

1. ABRUNDUNGSSATZUNG

der Stadt Jülich über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kirchberg (Rechtskraft 04.04.2014)

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 17.10.2013 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

In dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kirchberg wird im nördlichen bebauten Ortsbereich an der Straße „Zur Rur“ 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 Kirchberg, Flur 8, Flurstück 763.

§ 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 280 qm nicht überschreiten.
- Die vorgeschriebene Dachform ist das traufständige Satteldach.
- Die Gebäudehöhe darf die Firsthöhe des nordöstlichen Nachbarn nicht übersteigen.
- Bei Garagen und baulichen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
- Die Wohnhausbegrenzung nach Nordosten muss bis an die 3,00 m-Abstandslinie zum Nachbarn geführt werden.
- 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.
- Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist ein 3,0 Meter breiter Streifen mit Gebüsch und lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50 % dicht zu bepflanzen.
- 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 1.171 qm aus dem Flächenpool der Stadt Jülich auszugleichen ist.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis:

Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass sich u. a. ein Bereich in Kirchberg, in dem sich auch das in Rede stehende Grundstück befindet, als sogenannte „Bombenrichterfläche“ kartiert ist. Für diese Flächen ist aus der Luftbildauswertung bekannt, dass sich dort gegen Ende des 2. Weltkrieges vermehrt Bombenrichter befunden haben.

Diese besitzen insofern eine bodenschutzrechtliche Bedeutung, weil sie nachfolgend mit unbekanntem Materialen verfüllt worden sind. Es ist nicht auszuschließen, dass zur Verfüllung neben reinem Bodenmaterial auch Abfälle aller Art verwendet worden sind. Konkrete Hinweise dafür liegen für das in Rede stehende Grundstück aber nicht vor.

BEGRÜNDUNG

zur

1. Abrundungssatzung des mit Satzung festgesetzten im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kirchberg

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
5. Denkmalbehördliche Auflagen
6. Hinweis Bodenschutz

1. Ausgangssituation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 1400 qm große Abrundungsbereich der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 im Ortsteil Kirchberg umfasst die Parzelle 763, Flur 8 der Gemarkung Kirchberg.

Der Abrundungsbereich wird im Nordwesten durch das Grundstück des Baudenkmals Wymarshof, im Nordosten durch ein Wohnbaugrundstück, im Südosten durch die Straße „Zur Rur“ und im Südwesten durch die Platz- und Grünanlage „Dorfplatz“ begrenzt.

1.2 Geltende Planungen

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Jülich setzt für den Abrundungsbereich „Fläche für die Forstwirtschaft“ fest.

Der Landschaftsplan „Ruraue“ stellt diesen Bereich als „Entwicklungsziel 1: Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dar.

2. Ziel der Satzung

Das Ziel der Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist es, das ca. 1400 qm große, im Außenbereich liegende und durch die umliegende bauliche Nutzung entsprechend geprägte Flurstück 763 der Flur 8 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kirchberg 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 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 NW. 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.

5. Denkmalbehördliche Auflagen

In direkter Nachbarschaft zum Abrundungsbereich liegt das Baudenkmal „Wymarshof“. Im Jahr 2004 hat die Untere Denkmalbehörde im Benehmen mit dem Rhein. Amt für Denkmalpflege die Erlaubnis erteilt, den Abrundungsbereich mit einem Einfamilienhaus zu bebauen.

Um den Umgebungsschutz dieses Denkmals zu gewährleisten, ist diese Erlaubnis unter folgenden Nebenbestimmungen erteilt worden:

1. Die Wohnhausbegrenzung nach Nordosten muss bis an die 3,00 m Abstandslinie zum Nachbarn geführt werden.
2. Die Gebäudehöhe darf die Firsthöhe des östlichen Nachbarn nicht übersteigen.
3. Die rückwärtige Grundstücksgrenze muss, wie die übrigen benachbarten Grundstücke, dicht bepflanzt werden.

Diese Nebenbestimmungen sind in den Satzungstext als Festsetzungen eingeflossen.

6. Hinweis Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass sich u.a. ein Bereich in Kirchberg, in dem sich auch das in Rede stehende Grundstück befindet, als sogenannte „Bombenrichterfläche“ kartiert ist. Für diese Flächen ist aus der Luftbildauswertung bekannt, dass sich dort gegen Ende des 2. Weltkrieges vermehrt Bombenrichter befunden haben.

Diese besitzen insofern eine bodenschutzrechtliche Bedeutung, weil sie nachfolgend mit unbekanntem Materialien verfüllt worden sind. Es ist nicht auszuschließen, dass zur Verfüllung neben reinem Bodenmaterial auch Abfälle aller Art verwendet worden sind. Konkrete Hinweise dafür liegen für das in Rede stehende Grundstück aber nicht vor.

Eingriffs- / Ausgleichsberechnung

1. Abrundungssatzung Kirchberg

Gemarkung Kirchberg, Flur 8, Flurstück 763

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

	Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)		Grund- wert A (lt. Biotop- typen- wertliste)	Korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
			m ²	%				
	4.6	Extensivrasen	1.396,00	100	4	1	4	5.584,00
			1.396,00		Gesamtflächenwert A			5.584,00

B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen der Satzung

	Code (lt. Biotoptypen- 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	280,00	20	0	1	0	0,0
	1.3	Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster	280,00	20	1	1	1	280,00
	4.3	Zier- und Nutzrasen, strukturarm	716,00	48	2	1	2	1.432,00
	7.1	Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50 %	120,00	12	3	1	3	360,00
			1.396,00	100	Gesamtflächenwert B			2.072,00

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B : 2.072,00 - Gesamtflächenwert A : 5.584,00)	-3.512,00
---	------------------

Das Ergebnis zeigt, dass ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht erzielt wird. 3.512 ökologische Punkte müssen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Auf der Grünlandfläche des Flächenpools der Stadt Jülich mit der Wertigkeit von 4 öP/qm wird ein Auewald entwickelt, der eine Wertigkeit von 7 öP/qm hat. Aus der Berechnung $3.512 / (7 - 4)$ ergibt sich eine anzupflanzende Fläche von 1.171 qm.