchweg“, im Südosten durch eine Ackerparzelle, im Südwesten durch einen unbefestigten Feldweg.
Der Abrundungsbereich schließt sich nordöstlich 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“ dar.

2. Ziel der Satzung

Ziel der Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist es, eine ca. 1.160 qm große, im Außenbereich liegende und durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägte Fläche der Parzelle 83 und eine Teilfläche des Flurstücks 84 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Merzenhausen 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.

Der Abrundungsbereich ist Bestandteil des Landschaftsplan „Ruraue“ mit dem Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“.

Der Gesamtbereich ist begrenzt, einmal durch einen Feldweg mit anschließender Wohnbebauung, einmal durch den „Kirchweg“, der als Verbindungsstraße zwischen den Stadtteilen Merzenhausen und Barmen dient, einmal durch eine bestellte Ackerfläche.

Ein Teilstück dieses Bereiches ist mit einem Einfamilienhaus - Genehmigung vom 14.11.1973 - bereits bebaut. Es ist vorgesehen, dieses bestehende Wohnhaus durch einen Anbau zu erweitern. Dieser Anbau befindet sich auf einem kleineren Teilstück des Abrundungsbereiches.

Während der bebaute Abrundungsbereich einen typischen strukturarmen Hausgarten beinhaltet, ist der unbebaute, ca. 330 qm große Abrundungsbereich durch einen strukturreichen Zier- und Nutzgarten geprägt.

Der Großteil des Abrundungsbereiches hat durch seine vorhandene Nutzung - Wohnhaus mit Garten - nicht die im Landschaftsplan angedachte Funktion des Entwicklungsziels 1. Daher kann dieser Bereich aus dem Landschaftsplan herausgenommen 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, 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 Merzenhausen, Flur 4, Flurstück 83 und Teil aus Flurstück 84

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

	Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m ²)		Grund- wert A (lt. Biotop- typen- wertlist e)	Korrek- - tur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
			m ²	%				
	1.1	versiegelte Fläche	328,00		0	1	0	0,00
	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	500,00		2	1	2	1.000,00
	4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	330,00		4	1	4	1.320,00
			1.158,00		Gesamtflächenwert A		2.320,00	

B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen der Satzung

	Code (lt. Biotop- typenwert- rtliste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m ²)		Grund- wert P (lt. Biotop- typen- wertlist e)	Korrek- - tur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
			m ²	%				
	1.1	versiegelte Fläche Bestand	328,00		0	1	0	0,00
	1.1	versiegelte Fläche Planung	135,00		0	1	0	0,00
	1.4	Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster	115,00		1	1	1	115,00
	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	480,00		2	1	3	1.440,00
	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölze	100,00		6	1	6	600,00
			1.158,00		Gesamtflächenwert B		2.155,00	

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B : 2.155,00 - Gesamtflächenwert A : 2.320,00)	-165,00
-------------------------------------------------------------------------------------------	----------------

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

165 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 $165 / (7 - 4)$ ergibt sich eine anzupflanzende Fläche von 55 qm.