SATZUNGSBEGRÜNDUNG

zur Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl.I.S.2141) über die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hochneukirch.

1. rechtliche Grundlagen

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der o.g. Fassung kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Durch diese gesetzliche Regelung kann in kleinerem Umfang unmittelbar Bauland geschaffen werden.

2. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

Für den Ortsteil Hochneukirch besteht seit dem 22. Mai 1981 eine Satzung gem. § 34 Abs. 2 BauGB.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als "Wohnbaufläche" überlagernd als "Landschaftsschutzgebiet" dargestellt.

Der Landschaftsplan des Kreises Neuss setzt Landschaftsschutzgebiet fest. Es bedarf noch einer Anpassung des Landschaftsplanes.

3. Lage der Flächen

Im Ortsteil Hochneukirch werden Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Dabei handelt es sich um die Flächen:

Gemarkung Hochneukirch, Flur 20, Flurstücke Teil aus 295, Teil aus 296 und Teil aus 297 "Wanloer Straße" am westlichen Ortseingang von Hochneukirch an der Kreisstraße K 19 (gegenüber den Hausnummern Wanloer Straße 42 bis 46).

4. derzeitige Nutzung

Die Grundstücke werden derzeit als Pferdewiese genutzt. Auf den Grundstücken ist kein Baum- oder Strauchbestand vorhanden.

5. Erschließungsanlagen

Die straßenmäßige Erschließung ist gesichert. Die Versorgungseinrichtungen wie Strom und Wasser sind vorhanden.

Vor dem Grundstück befindet sich ein ausreichend breiter Bürgersteig.

Die Wanloer Straße ist mit einem Mischwasserkanal versehen.

Eine Versickerung des aufgefangenen Niederschlagswassers ist aufgrund der schlechten Bodenverhältnisse nicht möglich.

Nördlich der Grundstücke befindet sich in dem landwirtschaftlichen Weg ein Regenwasserkanal. Auf Grund der Topographie kann das aufgefangene Regenwasser dort jedoch nicht eingeleitet werden.

Das Niederschlagswasser kann auch nicht durch die Verlegung eines neuen Regenwasserkanal in den östlich gelegenen Graben "Holzer Fließ" eingeleitet werden, da eine vorhandene Kanalleitung aus technischen Gründen nicht gequert werden kann.

Aus den vorgenannten Gründen wird das aufgefangene Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

Für eine sinnvolle Regenwassernutzung können Zisternen vorgesehen werden, in denen das Regenwasser der Dachfläche gesammelt wird. Ein Überlauf an den Mischwasserkanal ist aber erforderlich.

6. Planungsanlass/Planungsziel

Ziel dieser Satzung ist es, auf den vorgenannten Flächen Baumöglichkeiten zu schaffen. Die in Aussicht genommenen Flächen bieten sich hierfür an, da durch eine Bebauung eine städtebaulich sinnvolle Ortsabrundung vollzogen wird.

7. Planinhalt

Zur Wahrung des vorhandenen Ortsbildes werden gem. § 34 Abs. 4 in Verbindung mit § 9 Abs. 1, 4 BauGB, § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW für die vorgesehene Fläche Festsetzungen getroffen.

Es handelt sich hierbei um das Maß der baulichen Nutzung, gestalterische Festsetzungen nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW sowie Festsetzungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Um die vorhandene Bebauung vor Immissionsbelastungen zu schützen, wurden in dem Satzungsgebiet störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe ausgeschlossen.

8. Belange von Natur und Landschaft

Durch die Änderung des Baugesetzbuches ist die Gemeinde verpflichtet, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auch im Verfahren zur Aufstellung einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen.

Hiernach sind alle vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst zu unterlassen.

In der Gemeinde Jüchen gibt es einen Bedarf an Baugrundstücken.

Dieser resultiert aus der Nachfrage aus den Ortsteilen, d. h., entweder von Kindern, deren Elternhaus in dem jeweiligen Ortsteil steht und die daher ebenfalls hier bauen möchten oder von Bewohnern des Ortsteils, die derzeit noch zur Miete wohnen und den Wunsch haben, am Ort Eigentum zu bilden.

Darüber hinaus gibt es eine große Nachfrage von Bauwilligen außerhalb des Gemeindegebietes, die ihren Wunsch ein Haus zu bauen in der Gemeinde Jüchen verwirklichen möchten.

In Anbetracht dieses Bedarfes ist der mit dieser Satzung geplante Eingriff in Natur und Landschaft daher nicht zu vermeiden.

Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die festgesetzte Bepflanzung (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) gewährleistet die Einbindung der Bebauung in die Landschaft und kompensiert den mit der Bebauung einhergehenden Eingriff.

Nach Auffassung der Gemeinde wird unter Berücksichtigung der mit dieser Satzung verfolgten Ziele den Belangen von Natur und Landschaft in ausreichender Weise Rechnung getragen.

9. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1 a BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Vermeidung, Ausgleich, Ersatz), in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB, abschließend zu regeln.

Die Satzung der Gemeinde Jüchen über die Einbeziehung eines Außenbereichsgrundstückes in den Zusammenhang bebauten Ortsteil Hochneukirch, Wanloer Straße bereitet eine Nutzungsänderung der betroffenen Fläche vor.

Die Nutzungsänderung ist mit Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden und stellt daher einen Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes dar (§ 4 LG NW).

Um die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wurden die vorhandenen Strukturen erfasst und bewertet sowie die aufgrund der Satzung zu erwartenden Eingriffe unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ermittelt.

Die ökologische Bewertung der Vegetationsstrukturen erfolgt nach der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen (vereinfachtes Verfahren) der Landesregierung NRW.

Im einzelnen wird das Plangebiet (Ergänzungssatzung) wie nachstehend bewertet:

A. Ausgangssituation

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert	Gesamtkor-	Gesamtwert	Einzelflä-
			m²	(vgl. Biotop-	rekturfaktor		chenwert
	(vgl. Biotop-	(vgl. Biotop-		typenwert-			
	typenwert-	(vgl. Biotop- typenwert-		liste)			
	liste)	liste)				(Spalte 5x6)	(Spalte 4x7)
1	3.2	Intensiv-	5.834	4	1	4	23.336
		grünland					
Summe			5.834				23,336

B. geplante Situation

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert	Gesamt-	Gesamtwert	Einzelflä-
		= .	m²	(vgl. Biotop-	korrek-		chenwert
gem.	(vgl. Biotop-	(vgl. Biotop-		typenwert-	turfaktor		
Satzung	typenwert-	typenwert-liste)		liste)		<i>(</i> 0 1	
	liste)					(Spalte 5x6)	(Spalte 4x7)
1	1.1	Gebäude/Garagen/	1.033	0	1	0	0
		Zuwegungen					
2	3.2	Hausgärten,	1.367	2	1	2	2.734
		strukturarm					
3	3.6	Obstwiese	3.434	7	1	7	24.038
		(24 Obstbäume)					
Summe			5.834				26.772

mtbilanz (Gesamtwert B – Gesamtwert A)	

Der Eingriff kann somit im Plangebiet ausgeglichen werden.

10. Kampfmittel

Eine Auswertung der vorhandenen Luftbildaufnahmen durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf war negativ.

Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen (Tel.: 0211/4750).

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen sind Probebohrungen (70- max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggfl. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird.

In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

11. Bodenschutz

Die Untere Bodenschutzbehörde hat festgestellt, dass ein besonders schützenswerter Boden vorliegt.

Für die geplanten Bauvorhaben stehen keine alternativen Flächen mit nicht besonders schutzwürdigen Flächen zur Verfügung. Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um eine sinnvolle Ortsabrundung unter Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen.

Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 und des Landes-bodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 09.05.2000 ergeben, sind zu beachten.

So soll nach § 1 LBodSchG mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen. Die Böden sind gleichfalls vor Erosion und vor Verdichtung zu schützen.

Insbesondere ist während der Bauphase im Umfeld des eigentlichen Baustellenbereichs der vorhandene natürliche Boden, der als solcher auch erhalten bleiben soll, vor Verdichtung und Zerstörung durch Befahren und Zwischenablagerungen von Bodenaushub und Baumaterialien zu schützen.

Es wird darauf hingewiesen, das nach § 2 des LBodSchG derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge von über 800 cbm je Vorhaben auf oder in den Boden einbringt, dieses der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde unter Angabe der Lage der betroffenen Fläche, der Art und des Zwecks der Maßnahme, des Materials sowie dessen Inhaltsstoffe und Menge, mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen hat. Zudem sind in den Bereichen, wo Areale aufgeschüttet werden sollen, die Vorgaben nach § 12 BBodSchV zu beachten. Dort werden die Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden geregelt. Zielsetzung ist hierbei die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 des BBodSchG.

12. Wasserwirtschaft

Unmittelbar im Westen des Plangebietes verläuft das Holzer Fließ. Nach Mitteilung des Niersverbandes ist eine Freihaltung des Plangebietes für den Hochwasserschutz nicht erforderlich.

13. Immissionsschutz

Das Staatliche Umweltamt Krefeld hat darauf hingeweisen, dass für jedes Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen sind. In den Fällen, in denen Bauvorhaben im Einwirkungsbereich von Landwirtschaftsoder Gewerbebetriebe liegen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes eine Beteiligung des Staatlichen Umweltamtes unverzichtbar.

14. Bodendenkmalpflege

Da konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler für das Plangebiet derzeit nicht vorliegen, ist auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) zu verweisen.

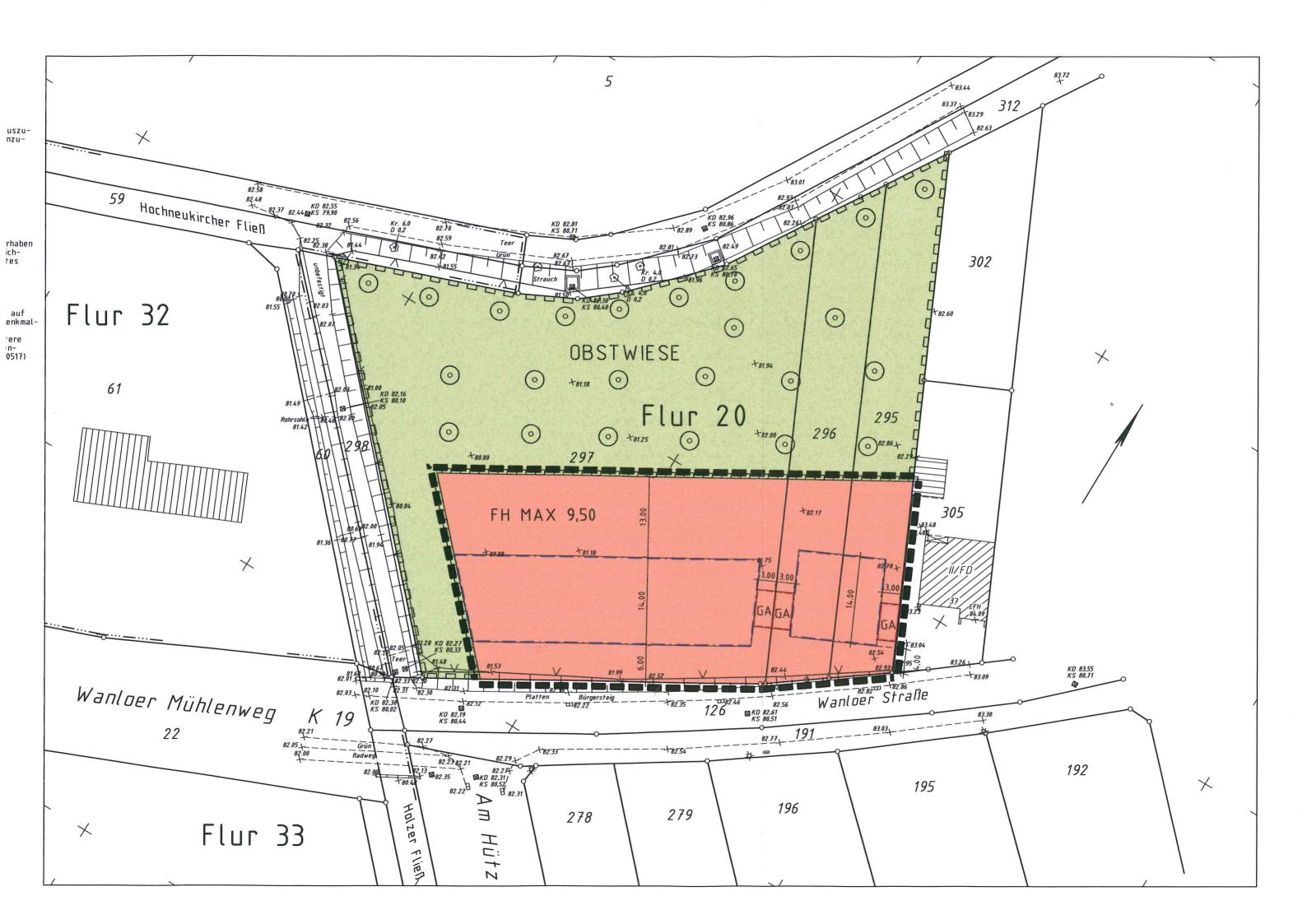
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde Jüchen als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02165/9150) oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484,51491 Overath (Tel.: 02206/80039, Fax: 02206/80517) unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Jüchen, den 13. Dezember 2002

Der Bürgermeister:

(Rudi Schmitz)



Hinweise:

Kampfmittel

Eine Auswertung der vorhandenen Luftbildaufnahmen war negativ.
Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen (Tel.: 0211/4750). Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen sind Probebohrungen (70- max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggfl. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Immissionsschutz

Wegen der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Hofanlage ist für jedes Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Belang des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Aus Gründen des Immissionsschutzes ist eine Beteiligung des Staatlichen Umweltamtes unverzichthar

Bodendenkmalpflege

Da konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler für das Plangebiet derzeit nicht vorliegen, ist auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) zu verweisen.

schutzgesetz (DSchG NW) zu verweisen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde Jüchen als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02165/9150) oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484,51491 Overath (Tel.: 02206/80039, Fax: 02206/80517) unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Legende:

 \odot

FH MAX. maximale Firsthöhe über Straßenmitte

_____ Baugrenze

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und

Gemeinschaftsanlagen

GA Garage

Flurstücksgrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung

Zugunsten der Gemeinde Jüchen a+b (Geh- und Fahrrecht)

zu pflanzende Bäume

-Anlage 2-

Ergänzungssatzung

Hochneukirch, Wanloer Straße

M.- 1:500

Gemeinde Jüchen



