

Satzung

über 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 Teilflächen der Außenbereichsgrundstücke Gemarkung Titz, Flur 44, Flurstück 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 Außenbereichsgrundstücke festgesetzt:

- a) Es wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gem. § 4, Abs. 3 BauNVO werden ausnahmsweise sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, sowie Gartenbaubetriebe zugelassen.
- b) Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- c) Die Grundflächenzahl (GRZ) darf 0,4 nicht überschreiten.
- d) Bei einer 100 %-ig 2-geschossigen Bauweise sind Drempel und Dachgauben nicht zulässig. Mansardendächer sind zugelassen.
- e) Bei einer 2-geschossigen Bauweise wird die Firsthöhe auf 10 m festgelegt. Bezugshöhe ist die Oberkante Straße vor Wohnhausmitte.
- f) Als Ausgleich für den mit der Satzung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft wird festgesetzt, daß das Grundstück zur freien Feldlage hin mit einer 1-reihigen Laubholzhecke der Arten Hainbuche, Feldahorn, Liquister oder Rotbuche einzugrünen ist.

§ 3

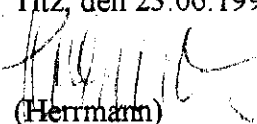
Für den Bereich der Grundstücke Gemarkung Titz, Flur 44, Flurstücke 93 und 94, die bereits durch Satzung vom 18.12.1997 mit in die Abrundung aufgenommen worden sind, wird noch zusätzlich gem. § 34, Abs. 4, Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 9, Abs. 1 BauGB folgendes festgesetzt:

- a) Bei einer 100%-ig 2-geschossigen Bauweise sind Drempel und Dachgauben nicht zulässig. Mansardendächer sind zugelassen.
- b) Bei einer 2-geschossigen Bauweise wird die Firsthöhe auf 10 m festgelegt. Bezugshöhe ist die Oberkante Straße vor Wohnhausmitte.

§ 4

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

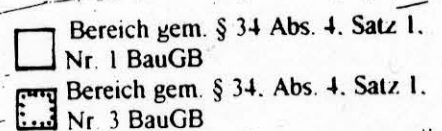
Titz, den 23.06.1998



(Herrmann)

Bürgermeister

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



15. Genehmigung des Kataster- und
ermessungsamtes des Kreises Düren
am 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

Für 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 Außenbereichsgrundstücke Gemarkung Titz, Flur 44, Flurstück 93 und 94, einbezogen. Durch die Hereinnahme dieser Außenbereichsfläche in einer Größenordnung von ca. 100 qm wird noch der Bau eines Wohnhauses ermöglicht. Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt.

Für 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 Grundstücke Gemarkung Titz, Flur 44, Flurstücke 93 und 94, die bereits durch Satzung vom 18.12.1997 mit in die Abrundung aufgenommen worden sind, noch zusätzlich 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 Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes ist die Gemeinde verpflichtet, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auch im Verfahren zur Aufstellung einer Satzung gem. § 34, Abs. 4, Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen.

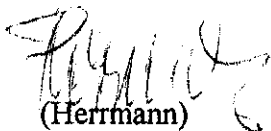
Hiernach sind alle vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

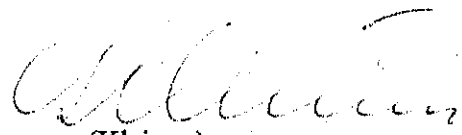
Dieses Vermeidungsverbot steht aber nach allgemeiner Auffassung unter dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit.

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.

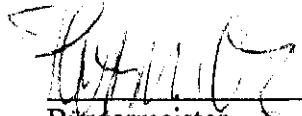
Titz, den 23.06.1998

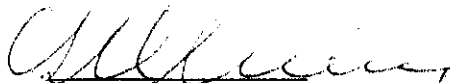

(Herrmann)
Bürgermeister


(Kleinen)
Gemeindedirektor

Diese Satzung und der dazugehörige Plan
wurden vom Rat
am 23.06.1998 beschlossen.

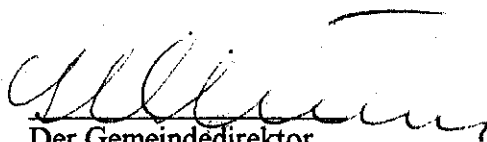
Titz, den 01.07.1998


Bürgermeister


Gemeindedirektor

Die Bekanntmachung durch die die Satzung
rechtsverbindlich wird, ist am 04.07.1998
erfolgt.

Titz, den 6.7.1998


Der Gemeindedirektor