

BEGLAUBIGTER AUSZUG

aus der Niederschrift über die ordnungsmäßig einberufene Sitzung des Rates der Gemeinde Niederzier am 04.10.1995

Es wurde folgendes verhandelt und beschlossen

Punkt 5. der Tagesordnung

Genehmigung von Beschlußvorschlägen der Ausschüsse

I. Bauausschuß 06.09.1995

7. Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 + 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) für eine Fläche nordwestlich der Bachems Gasse

Zur Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortschaft Ellen wird die nachstehende Satzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 BauGB sowie unter Einbeziehung einer Außenbereichsfläche zur Abrundung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 (2 a) BauGB-MaßnahmenG einschließlich des zugehörigen Bereichsplanes beschlossen

S a t z u n g

der Gemeinde Niederzier über die Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortschaft Ellen vom

Aufgrund des § 34 (4), Nr. 1 + 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und des § 4 (2 a) BauGB-MaßnahmenG vom 17.05.1990 (BGBl. S. 926) und der BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132) - jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung - und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) hat der Rat der Gemeinde Niederzier in seiner Sitzung am 04.10.1995 die Grenzen für die im Zusammenhang bebaute Ortschaft Ellen beschlossen

§ 1

Die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortschaft Ellen werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Die im Zusammenhang bebaute Ortschaft Ellen wird gem § 4 (2a) BauGB-MaßnahmenG um einen Bereich nördlich der Bachems Gasse erweitert. Der erweiterte Geltungsbereich ergibt sich ebenfalls aus der Darstellung des beigefügten Lageplanes.

§ 3

Die Einbeziehung dieser Flächen erfolgt ausschließlich zugunsten von Wohnzwecken dienenden Vorhaben.

Im Geltungsbereich der erweiterten Flächen werden festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet
Maß der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse 2
Bauweise	nur Einzel- und Doppelhauser
Baugrenze	der Abstand der vorderen Baugrenze zur Straßenparzelle beträgt mindestens 3,00 m
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1 Entlang der nordwestlichen beabsichtigten Parzellengrenze der Grundstücke 1 bis 12 ist eine durchgehende 3-reihige freiwachsende Hecke mit den in der beiliegenden Geholzsliste gekennzeichneten Arten und Mindestqualitäten anzulegen. Die Gesamtlänge der Hecke beträgt 106,78 lfdm (Stichstraße in der Breite von 6,0 m wurde ausgeklammert), bei einer angenommenen Breite der Hecke von 3 m ergibt sich somit eine Fläche von 320,34 qm (ca. 320 qm). Diese Hecke muß entsprechend der Pflanzenverordnung dargestellt werden, Festsetzung gem § 9 Abs 1 Ziffer 25 BauGB. Die Umsetzungsverpflichtung erfolgt im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren. 2 Pro Grundstück ist gem § 9 Abs 1 Ziffer 25 BauGB das Anpflanzen <u>eines</u> hochstammigen Laubbaumes der Art Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) oder Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) oder Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) in der Mindestqualität eines 3 x verpflanzten Hochstammes mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm festzusetzen. Weiterhin ist festzusetzen, daß der Abstand zu jeweiligen Nachbarparzelle, zur Hecke und zum Gebäude mindestens 4 m zu betragen hat. Umsetzung erfolgt wie unter 1 festgesetzt. 3 Zur Beseitigung des durch den Eingriff verbleibenden Ausgleichsdefizites wird die rekultivierte Fläche der an die Firma Hampel verpachteten Parzelle Gemarkung Ellen, Flur 16, Nr. 943 in einer Größe von 3.891 qm bereitgestellt. Die vorstehende Sukzessionsfläche ist von der Gemeinde Niederzier spätestens in der Herbstpflanzperiode 1998 anzulegen.

Auf den Flächen unter Ziffern unter 1 und 2 werden die Ausgleichsmaßnahmen durch Anpflanzen unter Verwendung der Gehölze gem beigefugter Gehölzliste, die Bestandteil dieser Satzung ist, auf den Baugrundstücken durch den Eigentümer durchgeführt

Im übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB

§ 4

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft

gez Wegner

Bürgermeister u
Vorsitzender

gez Kallen

Ratsmitglied

gez Nimmennichter

Gemeindedirektor

gez Heuser

Schriftföhrer

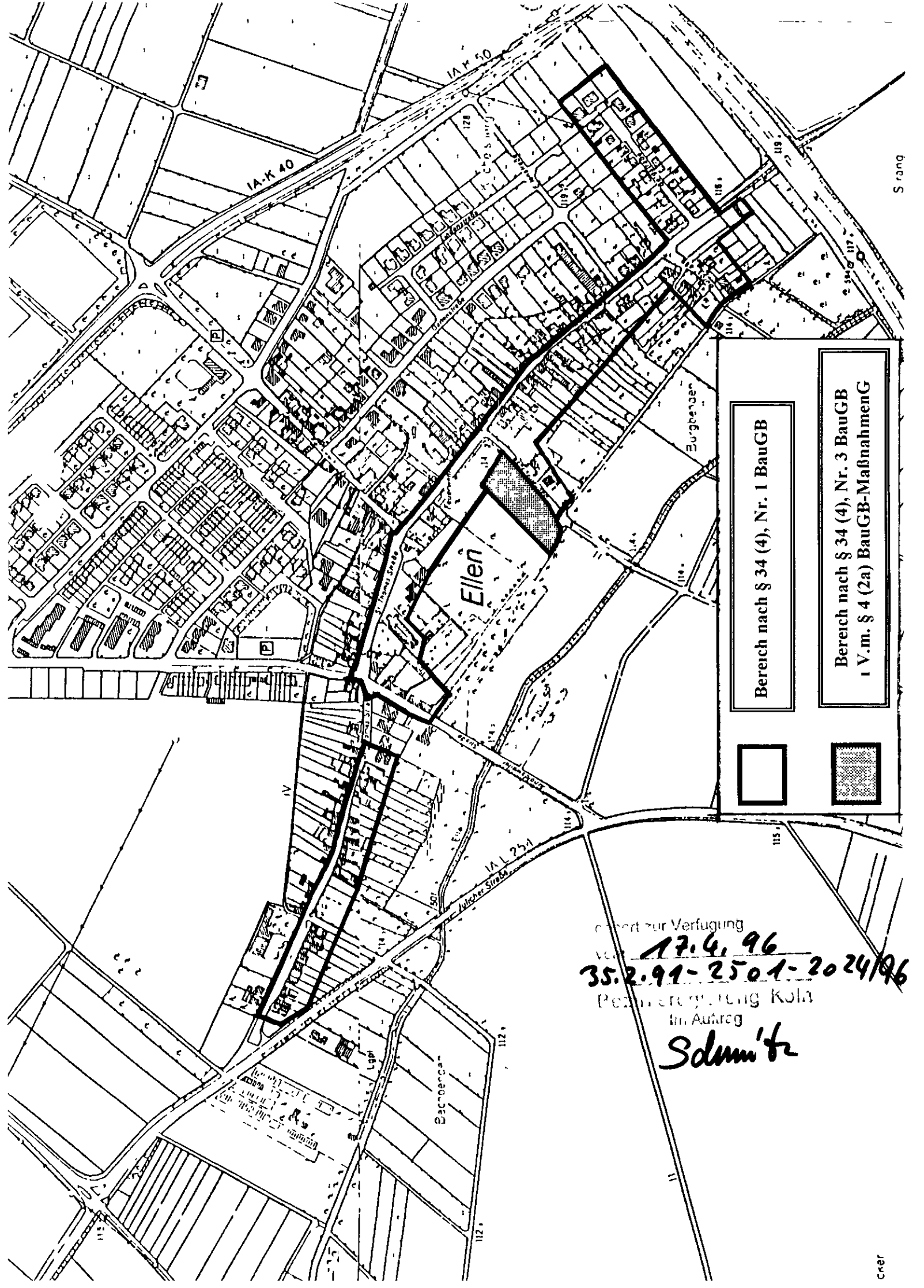
Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt

Niederzier, den 19. März 1996
Gemeinde Niederzier
Der Gemeindedirektor
Im Auftrage

(Flatten)
Amtmann



gehört zur Verfügung
vom 17.4.96
35.2.91-2501-2024/96
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag
Schmidt



Srang

	Bereich nach § 34 (4), Nr. 1 BauGB
	Bereich nach § 34 (4), Nr. 3 BauGB i. V.m. § 4 (2a) BauGB-MaßnahmenG

erschert zur Verfügung
vom 17.4.96
35.2.91-2501-2024/96
Peinereigung Kola
im Auftrag
Schmitt

Ökologische Bilanzierung und Kompensationsvorschläge

Erweiterte Abrundungssatzung gem § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 a) BauGB-MaßnahmenG für die Ortslage Ellen (Grundstück (z. T. Gemarkung Ellen, Flur 18, Flurstück 98)

Bei dem Grundstück Gemarkung Ellen, Flur 18, Flurstück 98, handelt es sich um eine alte (luckige) Streuobstwiese. Da es sich um einen luckigen Bestand handelt, wird ein ökologischer "Durchschnittswert" von 8,25 oE/qm angesetzt, welcher zwischen intensiver Grünlandnutzung (6,0 oE/qm) und Streuobstwiese (10,5 oE/qm) liegt. Die Hausgrundstücke entlang der Bergstraße (Grundstücke 13 - 23) wurden, da nach § 34 BauGB zu beurteilen, nicht berücksichtigt (Größe ca. 3.550 qm).

1 Bestand (Grundlage ist der Bauantrag vom Januar 1995)

$$\sim \underline{9.291 \text{ qm}} \text{ (Obstwiese)} \times 8,25 \text{ oE/qm} = \underline{76.650 \text{ oE}}$$

2 Planung (Grundlage ist der Bauantrag vom Januar 1995)

a) $\sim 1.255 \text{ qm}$ (vollversiegelte Fläche) $\times 0,00 \text{ oE/qm}$	=	0,00 oE
b) $\sim 2.151 \text{ qm}$ (Gartenfläche) $\times 5,25 \text{ oE/qm}$	=	11.292,75 oE
c) $\sim 320 \text{ qm}$ (Hecke) $\times 9,5 \text{ oE/qm}$	=	3.040,00 oE
d) $\sim 5.205 \text{ qm}$ (Obstwiese) $\times 8,25 \text{ oE/qm}$	=	42.941,25 oE
e) $\sim \underline{360 \text{ qm}}$ (Einzelbäume) $\times 9,5 \text{ oE/qm}$	=	<u>3.420,00 oE</u>
$\sim \underline{9.291 \text{ qm}}$		<u>60.694,00 oE</u>

3 Bilanz

$$76.650 \text{ oE (Bestand)} - 60.694 \text{ oE (Planung)} = \underline{15.956 \text{ oE (Defizit)}}$$

Dieses ökologische Defizit entspricht bei Aufwertung einer Ackerfläche (4,4 oE/qm) durch Anlage einer Sukzessionsfläche (8,5 oE/qm) einer Fläche von 3.891 qm.

$$15.956 \text{ oE} : 4,1 \text{ oE/qm ("ökologische Wertsteigerung")} = \underline{3.891,71 \text{ qm}}$$

Anmerkungen zu 2. und 3.

Zu 2c)

Entlang der nordwestlichen beabsichtigten Parzellengrenze der Grundstücke 1 bis 12 ist eine durchgehende 3-reihige freiwachsende Hecke mit den in der beiliegenden Geholzliste gekennzeichneten Arten und Mindestqualitäten anzulegen. Die Gesamtlänge der Hecke beträgt 106,78 lfdm (Stichstraße in der Breite von 6,0 m wurde ausgeklammert), bei einer angenommenen Breite der Hecke von 3 m ergibt sich somit eine Fläche von 320,34 qm ($\sim 320 \text{ qm}$). Diese Hecke muß entsprechend der Planzeichenverordnung dargestellt werden, Festsetzung gem § 9 Abs. 1 Ziffer

25 BauGB, Geholzliste muß Bestandteil der textlichen Festsetzung werden Die Umsetzungsverpflichtung erfolgt dann im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren

Zu 2 e)

Pro Grundstück ist gem § 9 Abs 1 Ziffer 25 BauGB das Anpflanzen eines hochstammigen Laubbaumes der Art Stieleiche (Quercus robur) oder Hambuche (Carpinus betulus) oder Winterlinde (Tilia cordata) in der Mindestqualität eines 3 x verpflanzten Hochstammes mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm festzusetzen Weiterhin ist festzusetzen, daß der Abstand zur jeweiligen Nachbarparzelle, zur Hecke und zum Gebäude mindestens 4 m zu betragen hat

Umsetzung erfolgt wie unter 2 c) erläutert Hinsichtlich der Berechnung ist anzumerken, daß pro Baum eine Fläche von 30 qm (etwa Kronentraufbereich nach 30 Standjahren) angesetzt wurde, also $12 \text{ (Grundstücke)} \times 30 \text{ qm} = 360 \text{ qm}$

Zu 3

Die unter 2 c) und 2 e) dargestellten landschaftspflegerischen Maßnahmen auf dem jeweiligen Eingriffsgrundstück sind für eine Kompensation als bei weitem nicht ausreichend anzusehen Das dargestellte Defizit in Höhe von 15 956 oE kann durch die Anlage einer 3 891 qm Sukzessionsfläche kompensiert werden Dabei handelt es sich jedoch lediglich um eine Ersatzmaßnahme im Sinne des § 5 Landschaftsgesetz NW und nicht um eine Ausgleichsmaßnahme Ein funktionaler Ausgleich wäre nur in unmittelbarer Nähe (z B Rest von Flurstück 98) durch Anlage bzw Ergänzung und Extensivierung der Obstwiese zu erreichen Aufgrund der Ausweisung im Flächennutzungsplan ist dieser Ausgleich jedoch nicht möglich bzw wäre nicht sinnvoll

4 Berechnung eines theoretischen Ersatzgeldes für die Häuser 1 bis 12

a)	Ankauf einer Ackerfläche 3 891 qm x 5,00 DM/qm	=	19 455,00 DM
b)	Sicherung der Fläche durch Anlage eines ortsublichen Weidezaunes (incl Mehrwertsteuer) ~ 250 lfdm		
	$(\sqrt{3891 \text{ qm} \times 4}) \times 10,00 \text{ DM/lfdm}$	=	<u>2 500,00 DM</u>
			<u>21 955,00 DM</u>

5 Berechnung des theoretischen Ersatzgeldes pro qm

a)	Eingriff durch Versiegelung ~ 30,7 % von Gesamtersatzgeld = 6 740,00 DM		
	6 740,00 DM 1 255 qm Versiegelung	=	rd 5,37 DM

b) Eingriff durch Gartenanlage ~ 69,3 % von Gesamtersatzgeld = 15 214,00 DM

$$15\,214,00 \text{ DM} : 2\,831 \text{ qm Gartenfläche} = \text{rd } 5,37 \text{ DM}$$

Die jeweilige Grundstücksfläche wäre somit mit 5,37 DM zu multiplizieren um die Belastung des einzelnen Antragstellers bzw Verursachers zu errechnen!

Gehölzliste

Anlage

Betrifft

Satzung gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3) Baubeb. i. V.m. § 4 Abs. 2a Baubeb.-Mafst. für die Ortslage Ellen

Die in der folgenden Liste gekennzeichneten Laubgehölze sind in der angegebenen Qualität zu pflanzen

Kennzeichen/Ge samtzahl je Art	lfd Nr	Gehölzart	Sym bol	Mindestqualität Größe in cm	Stückpreis	Gesamtpreis
	1	Acer campestre (Feldahorn)	AC	1 Hei 1 x v 80 100		
	2	Acer platanoides (Spitzahorn)	APL	1 Hei 1 x v 100 150		
	3	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	APS	1 Hei 1 x v 100 150		
	4	Alnus glutinosa (Schwarzerle)	AG	1 Hei 1 x v 100 150		
	5	Betula pendula (Sandbirke)	BP	1 Hei 1 x v 80 - 100		
	6	Betula pubescens (Moorbirke)	BPU	1 Hei 1 x v 80 100		
	7	Carpinus betulus (Hainbuche)	CB	1 Hei 1 x v 80 100		
X	8	Cornus sanguinea (Hartriegel)	CS	1 Str 1 x v 70 90		
X	9	Corylus avellana (Hasel)	CA	1 Str 1 x v 70 90		
X	10	Crataegus monogyna (Weißdorn)	CM	1 Str 1 x v 70 90		
	11	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	EE	1 Str 1 x v 70 90		
	12	Fagus silvatica (Rotbuche)	FS	1 Hei 1 x v 80 100		
	13	Fraxinus excelsior (Esche)	FE	1 Hei 1 x v 100 150		
	14	Ilex aquifolium (Stechpalme)	IA	m B 40 - 60		
	15	Ligustrum vulgare (Liguster)	LV	Str 1 x v 60 100		
	16	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	LX	1 Str 1 x v 70 90		
	17	Populus tremula (Zitterpappel)	PT	1 Hei 1 x v 80 - 100		
	18	Prunus avium (Vogelkirsche)	PA	1 Hei 1 x v 80 100		
	19	Prunus padus (Traubenkirsche)	PP	1 Str 1 x v 70 - 90		
X	20	Prunus spinosa (Schlehe)	PS	1 Str 1 x v 70 90		
	21	Quercus petraea (Traubeneiche)	QP	1 Hei 1 x v 80 100		
	22	Quercus robur (Stieleiche)	QR	1 Hei 1 x v 80 100		
	23	Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)	RC	1 Str 1 x v 70 90		
	24	Rhamnus frangula (Faulbaum)	RF	1 Str 1 x v 70 90		
	25	Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)	RR	Str 2 x v 3 4 Tr 60 100		
X	26	Rosa canina (Hundsrose)	RCA	1 Str 1 x v 70 90		
	27	Rubus fruticosus (Brombeere)	RF	2 j bew Ausl 2/0 60 100		
	28	Salix alba (Silberweide)	SAL	1 Str 1 x v 70 90		
	29	Salix aurita (Ohrweide)	SAU	1 Str 1 x v 70 90		
X	30	Salix caprea (Salweide)	SCA	1 Str 1 x v 70 - 90		
	31	Salix cinerea (Grauweide)	SCI	1 Str 1 x v 70 90		
	32	Salix fragilis (Bruchweide)	SF	1 Str 1 x v 70 90		
	33	Salix viminalis (Korbweide)	SV	1 Str 1 x v 70 90		
	34	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	SM	1 Str 1 x v 70 90		
	35	Sambucus racemosa (Traubenholunder)	SR	1 Str 1 x v 70 90		
X	36	Sorbus aucuparia (Eberesche)	SOA	1 Hei 1 x v 80 - 100		
	37	Tilia cordata (Winterlinde)	TC	1 Hei 1 x v 80 100		
	38	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	TP	1 Hei 1 x v 80 - 100		
	39	Ulmus carpinifolia (Feldulme)	UC	1 Hei 1 x v 80 100		
	40	Ulmus laevis (Flatterulme)	UL	1 Hei 1 x v 80 - 100		

Die Pflanzung soll 3 reihig, Reihenabstand 4m 1 Stück pro qm/pro 1 lfd m

Im Stil ☒ einer natürlichen Feldhecke (ohne Formschnitt)

☐ einer ortsüblichen Schnithecke, Mindesthöhe m, erfolgen

Das Pflanzschema ist zu verwenden

Auf jeder Seite ist ein Krautsaum von m auszubilden

Bekanntmachung

Die vom Rat der Gemeinde Niederzier in seiner Sitzung am 04.10.1995 beschlossene **Satzung der Gemeinde Niederzier über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Ellen** ist der Bezirksregierung Köln am 20.03.1996 angezeigt worden.

Die Satzung hat folgenden Wortlaut:

"Satzung der Gemeinde Niederzier über die Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortschaft Ellen vom 04.10.1995"

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Ziffer 1 Baugesetzbuch in der zur Zeit geltenden Fassung und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Niederzier in seiner Sitzung am 04.10.1995 **die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ellen** beschlossen.

§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten **Ortsteil Ellen** werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Diese Satzung tritt am Tage der Veröffentlichung in Kraft."

Die Bezirksregierung Köln hat am 17.04.1996, Az. 35 2 91-2501-2024/96 erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Die Satzung der Gemeinde Niederzier über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Ellen vom 04.10.1995 kann beim Gemeindedirektor, Rathausstraße 8, Altbau Zimmer 3, in Niederzier, während der Dienststunden eingesehen werden, und zwar montags - freitags von 8.00 Uhr bis 12.30 Uhr, dienstags von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr und donnerstags von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr.

Lageplan:

Der Lageplan zur Satzung kann ebenfalls ab sofort bei der vorgenannten Dienststelle während der Dienststunden eingesehen werden.

Hinweis

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2253) über die fristgemäße Geltendmachung von Entschadigungsansprüchen wegen eingetretener Vermögensnachteile nach den §§ 39 - 42 Baugesetzbuch und über das Erlöschen von Entschadigungsansprüchen wird hingewiesen. Ein Entschadigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Gemäß § 215 Baugesetzbuch sind unbeachtlich:

- 1) eine Verletzung der in § 214 Abs 1 Satz 1 Nr 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Satzung
- 2) Mangel der Abwägung, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung der Satzung

gegenüber der Gemeinde Niederzier schriftlich geltend gemacht worden sind, der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet, ist darzulegen

Es wird darauf hingewiesen, daß eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften nach der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S 666/SGV NW 2023) bei einem Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Gemeindedirektor hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet,
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde Niederzier vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt

Die vorstehende Bekanntmachung wird hiermit veröffentlicht

Niederzier, den 03.05.1996



(Wegner)

Bürgermeister