Satzung

uber die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Opherten in der Gemeinde Titz

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

§ 1

In dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Opherten werden Teilflachen der Außenbereichsgrundstucke Gemarkung Titz, Flur 44, Flurstuck 93 und 94, einbezogen Diese Bereiche ergeben sich aus dem Urkundsplan, der die Satzung bildet

§ 2

Gem § 34, Abs 4, Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 9, Abs 1 BauGB wird für die einbezogenen Außenbereichsgrundstucke festgesetzt

a) Es wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt Gem § 4, Abs 3 BauNVO werden ausnahmsweise sonstige nichtstorende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, sowie Gartenbaubetriebe zugelassen

b) Es sind nur Einzel- und Doppelhauser zulassig

c) Die Grundflachenzahl (GRZ) darf 0,4 nicht uberschreiten

d) Bei einer 100 %-ig 2-geschossigen Bauweise sind Drempel und Dachgauben nicht zulassig Mansardendacher sind zugelassen

e) Bei einer 2-geschossigen Bauweise wird die Firsthohe auf 10 m festgelegt Bezugshohe ist die Oberkante Straße vor Wohnhausmitte

f) Als Ausgleich für den mit der Satzung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft wird festgesetzt, daß das Grundstuck zur freien Feldlage hin mit einer 1-reihigen Laubholzhecke der Arten Hainbuche, Feldahorn, Liquister oder Rotbuche einzugrunen ist

§ 3

Fur den Bereich der Grundstucke Gemarkung Titz, Flur 44, Flurstucke 93 und 94, die bereits durch Satzung vom 18 12 1997 mit in die Abrundung aufgenommen worden sind, wird noch zusatzlich gem § 34, Abs 4, Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 9, Abs 1 BauGB folgendes festgesetzt

a) Bei einer 100%-ig 2-geschossigen Bauweise sind Drempel und Dachgauben nicht zulassig Mansardendacher sind zugelassen

b) Bei einer 2-geschossigen Bauweise wird die Firsthohe auf 10 m festgelegt Bezugshohe ist die Oberkante Straße vor Wohnhausmitte

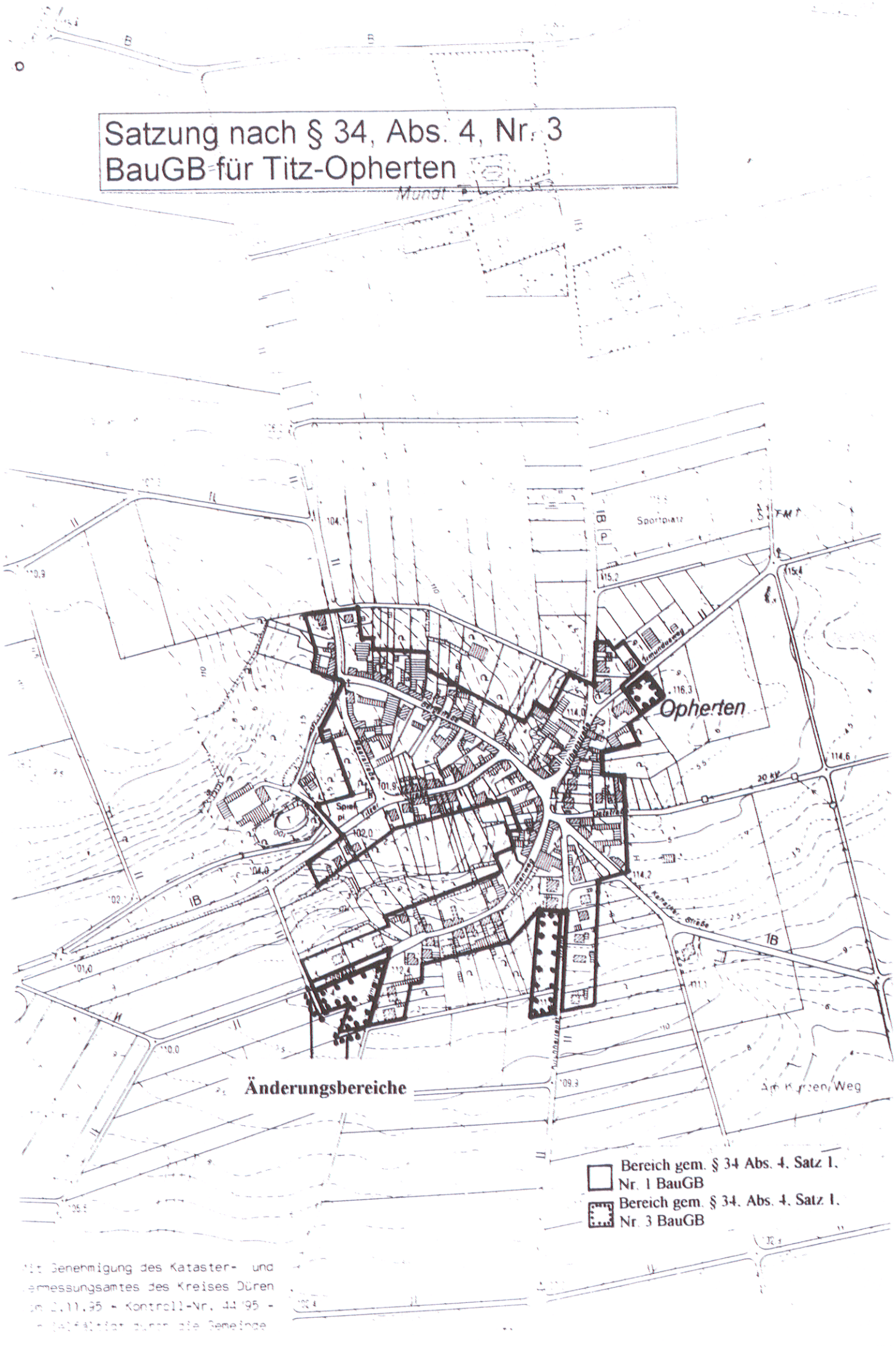
§ 4

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

Titz, den 23 06 1998

(Herrmann)
Burgermeister

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



Mit Genehmigung des Kataster- und Vermessungsamtes des Kreises Düren vom 2.11.95 - Kontroll-Nr. 44'95 -

Begründung

der Satzung über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Opherten in der Gemeinde Titz

1. Allgemeines

Fur die Ortslage Opherten besteht bereits eine Satzung vom 18 12 1997 gem § 34, Abs 4, Nrn 1 und 3 BauGB alter Fassung

2. Ziele der Satzung

In dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Opherten werden Teilflächen der Außenbereichsgrundstucke Gemarkung Titz, Flur 44, Flurstuck 93 und 94, einbezogen Durch die Hereinnahme dieser Außenbereichsflache in einer Großenordnung von ca 100 qm wird noch der Bau eines Wohnhauses ermöglicht
Die einbezogene Flache ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt

Fur den Gesamtbereich dieser Satzung ist sowohl in entwässerungstechnischer als auch in straßenverkehrlicher Sicht die Erschließung als gesichert anzusehen

3. Festsetzungen

Zur Wahrung des vorhandenen Ortsbildes und aufgrund der Verpflichtung werden für die hereingenommenen Flächen und für den Bereich der Grundstucke Gemarkung Titz, Flur 44, Flurstucke 93 und 94, die bereits durch Satzung vom 18 12 1997 mit in die Abrundung aufgenommen worden sind, noch zusatzlich gem § 34, Abs 4, Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 9, Satz 1 BauGB Festsetzungen 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 Anderung des Bundesnaturschutzgesetzes ist die Gemeinde verpflichtet, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auch im Verfahren zur Aufstellung einer Satzung gem § 34, Abs 4, Nr 3 BauGB zu berucksichtigen

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

Im Hinblick darauf, daß die hereingenommene Fläche nur eine Größe von 100 qm hat, wird kein großer Eingriff in Natur und Landschaft präjudiziert

Nach Auffassung der Gemeinde wird unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft diesen Belangen in ausreichender Weise Rechnung getragen

Titz, den 23 06 1998

(Herrmann)
Burgermeister

(Kleinen)
Gemeindedirektor

Diese Satzung und der dazugehorige Plan
wurden vom Rat
am 23 06 1998 beschlossen

Titz, den 01 07 1998

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Die Bekanntmachung durch die die Satzung
rechtsverbindlich wird, ist am 04 07 1998
erfolgt

Titz, den 6. 7. 1998

Der Gemeindedirektor