



Bezirksregierung Köln

Bezirksregierung, 50606 Köln

Zeughausstraße 2-10
50667 Köln

Auskunft erteilt
Herr Kuball

Zimmer H 403
Durchwahl (0221) 147-2216

Aktenzeichen
(bei Antwort bitte angeben)

35 2 91-27-07/01

Datum 06.01 2001

G E N E H M I G U N G

Gemäß § 6 des Baugesetzbuches (BauGB) genehmige ich die vom Rat der Gemeinde Titz am 09.11.2000 beschlossene Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB in die

Satzung Hasselsweiler.

Im Auftrag

(Kuppers)

Sprechzeiten

persönlich donnerstags von 8.30 - 15.00 Uhr
und nach Vereinbarung

telefonisch montags donnerstags von 8.30 - 17.00 Uhr
freitags von 8.30 - 15.30 Uhr

Telefon (0221) 147-0

Telefax (0221) 147 3185

Internet <http://www.bezreg.koeln.nrw.de>

X 400 C=de A=dbp P=dvs nrw

O=bezreg.koeln S=poststelle

Zu erreichen mit

DB bus Köln Hbf

U Bahn Linien

3 4 5 12 14 16 18

bus Appellhofplatz

Überweisungen an RHK Köln

WestLB Girozentrale Köln

BLZ 370 500 00 Konto 965 60

Ergänzungssatzung
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
über die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken
in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hasselsweiler

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sowie der §§ 7 und 41 der GO NW hat der Rat der Gemeinde Titz in seiner Sitzung am 09.11.2000 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

In den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hasselsweiler werden im westlichen Bereich Außenbereichsgrundstücke einbezogen

Die genaue Begrenzung der einbezogenen Außenbereichsgrundstücke sind in dem zur Satzung gehörenden Lageplan eingezeichnet (Anlage 1)

Es handelt sich hierbei um die Grundstücke Gemarkung Hasselsweiler, Flur 13, Flurstücke 11 (Teilfläche) und 13 „Westend“

§ 2

Gem § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB i V m § 9 Abs 1 BauGB wird folgendes festgesetzt

- a) Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- b) Die Grundflächenzahl (GFZ) darf 0,4 nicht überschreiten
- c) Als Ausgleich für den mit der Satzung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft wird festgesetzt,
 - 1) dass auf dem Grundstück Gemarkung Hasselsweiler, Flur 14, Parzelle 134, vor Baubeginn des ersten Bauvorhabens ein 1 m breiter Streifen entlang des Malefinkbaches in einer Länge von 500 m, beginnend von der Ortslage aus gesehen, als Brache dauerhaft zu erhalten ist,
 - 2) dass pro Wohninheit auf den einbezogenen Grundstücken ein Obstbaum alter rheinischer Art zu pflanzen ist und zwar spätestens mit Fertigstellung des Bauvorhabens
Sämtliche Ausgleichspflanzungen sind dauerhaft zu erhalten
Folgende Arten können für die Pflanzung verwandt werden

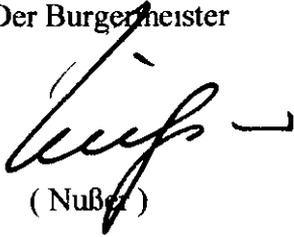
Obstbäume rheinischer Art (Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang 12 – 14 cm)

Roter Berlepsch, roter Boskop, Gloster, Klarapfel, große Prinzessinskirsche,
große schwarze Knorpelkirsche, Alexander-Lukas, gute Luise u Williams Christ

§ 3

Die Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft

Titz, den 15 November 2000
Der Bürgermeister


(Nußer)



352 11-27-07/01
KOH


Ergänzungssatzung über die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hasselsweiler



Hasselsweiler
Satzungsbereich

Mit Genehmigung des Kataster- und Vermessungsamtes des Kreises Duren vom 2 11 95 - Kontroll-Nr 44/95 - vervielfältigt durch die Gemeinde

Begründung

der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hasselsweiler

1 Allgemeines

Die Ortslage Hasselsweiler ist durch bereits vorhandene Bebauung vorgeprägt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz weist für die Ortslage Hasselsweiler Wohnbau- und gemischte Bauflächen aus. Im unbebauten Innenbereich ist durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Bau eines Altenpflegeheimes realisiert worden.

2. Ziele der Satzung

Für die Ortslage Hasselsweiler wurde mit Satzung vom 02.09.1998 zunächst der Bereich vor allem wegen der Klarstellung gem. § 34, Abs. 4, Nr. 1 BauGB eindeutig festgelegt.

Darüber hinaus werden durch diese Satzung zwei Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hasselsweiler einbezogen, und zwar die Grundstücke Gemarkung Hasselsweiler, Flur 13, Flurstücke 11 (Teilfläche) und 13 „Westend“.

Es handelt sich nach dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz um Flächen für die Landwirtschaft, die als Wiesen genutzt werden.

Durch die Hereinnahme dieser Außenbereichsgrundstücke wird die Ortslage städtebaulich gesehen abgerundet und ermöglicht ein unter ökologischen und ökonomischen Aspekten wünschenswertes Flächenrecycling.

3 Festsetzungen

Zur Wahrung des vorhandenen Ortsbildes werden gem. § 34, Abs. 4 in Verbindung mit § 9, Abs. 1 BauGB für die einbezogenen Flächen Festsetzungen getroffen.

Es handelt sich hierbei um das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft.

4 Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung und die Entsorgung durch den Mischwasserkanal sind gesichert. Im Rahmen von Bauanträgen/-anzeigen ist die Beseitigung von Niederschlagswasser gem. § 51 a LWG zu regeln und nachzuweisen. Sofern die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen wird, sind aus Grundwasserschutzgründen Schächtanlagen auszuschließen.

Die Versorgungseinrichtungen wie Strom und Wasser sind vorhanden.

5. Belange von Natur und Landschaft

Durch die Änderungen des Baugesetzbuches ist die Gemeinde verpflichtet, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auch im Verfahren zur Aufstellung einer Satzung gem § 34, Abs 4, Satz 1, Nr 3 BauGB zu berücksichtigen

Hiernach sind alle vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen

Dieses Vermeidungsverbot steht aber nach allgemeiner Auffassung unter dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit

In der Gemeinde Titz gibt es einen sehr großen Bedarf an Baugrundstücken Dieser resultiert aus der Nachfrage aus den Ortsteilen, d h , entweder von Kindern, deren Elternhaus im jeweiligen Ortsteil steht und die daher ebenfalls hier bauen mochten oder von Bewohnern des Ortsteils, die derzeit noch zur Miete wohnen und den Wunsch haben, am Ort Eigentum zu bilden

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

Lassen sich diese Eingriffe nicht vermeiden oder im erforderlichem Umfang ausgleichen, hat nach § 1a BauGB eine Abwägung stattzufinden Hierbei ist zu prüfen, ob die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Einzelfall allen anderen Anforderungen an Natur und Landschaft vorgehen bzw der Eingriff dagegen vorrangig zuzulassen ist

In Anbetracht der mit dieser Satzung verfolgten stadtebaulichen Ziele ist letzteres zu bejahen

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen der Satzung wurde eine Gegenüberstellung des Bestandes und des geplanten Zustandes vorgenommen, die Anlage dieser Begründung ist (Anlage 2)

Da der Ausgleich nicht im Plangebiet zu erreichen ist, wird auf dem Grundstück Gemarkung Hasselsweiler, Flur 14, Parzelle 134, eine entsprechende Ausgleichsfläche festgesetzt (Anlage 3)

Die Gemeinde schließt mit dem Kreis Düren – Untere Landschaftsbehörde – eine entsprechende öffentlich-rechtliche Vereinbarung

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

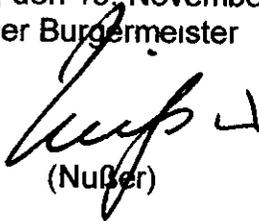
Die einbezogenen Flächen sind gemäß der ordnungsbehördlichen Verordnung über Landschaftsschutzgebiete im Kreis Düren vom 13.07.1987 unter Landschaftsschutz gestellt. Die Obere Landschaftsbehörde hat eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz in Aussicht gestellt.

6 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Vorstaffel des Steinstraß-Sprungs). Aufgrund der Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaues sind ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.

Titz, den 15. November 2000

Der Bürgermeister


(Nußer)



4.1 Eingriffsbilanzierung (Formblatt)

zur Abrundungssatzung Hasselsweiler Planungsstand Juni 2000

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s Plan Ausgangssituation)	Code (lt Biotop-typenwert-liste)	Biototyp	Fläche (qm)	Grundwert A (lt Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1	3 2	Grünland	1 130	4			4.520
						Gesamtflächenwert A (Summe Sp 6)	4 520

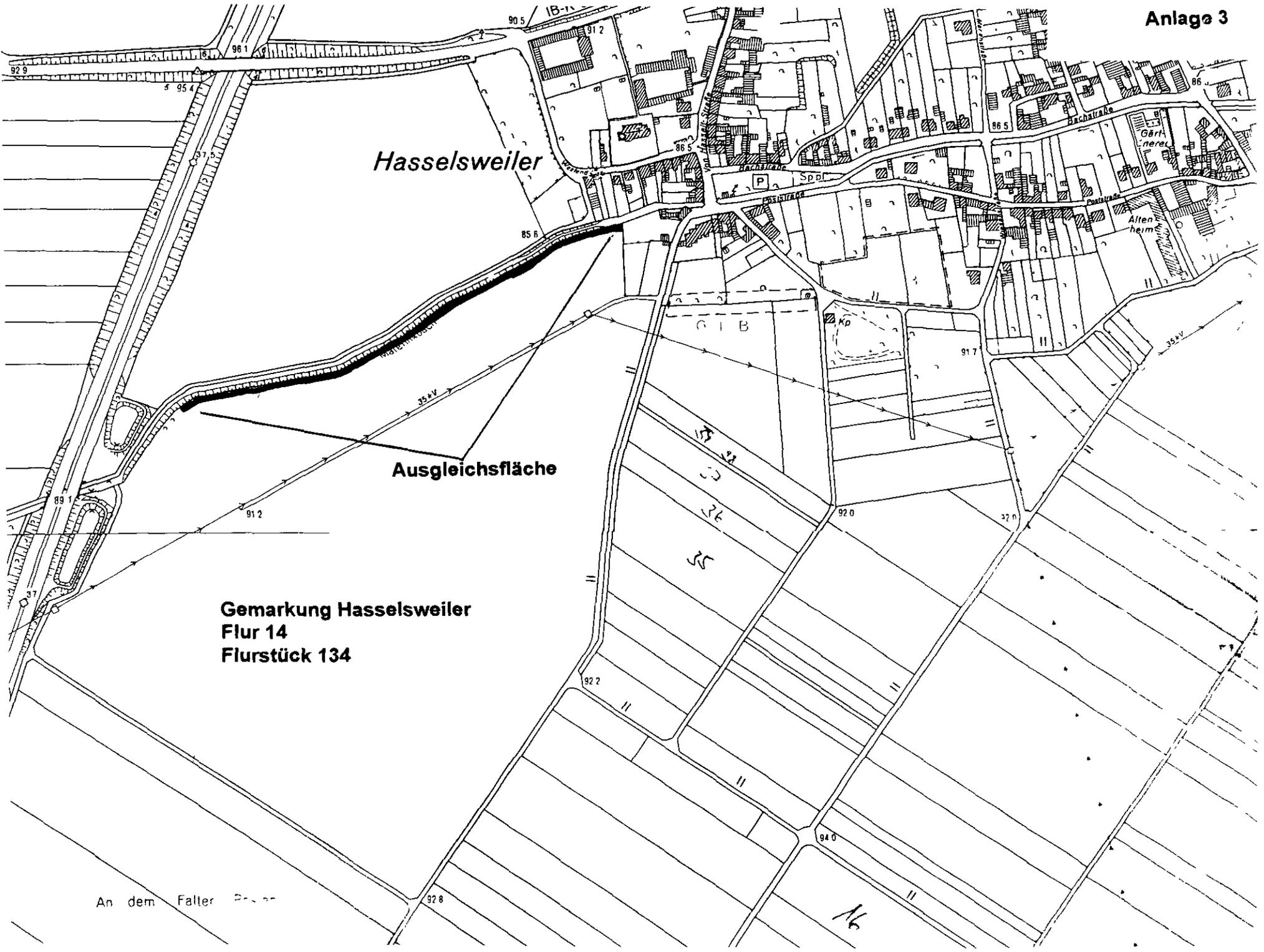
B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s Planzustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes)	Code (lt Biotop-typenwert-liste)	Biototyp (lt Biototypenwertliste)	Fläche qm %	Grundwert (lt Biotop-typenwert-liste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1	1 1	Gebäude	452	0			0
2	8 2	3 Einzelbaume	150	6			900
3	4.1	Ziergarten	528	2			1 056
			1 130			Gesamtflächenwert B (Summe Sp 6)	1 956

C: Gesamtbilanz (Gesamtbilanz B - Gesamtflächenwert A) / 2 564

500 qm Brache x 6 = 3 000

=====



Hasselsweiler

Ausgleichsfläche

Gemarkung Hasselsweiler
Flur 14
Flurstück 134

An dem Falter

16