

### **3. ABRUNDUNGSSATZUNG**

#### **der Stadt Jülich über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mersch (Rechtskraft 12.07.2013)**

Aufgrund des § 34, Absatz 4, Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 30.07.2011 und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) vom 17.10.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Jülich in seiner Sitzung am 28.05.2013 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

In dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mersch wird im nördlichen Ortsausgangsbereich an der Müntzer Straße ein im Außenbereich liegendes Grundstück einbezogen.

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

Es handelt sich hierbei um das Grundstück Gemarkung Mersch, Flur 8, Flurstück 35.

#### **§ 2**

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

- Es ist nur ein Wohnhaus in zweigeschossiger Bauweise zulässig.
- Die Grundfläche für bauliche Anlagen darf insgesamt 163 qm nicht überschreiten.
- Die vorgeschriebene Dachform ist das traufständige Satteldach.
- Bauliche Anlagen müssen einen Abstand von mindestens fünf Meter und höchstens zwanzig Meter von der Müntzer Straße einhalten. Dies gilt nicht für Garagen und bauliche Nebenanlagen.
- Bei Garagen und baulichen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
- Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig. Ausnahmen sind bei gegenseitigem Einverständnis möglich.
- 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, dass aufgrund der beigefügten Eingriffs-/Ausgleichsberechnung eine Fläche von 113 qm aus dem Flächenpool der Stadt Jülich auszugleichen ist.

#### **§ 3**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

BEGRÜNDUNG  
zur  
3. 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. 400 qm große Abrundungsbereich der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Ortsteil Mersch umfasst einen Teil der Parzelle 35, Flur 8 der Gemarkung Mersch.

Der Abrundungsbereich wird im Norden durch eine Weihnachtsbaumkultur, im Osten durch die Fortführung der Parzelle 35 als Hausgarten, im Süden durch eine Wohnbebauung und im Westen durch die Straße „Müntzer Straße“ begrenzt.

**1.2 Geltende Planungen**

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Jülich stellt den Abrundungsbereich als „Dorfgebiet“ dar.

## **2. Ziel der Satzung**

Das Ziel der Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist es, das ca. 400 qm große, im Außenbereich liegende und durch die umliegende bauliche Nutzung entsprechend geprägte Flurstück 35 der Flur 8 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.

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

„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

### 3. Abrundungssatzung Mersch

### Gemarkung Mersch, Flur 8, Flurstück 35

#### A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

	Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )		Grund- wert A (lt. Biotop- typen- wertliste)	Korrek- tur-faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
			m <sup>2</sup>	%				
	4.3	Regelmäßig geschnittener Rasen (ehem. Haus- garten)	420,00		2	1	2	840,00
			420,00	<b>Gesamtflächenwert A</b>				<b>840,00</b>

#### B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen der Satzung

	Code (lt. Bio- toppen- wertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )		Grund- wert P (lt. Biotop- typen- wertliste)	Korrek- tur-faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
			m <sup>2</sup>	%				
	1.1	versiegelte Fläche	160,00		0	1	0	0,00
	1.3	Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster	130,00		1	1	1	130,00
	4.3	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	130,00		2	1	2	260,00
			420,00	<b>Gesamtflächenwert B</b>				<b>390,00</b>

<b>C. Gesamtbilanz</b> ( Gesamtflächenwert B : 450,00 - Gesamtflächenwert A : 840,00)	<b>-450,00</b>
---	----------------

Das Ergebnis zeigt, dass ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht erzielt werden kann. 450 ökologische Punkte müssen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Auf der Grünlandfläche des Flächenpools der Stadt Jülich mit der Wertigkeit von 3 öP/qm wird ein Auewald entwickelt, der eine Wertigkeit von 7 öP/qm hat. Aus der Berechnung  $470 / (7 - 3)$  ergibt sich eine anzupflanzende Fläche von 113 qm.