



## 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 91-27-06/03**

Datum 26.03.2003

# 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  
30.01.2003 beschlossene

## Erweiterungssatzung Spiel.

Im Auftrag



(Hoff)

**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  
**E-Mail** 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

## Satzung

### Über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Spiel in der Gemeinde Titz

Aufgrund des § 34 Abs 4 Nr 3 BauGB und nach § 7 Gemeindeordnung NW hat der Rat der Gemeinde Titz in seiner Sitzung am 30.01.2003 folgende Satzung beschlossen

#### § 1

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

In dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Spiel wird im östlichen Bereich eine Außenbereichsfläche gem § 34 Abs 4 Nr 3 BauGB einbezogen

#### § 2

Gem § 34 Abs 4 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs 1 BauGB wird für die einbezogene Außenbereichsfläche folgendes festgesetzt

- a) Die Grundflächenzahl ( GFZ ) darf 0,3 nicht überschreiten
- b) Als Ausgleich für den mit der Satzung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" wie folgt bepflanzt wird
  - Die Pflanzung soll 4-reihig im Stil einer natürlichen Feldhecke erfolgen. Es sollen 10 % Bäume eingestreut werden, d.h. auf 9 Sträucher 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 mind. 1 m Tiefe auszubilden.

#### Gehölzliste

#### Straucher ( Größe mindestens 70 cm )

Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Liguster, Rote Johannisbeere,

Bäume ( Größe mindestens 150 cm )

Hainbuche, Eberesche

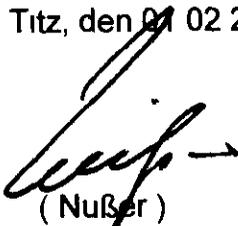
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten

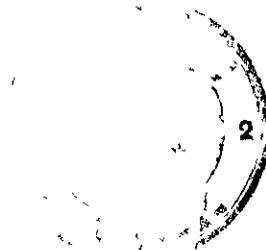
Die Ausgleichspflanzungen sind spätestens in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode durchzuführen

**§ 3**

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft ( § 12 BauGB )

Titz, den 01 02 2003

  
( Nußer )  
Bürgermeister



Satzung nach § 34, Abs 4, Nr 3 BauGB  
für Titz-Spiel

Auf dem Mühlenberg

IB L 258

Spiel

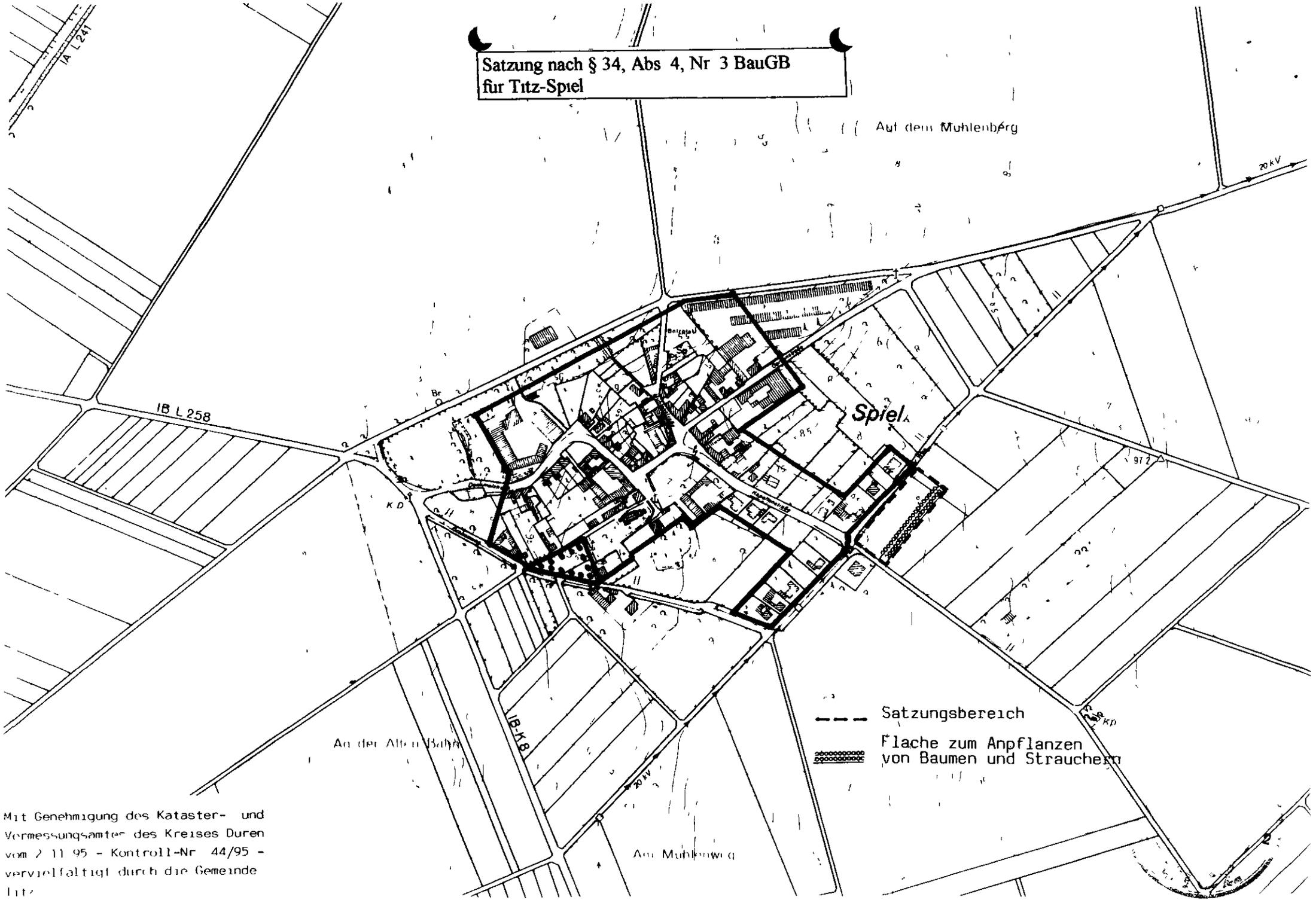
An der Alten Bahn

IB L 18

An Mühlengraben

- Satzungsbereich
- ▨ Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Strauchern

Mit Genehmigung des Kataster- und Vermessungsamtes des Kreises Düren vom 2.11.95 - Kontroll-Nr 44/95 - vervielfältigt durch die Gemeinde Titz



## **Begründung**

### **über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Spiel in der Gemeinde Titz**

#### **1. Allgemeines**

Die Ortslage Spiel ist durch bereits vorhandene Bebauung vorgeprägt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz weist den Ort ausschließlich als Dorfgebiet aus

#### **2. Ziele der Satzung**

Für die Ortslage Spiel wurde mit Satzung vom 02.09 1998 zunächst der Bereich vor allem wegen der Klarstellung gem. § 34, Abs. 4, Nr 1 BauGB eindeutig festgelegt und in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im südwestlichen Bereich Außenbereichsgrundstücke gem. § 34, Abs 4, Nr 3 BauGB (alter Fassung) einbezogen.

Mit dieser Satzung wird im östlichen Bereich eine Außenbereichsfläche gem § 34, Abs 4, Nr 3 BauGB mit aufgenommen.

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

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 hereingenommene Außenbereichsfläche Festsetzungen nach § 9, Abs 1 BauGB getroffen

Es handelt sich hierbei um das Maß der baulichen Nutzung und die Festsetzungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

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

Gem. § 1 a, Abs 2, Nr 2 ist die Gemeinde verpflichtet, auch im Verfahren zur Aufstellung einer Satzung gem. § 34, Abs. 4, 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

Das Satzungsgebiet ist geprägt als Ackerbaufläche. Bei der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft im Sinne des § 1, Abs. 5, Nr. 7 i. V. 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 Abwägung.

Bei dem Satzungsgebiet handelt es sich, wie oben beschrieben, um eine Ackerbaufläche.

Um den vorhandenen Bestand hinsichtlich ihres ökologischen Wertes beurteilen zu können, wurde eine Bestandsaufnahme entsprechend der "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung" 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, das heißt in der Regel 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. Durch die jetzige Ausweisung können ca. 4 Baugrundstücke entstehen.

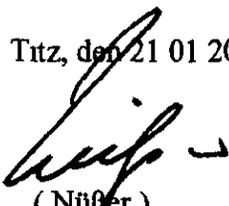
Die Ortslage Spiel ist bis auf den östlichen Bereich überwiegend von Landschaftsschutzgebieten umgeben. Eine städtebauliche Abrundung scheint deshalb nur in diesem Bereich sinnvoll.

Der mit der Satzung ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft ist vor dem Hintergrund des mit der Satzung verfolgten städtebaulichen Ziels nicht zu vermeiden. Durch die Festsetzungen wird der Eingriff jedoch vollständig ausgeglichen.

## 5. Abwasserbeseitigung

Die gesamte Ortslage Spiel ist an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen, über die auch das unverschmutzte Niederschlagswasser abgeleitet wird. Daher wird auch für die ca. 4 zusätzlichen Baugrundstücke im Änderungsbereich keine Festsetzung im Satzungsbereich getroffen, die das Versickern und Verrieseln des unverschmutzten Regenwassers auf den Grundstücken vorschreibt.

Titz, den 21.01.2003

  
(Nüßer)  
Bürgermeister



# 4.1 Eingriffsbilanzierung (Formblatt)

zur Abrundungssatzung Spiel  
zum Bebauungsplan \_\_\_\_\_

Planungsstand Okt.2002

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	3.1	Acker	4.070	2	--	--	8.140
<b>Gesamtflächenwert A</b> (Summe Sp 8)							<b>8.140</b>

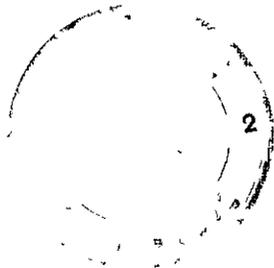
B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes								
1	2	3	4		5	6	7	8
			m <sup>2</sup>	%				
Flächen-Nr (s. Plan Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche		Grundwert (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	1.1	Gebäude		990	0	--	--	0
2	4.1	Zier-u. Nutzgarten	2.310		2	--	1	4.620
3	8.1	Hecke (4-reihig)	770		6	--	1	4.620
<b>Gesamtflächenwert B</b> (Summe Sp 8)							<b>9.240</b>	

<b>C Gesamtbilanz</b> (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	<b>1.100</b>
---	--------------

Diese Satzung und der dazugehörige  
Plan wurden vom Rat  
am 30.01.2003 beschlossen

Titz, den 01.02.2003

  
(Nußer)  
Bürgermeister



Gegen die am 2002  
angezeigte Satzung hat die Höhere Ver-  
waltungsbehörde innerhalb von 3  
Monaten keine Verletzung von Rechts-  
vorschriften geltend gemacht

Titz, den

(Nußer)  
Bürgermeister

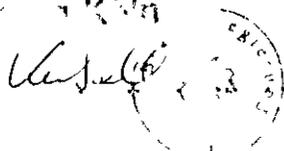
Diese Satzung und der dazugehörige Plan  
wurden am 08.01.2003 angezeigt  
Zu dieser Satzung gehört die Verfügung vom

1. 2003, Az 35.2 u-27-06/05

Köln, den

Der Regierungspräsident

Im Auftrag



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

25.04.2003 erfolgt

Titz, den

20.05.2003

  
(Nußer)  
Bürgermeister