

1. 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 Welldorf (Rechtskraft: 26.07.2013)

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 18.07.2013 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

In dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Welldorf wird im östlich des Ortskerns gelegenen 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 einen 625 qm großen Teilbereich des Grundstückes Gemarkung Welldorf, Flur 15, Flurstück 65.

§ 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 250 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- und 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, dass aufgrund der beigefügten Eingriffs-/Ausgleichsberechnung eine Fläche von 209 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
1. Abrundungssatzung
des mit Satzung festgesetzten im Zusammenhang bebauten Ortsteils Welldorf

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. 625 qm große Abrundungsbereich der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Ortsteil Welldorf umfasst das Grundstück 65, Flur 15 der Gemarkung Welldorf.

Der Abrundungsbereich wird im Norden durch die Straße „Bahngasse“, im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Westen durch ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück 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, das ca. 625 qm große, im Außenbereich liegende und durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägte Flurstück 65 der Flur 15 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Welldorf 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 ergibt der Abrundungsbereich durch seine spätere Bebauung im Zusammenspiel mit den vorhandenen Baukörpern der angrenzenden und umliegenden Grundstücke der Bahngasse eine Einheit. Das Ortsbild erfährt eine Aufwertung; das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. Der Abrundungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet, 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

„Numerischen 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

1. Abrundungssatzung Welldorf, Flur 15, Flurstück 65

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	Acker, intensiv	625,00		2	1	2	1.250,00
			625,00		Gesamtflächenwert A			1.250,00

B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen der Satzung

	Code (lt. Bio- top- typen- 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	250,00		0	1	0	0,00
	1.3	Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster	125,00		1	1	1	125,00
	4.3	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	250,00		2	1	2	500,00
			625,00		Gesamtflächenwert B			625,00

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B : 625,00 - Gesamtflächenwert A : 1.250,00)	-625,00
---	----------------

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

625 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 $625 / (7 - 4)$ ergibt sich eine anzupflanzende Fläche von 209 qm.