

## Satzung

### über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Spiel unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke und -flächen in der Gemeinde Titz

Aufgrund des § 34, Abs 4, Nrn 1 und 3 BauGB in Verbindung mit § 4, Abs 2 a BauGB-MaßnahmenG und nach § 7 Gemeindeordnung NW hat der Rat der Gemeinde Titz in seiner Sitzung am 29 01 1998 folgende Satzung beschlossen

#### § 1

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

Die im Urkundsplan dargestellten Flächen legen die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Spiel gem § 34, Abs 4, Nr 1 BauGB fest

Außerdem werden in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Spiel im südwestlichen Bereich Außenbereichsgrundstücke gem § 34, Abs 4, Nr 3 BauGB einbezogen

Ebenfalls wird im südlichen Bereich eine Fläche gem § 4, Abs 2 a BauGB-MaßnahmenG einbezogen

#### § 2

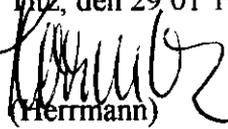
Gem § 34, Abs 4, Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 9, Abs 1 BauGB wird für die einbezogene Außenbereichsfläche im Sinne von § 4, Abs 2 a BauGB-MaßnahmenG festgesetzt

- a) Es dürfen nur Wohngebäude errichtet werden
- b) Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- c) Die Grundflächenzahl (GFZ) darf 0,3 nicht überschreiten
- d) Es sind hochstämmige Obstbäume alter Sorten anzupflanzen und durch Pflege zu erhalten  
Falls ein Baum durch äußere Einflüsse abstirbt, ist er durch einen gleichartigen zu ersetzen  
Die Anpflanzung ist in der Weise vorzunehmen, daß pro 100 qm unbebauter Grundstücksfläche je 1 Obstbaum der genannten Art zu pflanzen ist
- e) Die Grundstücke sind im hinteren Bereich mit einer mindestens 3-reihigen Bepflanzung aus standortgerechten einheimischen Arten einzugrünen

#### § 3

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

Titz, den 29 01 1998

  
(Herrmann)  
Bürgermeister



Satzung nach § 34, Abs 4, Nrn 1 und 3 BauGB in  
Verbindung mit § 4, Abs 2 a BauGB-MaßnahmenG  
für Titz-Spiel

gehört zur Verfügung  
vom 28. 5. 98  
35.291-27.29.98  
Bezirksregierung Köln  
Im Auftrag  
*Schwarz*

18 L 258

An der Alleen Bahn

Am Mühlenweg

Spiel

Mühlenberg

20 kV



-  Bereich gem § 34 Abs 4 Satz 1 Nr 1 BauGB
-  Bereich gem § 34 Abs 4 Satz 1 Nr 3 BauGB
-  Bereich gem § 4 Abs 2 a Maßnahmengesetz zum BauGB
-  Bebauungsplangebiet

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

## **Begründung**

### **der Satzung über die Festlegung der Grenzen für den in Zusammenhang bebauten Ortsteil Spiel unter Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken und -flächen 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 soll zunächst der Bereich vor allem wegen der Klarstellung gem § 34, Abs 4, Nr 1 BauGB eindeutig festgelegt werden

Darüber hinaus werden im südwestlichen Bereich Außenbereichsgrundstücke gem § 34, Abs 4, Nr 3 BauGB einbezogen

Ebenso soll im südlichen Bereich eine Fläche gem § 4, Abs 2 a BauGB-MaßnahmenG als Außenbereichsfläche mit aufgenommen werden

Durch die Hereinnahme dieser Flächen wird die Ortslage stadtebaulich 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 und aufgrund der Verpflichtung werden für die Flächen gem § 4, Abs 2 a BauGB-MaßnahmenG Festsetzungen gem § 34, Abs 4, Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 9, Abs 1 BauGB getroffen

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

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

Durch die Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes ist die Gemeinde verpflichtet, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auch im Verfahren zur Aufstellung einer Satzung gem § 4, Abs 2 BauGB-MaßnahmenG 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 einzelnen Ortsteilen, d. h. 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 die den Wunsch haben, am Ort Eigentum zu bilden.

Die Ortslage Spiel ist überwiegend von Landschaftsgebieten umgeben. Auch der Satzungsbereich gem. § 4, Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG liegt im Landschaftsschutzgebiet. Eine stadtebauliche Abrundung ist aber nur in diesem Bereich sinnvoll. Die Entlassung aus dem Landschaftsschutz wird von der Gemeinde beantragt.

In Anbetracht des Bedarfs und der besonderen Situation ist der mit dieser Satzung geplante Eingriff in Natur und Landschaft nicht zu vermeiden. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Lassen sich diese Eingriffe nicht vermeiden oder in erforderlichen Umfang ausgleichen, hat nach § 8, Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz 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. ob der Eingriff dagegen als vorrangig zuzulassen ist.

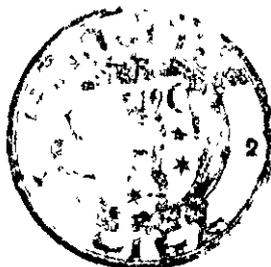
In Anbetracht der mit dieser Satzung verfolgten stadtebaulichen Ziele ist letzteres zu bejahen.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen der Satzung wurde eine Gegenüberstellung des Bestandes und des geplanten Zustandes vorgenommen, die Anlage dieser Begründung ist. Hiernach kann der Eingriff auf der Fläche ausgeglichen werden.

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

Titz, den 29.01.1998

  
(Herrmann)  
Bürgermeister



  
(Klein)  
Gemeindedirektor

#### 4.1 Eingriffsbilanzierung (Formblatt)

zur Abrundungssatzung Spiel Planungsstand Okt 97

##### 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	Grunland	3 112	4			12 448
2	3 1	Acker	1 105	2			2 210
3	8 1	Hecke	157	7			1 099
			4 374			Gesamtflächenwert A (Summe Sp 8)	15 747

##### 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)	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	1 312	30	0	0		0
2	8 2	Baume	2 591	59	6	0		15 546
3	8 1	Hecke	471	11	6	0		2 826
							Gesamtflächenwert B (Summe Sp 8)	18 372

**C: Gesamtbilanz** (Gesamtbilanz B - Gesamtflächenwert A)

+2 625

Diese Satzung und der dazugehörige Plan wurde vom Rat am 29.01. 1998 beschlossen

Titz, den 12.02. 1998

Gegen die am \_\_\_\_\_ 1998 angezeigte Satzung hat die höhere Verwaltungsbehörde innerhalb von drei Monate keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht

Titz, den \_\_\_\_\_ 1998



[Handwritten Signature]  
Bürgermeister

[Handwritten Signature]  
Gemeindedirektor

\_\_\_\_\_  
Der Gemeindedirektor

Diese Satzung und der dazugehörige Plan wurde am 06.03. 1998 angezeigt  
Zu dieser Satzung gehört die Verfügung vom 28.05. 1998, AZ 35 291-27-24.98

Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigenverfahrens, durch die die Satzung rechtsverbindlich wird, ist am 09.09. 1998 erfolgt

Köln, den 28.05. 1998

Der Regierungspräsident

Im Auftrag [Handwritten Signature]

Titz, den 22.09. 1998  
[Handwritten Signature]  
Der Gemeindedirektor