



## Bezirksregierung Köln

Bezirksregierung, 50606 Köln  
Gemeinde Titz  
Der Bürgermeister  
Postfach 1280

52445 Titz

Zeughausstraße 2-10, 50667 Köln  
Auskunft erteilt  
**Herr Kuball**

**siegfried.kuball@bezreg-koeln.nrw.de**

Zimmer **H 439**  
Durchwahl (0221) 147 - **2216**  
Telefax (0221) 147 - **2615**  
Aktenzeichen (bitte bei Antwort angeben)  
**35 2 91-27-46/03**

Datum 16 10 2003

## 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  
30 07 2003 beschlossene

### Ergänzungssatzung Jackerath Nr. 3.

Im Auftrag

  
(Hoff)

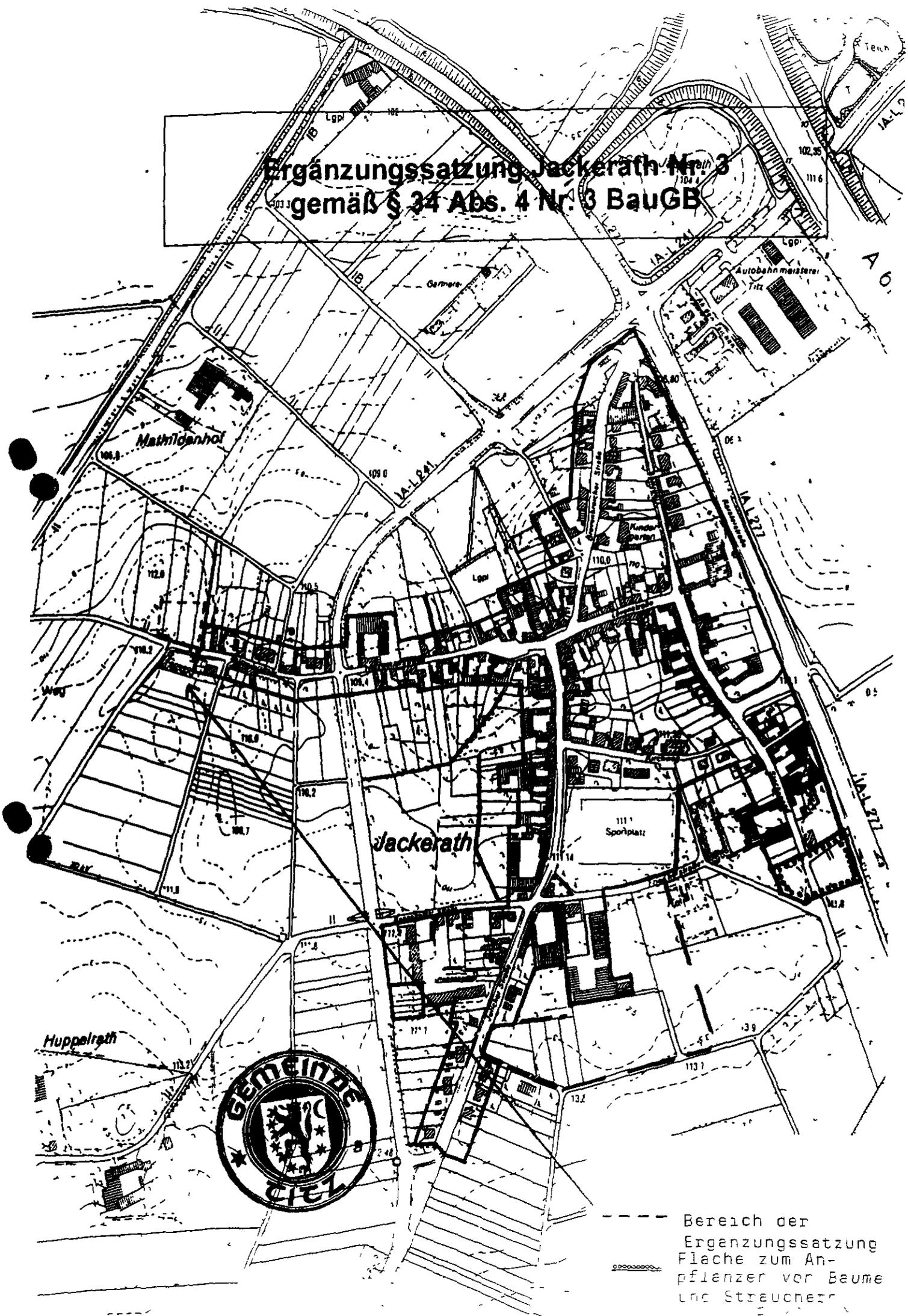
**Sprechzeiten**  
persönlich donnerstags von 8 30 15 00 Uhr  
und nach Vereinbarung  
telefonisch montags - donnerstags von 8 00 - 16 30 Uhr  
freitags von 8 00 15 00 Uhr

**Telefon** (0221) 147-0  
**E-Mail** [poststelle@bezreg-koeln.nrw.de](mailto:poststelle@bezreg-koeln.nrw.de)  
**Internet** <http://www.bezreg-koeln.nrw.de>

**Zu erreichen mit**  
DB bis Köln Hbf  
U Bahn Linien  
3 4 5 12, 14 16, 18  
bis Appellhofplatz

**Überweisungen an LK Köln**  
Deutsche Bundesbank, Filiale Köln  
BLZ 370 000 00, Kontonummer 370 015 20  
WestLB Düsseldorf  
BLZ 300 500 00 Kontonummer 965 60

**Ergänzungssatzung Jackerath Nr. 3**  
**gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**



Bereich der  
Ergänzungssatzung  
Fläche zum An-  
pflanzen von Bäume  
und Strauchern

Auszug aus dem Geoinformationskataster  
- Standardauszug -

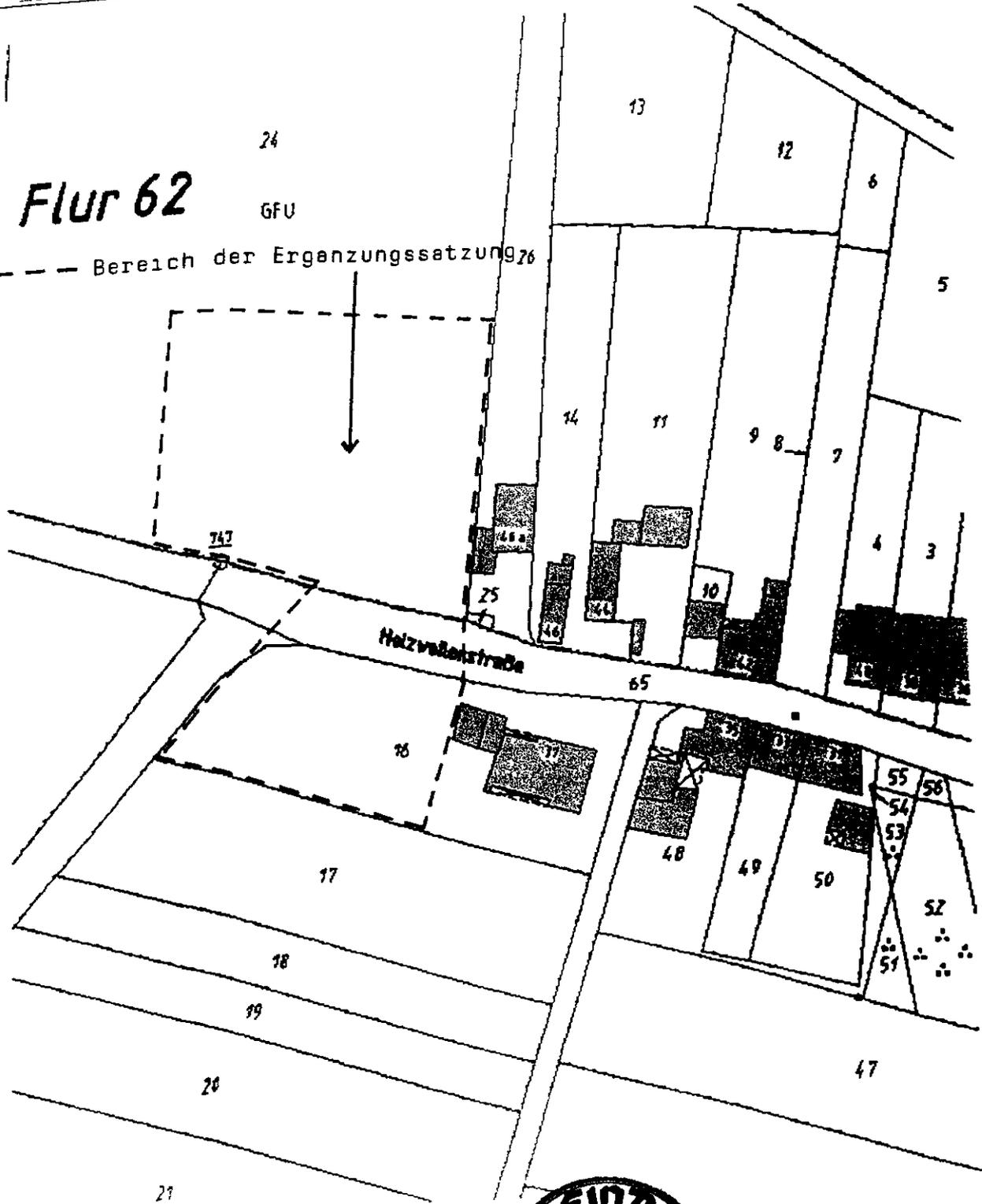
Maßstab ca 1 1000  
Datum 20.02.2003

**GeoServer**  
Verbandsgebiet  
KDVZ  
Rhein-Erft-Rur

# Flur 62

GFU

--- Bereich der Ergänzungssatzung 976



--- Dieser Auszug wurde aus einem Internet-Browser erstellt. Er hat keinen rechtlichen Anspruch ---





## **Ergänzungssatzung Jackerath Nr. 3 gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

Aufgrund des § 34 Abs 4 Satz 1 Nr 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27 08 1997 (BGBl I S 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27 07 2001 ( BGBl I S 1950), und nach § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14 07 1994 (GV NW S 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27 11 2001 (GV NW S 811) hat der Rat der Gemeinde Titz in seiner Sitzung am 30 07 2003 folgende Ergänzungssatzung beschlossen

### **§ 1**

In dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Jackerath wird im westlichen Bereich auf den Grundstücken Gemarkung Titz, Flur 61, Flurstück 16 und Flur 62, Flurstück 24, eine Außenbereichsfläche gem § 34 Abs 4 Satz 1 Nr 3 BauGB einbezogen

Der Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem Lageplan, der die Satzung bildet

### **§ 2**

Gem § 34 Abs 4 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs 1 BauGB werden für die einbezogene Außenbereichsfläche auf dem Grundstück Gemarkung Titz, Flur 61, Flurstück 16 folgende Festsetzungen getroffen

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf 0,3 nicht überschreiten

Als Ausgleich für den mit der Satzung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft wird festgesetzt, dass die im Lageplan gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wie folgt bepflanzt wird

Die Pflanzung soll 3-reihig im Stil einer natürlichen Feldhecke erfolgen. Es sollen 10 % Bäume eingestreut werden, d.h. auf 9 Straucher kommt ein Baum. Individuen einer Strauchart sollen in der Regel zu ca. 3 - 8 Stück gruppenweise zusammengesetzt werden, in der Reihe sollten jedoch mindestens 2 Stück einer Art stehen. Die Bäume werden einzeln dazwischen gepflanzt. In den Reihen beträgt der Pflanzabstand der Gehölze zueinander 1 m. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1,5 m. Auf der Feldseite ist zusätzlich ein Krautsaum von mindestens 1 m Tiefe auszubilden.

#### Gehölzliste

#### Sträucher (Größe mindestens 70 cm)

Hartnagel, Hasel, Weißdorn, Liguster, Rote Johannisbeere

Baume (Große mindestens 150 cm)

Hainbuche, Eberesche

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten

Die Ausgleichspflanzungen sind spätestens in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode durchzuführen

§ 3

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB)

Titz, 31.07.2003

  
(Nußer)  
Bürgermeister



Diese Satzung und der dazugehörige Lageplan wurden vom Rat am 30.07.2003 beschlossen

~~Gegen die am 31.07.2003 angezeigte Satzung hat die Höhere Verwaltungsbehörde innerhalb von 3 Monaten keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht~~

Titz, 31.07.2003

*[Handwritten signature]*  
(Nußer)  
Bürgermeister



Titz,

~~(Nußer)  
Bürgermeister~~

~~Diese Satzung und der dazugehörige Lageplan wurden am 31.07.2003 angezeigt. Zu dieser Satzung gehört die Verfügung vom~~

Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens, durch die die Satzung rechtsverbindlich wird, ist am

Az

21.11.2003

erfolgt

Köln

Titz, 24.11.2003

Der Regierungspräsident

*[Handwritten signature]*  
(Nußer)  
Bürgermeister



Im Auftrag

gehört zur Verfügung

vom 16. Okt 2003

35 2 91-27-46103

Bezirksregierung Köln

Im Auftrag



*[Handwritten signature]*

# Begründung

## Ergänzungssatzung Jackerath Nr 3 gem. § 34 Abs 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

### 1 Allgemeines

Die Ortslage Jackerath ist durch bereits vorhandene Bebauung vorgeprägt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz weist für die Ortslage Jackerath gemischte Bauflächen aus.

### 2 Ziele der Satzung

Für die Ortslage Jackerath wurde mit Satzung vom 06.05.1997 zunächst der Bereich vor allem wegen der Klarstellung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB eindeutig festgelegt.

Außerdem wurden mit Satzung vom 18.12.1997 im südwestlichen Bereich noch Flächen im Zuge der Klarstellung hereingenommen, da diese bereits bebaut waren. Darüber hinaus wurden in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im südöstlichen Bereich einzelne Außenbereichsgrundstücke gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen.

Mit einer weiteren Satzung, die sich zur Zeit noch im Verfahren befindet, wird im südöstlichen Bereich auf dem Grundstück Gemarkung Titz, Flur 56, Flurstück 68, eine Außenbereichsfläche gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Hofstelle, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, sondern einer andersweitigen gewerblichen Nutzung zugeführt wurde. Der vorhandene gewerbliche Betrieb muss aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten expandieren. Durch die Hereinnahme dieser Außenbereichsfläche in einer Größenordnung von ca. 2.790 m<sup>2</sup> wird der Bau einer Lagerhalle ermöglicht.

Mit dieser Satzung wird im westlichen Bereich auf den Grundstücken Gemarkung Titz, Flur 61, Flurstück 16 und Flur 62, Flurstück 24, eine Außenbereichsfläche gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen.

Der Teilbereich des Grundstückes Flurstück 16 liegt nach den Festlegungen der derzeit geltenden Satzung im Außenbereich. Dieser Bereich soll durch Erlass dieser Ergänzungssatzung dem Innenbereich zugeführt werden. Damit soll die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses planungsrechtlich gesichert werden.

Der Teilbereich des Grundstückes Flurstück 24 liegt ebenfalls derzeit im Außenbereich. Jedoch ist dieser Bereich bereits bebaut. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige militärische Anlage, die zwischenzeitlich an eine Privatperson verkauft und durch eine Nutzungsänderung einer wohn- und gewerblichen Nutzung zugefügt wurde. Da dieser Bereich bisher nicht von der Satzung erfasst war, aber tatsächlich bebaut ist, soll er ebenfalls in die Ergänzungssatzung einbezogen werden.

Die beabsichtigte Neuordnung dient also letztlich einer praktikablen planerischen Zuordnung der beiden Flächen unter Berücksichtigung der schon vorhandenen tatsächlichen Gegebenheiten.

Für den gesamten Bereich ist sowohl in entwässerungstechnischer Hinsicht als auch in straßenverkehrlicher Sicht die Erschließung als gesichert anzusehen

### **3 Festsetzungen**

Zur Wahrung des vorhandenen Ortsbildes werden für die nach dieser Satzung herein-genommene Außenbereichsfläche auf dem Grundstück Flurstück 16 Festsetzungen nach § 9 Abs 1 BauGB getroffen

Es handelt sich hierbei um die Festsetzung für das Maß der baulichen Nutzung. Danach darf die Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 nicht überschreiten

Weiterhin wurde eine Festsetzung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft getroffen

Für den Ergänzungsbereich des Flurstücks 24 werden keine Festsetzungen getroffen, da dieser Bereich bereits tatsächlich bebaut ist

### **4 Belange von Natur und Landschaft**

Gem § 1 a Abs 2 Nr 2 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, auch im Verfahren zur Aufstellung einer Satzung gem § 34 Abs 4 Satz 1 Nr 3 BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu beachten

Hiernach sind alle vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Dieses Vermeidungsverbot steht aber nach allgemeiner Auffassung unter dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit

Der Ergänzungsbereich des Flurstückes 24 bleibt bei der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft unberücksichtigt, da es sich – wie schon vorher erwähnt – um einen bereits tatsächlich bebauten Bereich handelt und keine weitere versiegelte Fläche hinzu kommt

Der Ergänzungsbereich des Flurstückes 16 ist geprägt als Zier- und Nutzgarten, strukturarm. Bei der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft im Sinne des § 1 Abs 5 Nr 7 in Verbindung mit § 1 a BauGB ist von grundsätzlicher Bedeutung die Definition der Eingriffsfläche

Ein Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes ist dann gegeben, wenn die Gestaltung oder Nutzung einer Grundfläche verändert und dadurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt wird

Nach § 4 Landschaftsgesetz sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen bzw auszugleichen. Diese Eingriffsregelung unterliegt gem § 1 Abs 6 BauGB der Abwa-gung

Um den vorhandenen Bestand hinsichtlich ihres ökologischen Wertes beurteilen zu können, wird eine Bestandsaufnahme entsprechend der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ des MSKS durchgeführt und der Planung gegenübergestellt (Anlage 1)

Der wesentliche Eingriff und die Beeinträchtigung ist der Eingriff in das Bodenpotential

In der Gemeinde Titz gibt es einen sehr großen Bedarf an Baugrundstücken. Dieser resultiert aus der Nachfrage aus den einzelnen Ortsteilen, d.h. in der Regel von Kindern, deren Elternhaus in dem jeweiligen Ortsteil steht und 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. Durch die jetzige Einbeziehung der Außenbereichsfläche Teil aus Flurstück 16 kann ein Wohnbauvorhaben entstehen.

Der mit der Satzung ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft ist vor dem Hintergrund des mit der Satzung verfolgten stadtebaulichen Ziels nicht zu vermeiden.

Durch die Festsetzungen wird der Eingriff jedoch vollständig ausgeglichen.

## 5 Abwasserbeseitigung

Die gesamte Ortslage Jackerath ist an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen, über die auch das unverschmutzte Niederschlagswasser abgeleitet wird. Daher wird für den Ergänzungsbereich keine Festsetzung in der Satzung getroffen, die das Versickern und Verrieseln des unverschmutzten Niederschlagswassers auf dem Grundstück vorschreibt. Die ehemalige militärische Anlage auf dem Grundstück Flurstück 24 ist bereits an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Titz, 31.07.2003

  
(Nußer)  
Bürgermeister



# 4.1 Eingriffsbilanzierung (Formblatt)

Ergänzungssatzung Jackerath Nr 3

zum Bebauungsplan

Planungsstand Juni 2003

## A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8	
Flächen-Nr (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotypenwert- liste)	Biotypyp (lt. Biotypenwertliste)	Fläche		Grundwert A (lt. Biotypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
			m <sup>2</sup>	%				
1	4 1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	950		2	-	2	1900
Gesamtflächenwert A (Summe Sp 8)								1900

## B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4		5	6	7	8
			m <sup>2</sup>	%				
Flächen-Nr (s. Plan Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes)	Code (lt. Biotypenwert- liste)	Biotypyp (lt. Biotypenwertliste)	Fläche		Grundwert (lt. Biotypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	1 1	Gebäude mgl Überschreitung 50 % (§ 19 IV BauNVO)	285		0	-	0	0
			143					
			428					
2	4.1	Zier- u Nutzgarten strukturarm	259		2	-	2	518
3	8 1	Hecken	268		6	0,9	5,4	1420
Gesamtflächenwert B (Summe Sp 8)								1938

C Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) 38

