Anlage 1

Ergänzungssatzung Ameln Nr. 2 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 fur das Landes 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 29 04 2004folgende Ergänzungssatzung beschlossen

§ 1

In dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ameln wird im nordwestlichen Bereich auf dem Grundstuck Gemarkung Titz, Flur 29, Flurstuck 6, 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 fur die einbezogene Außenbereichsfläche auf dem Grundstück Gemarkung Titz, Flur 29, Flurstuck 6, folgende Festsetzungen getroffen

1 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf 0,3 nicht uberschreiten

2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulassig

3 Die maximale Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird auf 2 Wohneinheiten festgesetzt

4 Als Ausgleich fur den mit der Satzung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft wird festgesetzt, dass die im Lageplan gekennzeichnete Flache zum Anpflanzen von Baumen und Sträuchern wie folgt bepflanzt wird

Die Pflanzung soll 4-reihig im Stil einer naturlichen Feldhecke erfolgen Es sollen 10 % Baume eingestreut werden, d h auf 9 Sträucher kommt ein Baum Individien einer Strauchart sollen in der Reihe zu ca 3 - 8 Stuck gruppenweise zusammengesetzt werden, in der Regel sollten jedoch mindestens 2 Stuck 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 betragt 1,5 m Auf der Feldseite ist zusätzlich ein Krautsaum von mindestens 1 m Tiefe auszubilden

Gehölzliste

Sträucher (Große 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

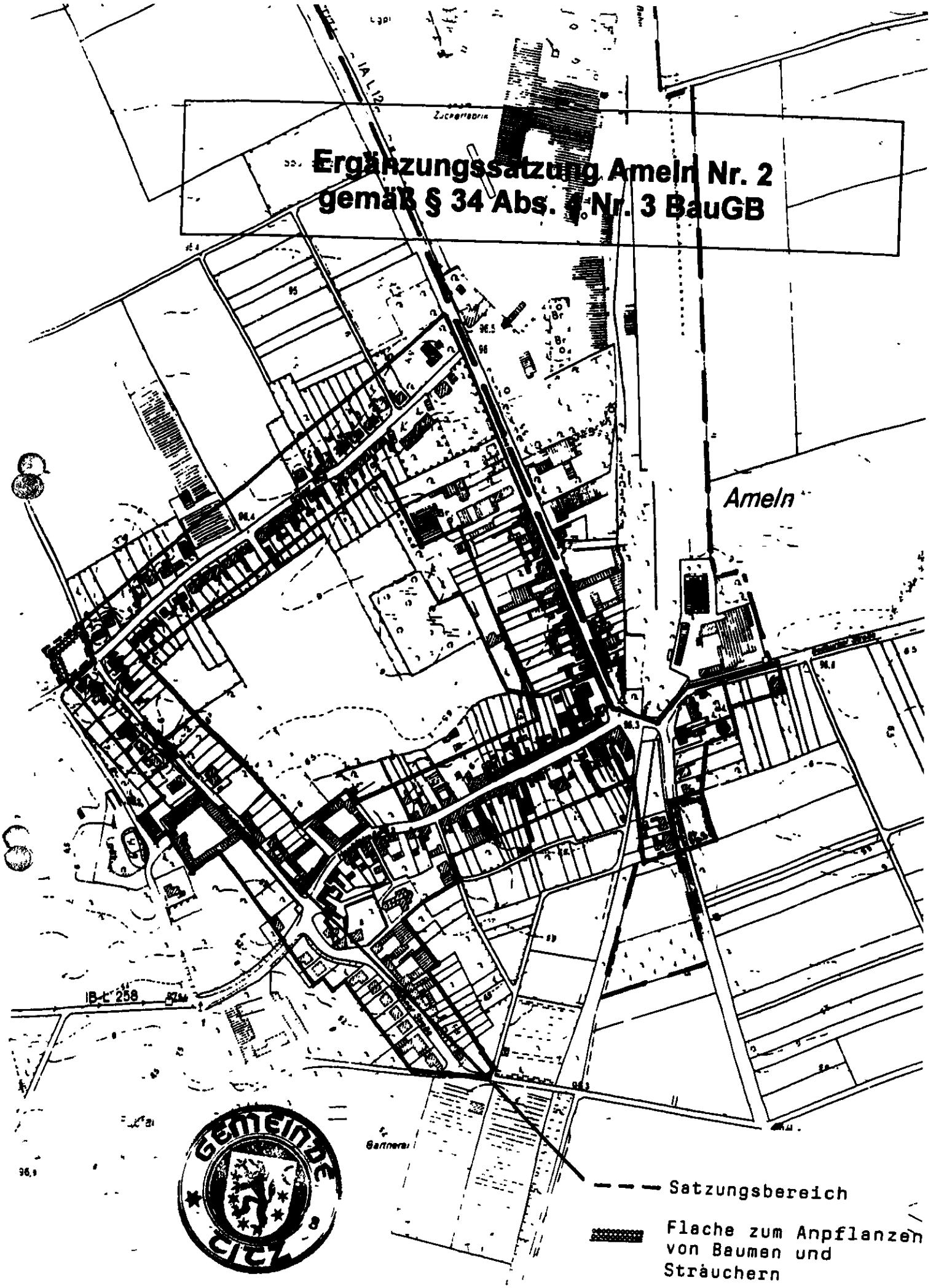
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB)

Titz, 14 05 2004

(Nußer)
Bürgermeister

Gemeinde Titz

Ergänzungssatzung Ameln Nr. 2
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB



Satzungsbereich

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Diese Satzung und der dazugehorige Lageplan wurden vom Rat am 29 04 2004 beschlossen

Titz, 14 05 2004

(Nußer)
Burgermeister

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

Titz,

* zur Genehmigung vorgelegt.

Diese Satzung und der dazugehorige Lageplan wurden am 26 05 2004 ~~angezeigt~~* Zu dieser Satzung gehort die Verfugung vom *

12.08.2004 Az
35.2.41-27-11104

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

. . erfolgt

Köln, 12.08.2004

Bezirksregierung Köln
~~Der Regierungspräsident~~

Im Auftrag

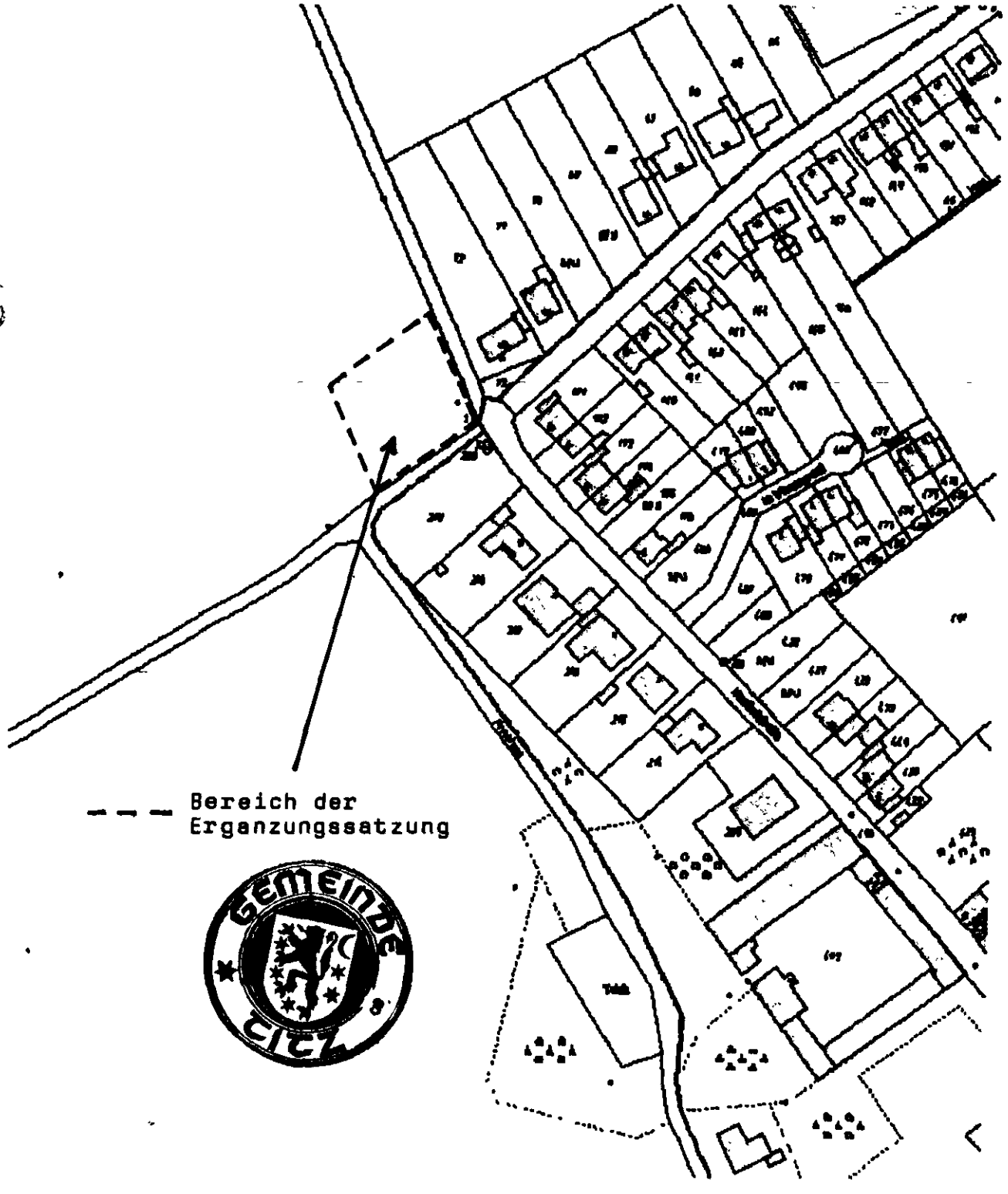
Titz,

(Nußer)
Burgermeister

Auszug aus dem Geoinformationskataster
- Standardauszug -

Maßstab ca. 1 : 2000
Datum 08.05.2003

GeoServer
Verbandsgebiet
KDVZ
Rhein-Erft-Rur



*** Dieser Auszug wurde aus einem Internet-Browser erzeugt, und hat keinen rechtlichen Anspruch ***

08 05 03 09

Begründung

Ergänzungssatzung Ameln Nr. 2 gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

1. Allgemeines

Die Ortslage Ameln ist weitestgehend durch bereits vorhandene Bebauung vorgeprägt Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz weist fur die Ortslage Ameln Wohnbau- und gemischte Bauflachen aus Zusätzlich ist ostlich der Ortslage ein Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen

2 Ziele der Satzung

Fur die Ortslage Ameln wurde mit Satzung vom 18 12 1997 zunachst der Bereich vor allem wegen der Klarstellung gem § 34 Abs 4 Satz 1 Nr 1 BauGB eindeutig festgelegt und außerdem in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im sudostlichen Bereich ein einzelnes Außenbereichsgrundstuck gem § 34 Abs 4 Satz 1 Nr 3 BauGB einbezogen

Mit dieser Satzung wird im nordwestlichen Bereich auf dem Grundstuck Gemarkung Titz, Flur 29, Flurstück 6, eine Außenbereichsflache gem § 34 Abs 4 Satz 1 Nr 3 BauGB einbezogen

Durch die Hereinnahme diese Außenbereichsgrundstuckes wird die Ortslage städtebaulich gesehen voll abgerundet und ermoglicht ein unter ökologischen und okonomischen Aspekten wunschenswertes Flächenrecycling

Fur 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 fur die nach dieser Satzung hereingenommene Außenbereichsflache Festsetzungen nach § 9 Abs 1 BauGB getroffen

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

Außerdem wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Eigenart der naheren Umgebung nur Einzel- bzw Doppelhäuser zulassig sind Daher wird zur Klarstellung eine entsprechende Festsetzung aufgenommen

Der ausgewiesene Bereich dient vorwiegend der Errichtung von Einfamilienhäusern Durch die Begrenzung der Wohneinheiten auf 2 Wohnungen pro Gebaude wird dieses Ziel erreicht

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

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 Verhaltnismaßigkeit

Der Ergänzungsbereich ist geprägt als Ackerbauflache (FNP-Festsetzung Fläche fur die Landwirtschaft) Bei der Berucksichtigung der Belange von Natur und Landschaft im Sinne des § 1 Abs 5 Nr 7 in Verbindung mit § 1 a BauGB ist von grundsatzlicher Bedeutung die Definition der Eingriffsfläche

Ein Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes ist dann gegeben, wenn die Gestaltung oder Nutzung einer Grundflache verandert und dadurch die Leistungsfahigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeintrachtigt wird

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

Um den vorhandenen Bestand hinsichtlich ihres ökologischen Wertes beurteilen zu konnen, wird eine Bestandsaufnahme entsprechend der „Arbeitshilfe fur die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" des MSKS durchgefuhrt und der Planung gegenubergestellt (Anlage 1)

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

In der Gemeinde Titz gibt es einen sehr großen Bedarf an Baugrundstucken 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 kann ein Wohnbauvorhaben entstehen

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 Ameln ist an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen, uber die auch das unverschmutzte Niederschlagswasser abgeleitet wird Daher wird fur den Ergänzungsbereich keine Festsetzung in der Satzung getroffen, die das Versickern und Verrieseln des unverschmutzten Niederschlagwassers auf dem Grundstuck vorschreibt

4.1 Eingriffsbilanzierung (Formblatt)

zur Ergänzungssatzung Ameln Nr. 2
~~zum Bebauungsplan~~ Planungsstand Juni 2003

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1 Flächen-Nr (s. Plan Ausgangssituation)	2 Code (lt. Biotoptypenwertliste)	3 Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	4 Fläche (m^2)	5 Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	6 Gesamtkorrekturfaktor	7 Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	8 Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	3.1	Acker	1640	2	-	2	3280
						Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)	3280

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1 Flächen-Nr. (s. Plan Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans)	2 Code (lt. Biotoptypenwertliste)	3 Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	4 Fläche m^2	4 Fläche %	5 Grundwert (lt. Biotoptypenwertliste)	6 Gesamtkorrekturfaktor	7 Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	8 Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	1.1	Gebäude	368					
		mgl. Überschreitung	184					
		50 % (§ 19 Abs. 4 Bau GB	552		0		0	0
2	4.1	Zier- u. Nutzgarten	673		2	-	2	1346
3	8.1	Hecken	415		6	0,9	5,4	2241
							Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)	3587

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) 307

6. Denkmalschutz/ Bodendenkmalpflege

Nach Auskunft des Rheinischen Amtes fur Bodendenkmalpflege befindet sich in unmittelbarer Nahe zum Plangebiet eine neuzeitliche Feldbrandstelle mit Dachziegeltrummern Mit großer Wahrscheinlichkeit setzen sich die Entnahmegruben fur diese Feldbrandstelle im Plangebiet fort Daher ist mit großter Wahrscheinlichkeit nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von im Boden erhaltenen archäologischen Relikten auszugehen Auf die §§ 15 und 16 DSchG wird jedoch vorsorglich verwiesen Beim Auftreten archaologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehorde oder das Rheinische Amt fur Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel 02425/9039-0, Fax 02425/9030-199, unverzuglich zu informieren Bodendenkmal und Fundstelle sind zunachst unverändert zu erhalten Die Weisung des Rheinischen Amtes fur Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten

Titz, 14 05 2004

(Nußer)
Burgermeister

Gemeinde Titz