

Satzung

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

Aufgrund des § 34, Abs 4, Nrn 1 u 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 Hompesch gem § 34, Abs 4, Nr 1 BauGB fest

Außerdem werden in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hompesch im südöstlichen und 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 werden für die einbezogenen Außenbereichsflächen 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) Als Ausgleich für den mit der Satzung vorbereiteten Eingriff in Natur- und Landschaft wird folgendes festgesetzt
 - (1) Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist eine Fläche von 10 m Tiefe von jeglicher Bebauung freizuhalten und mit Feldgehölzen der Arten Schlehe, Feldahorn, Hasel, Hartriegel, Hundsrose oder Holunder zu bepflanzen. Je 2 qm Gehölzfläche ist eine Pflanze zu verwenden
 - (2) Die Grundstücke sind im hinteren Bereich mit einer einreihigen Laubholzhecke der Arten Hainbuche, Feldahorn, Liguster oder Rotbuche einzugrünen
 - (3) Je Garten ist ein hochstämmiger Einzelbaum der Arten Winterlinde, Eberesche, Bergahorn oder Spitzahorn anzupflanzen und durch Pflege zu erhalten. Ersatzweise kann auch ein hochstämmiger Obstbaum, alter bewahrter Sorten, verwendet werden

§ 3

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

Titz, den 29.01.1998

(Herrmann)

Bürgermeister



26.5.98
35.2.91-27-23.98

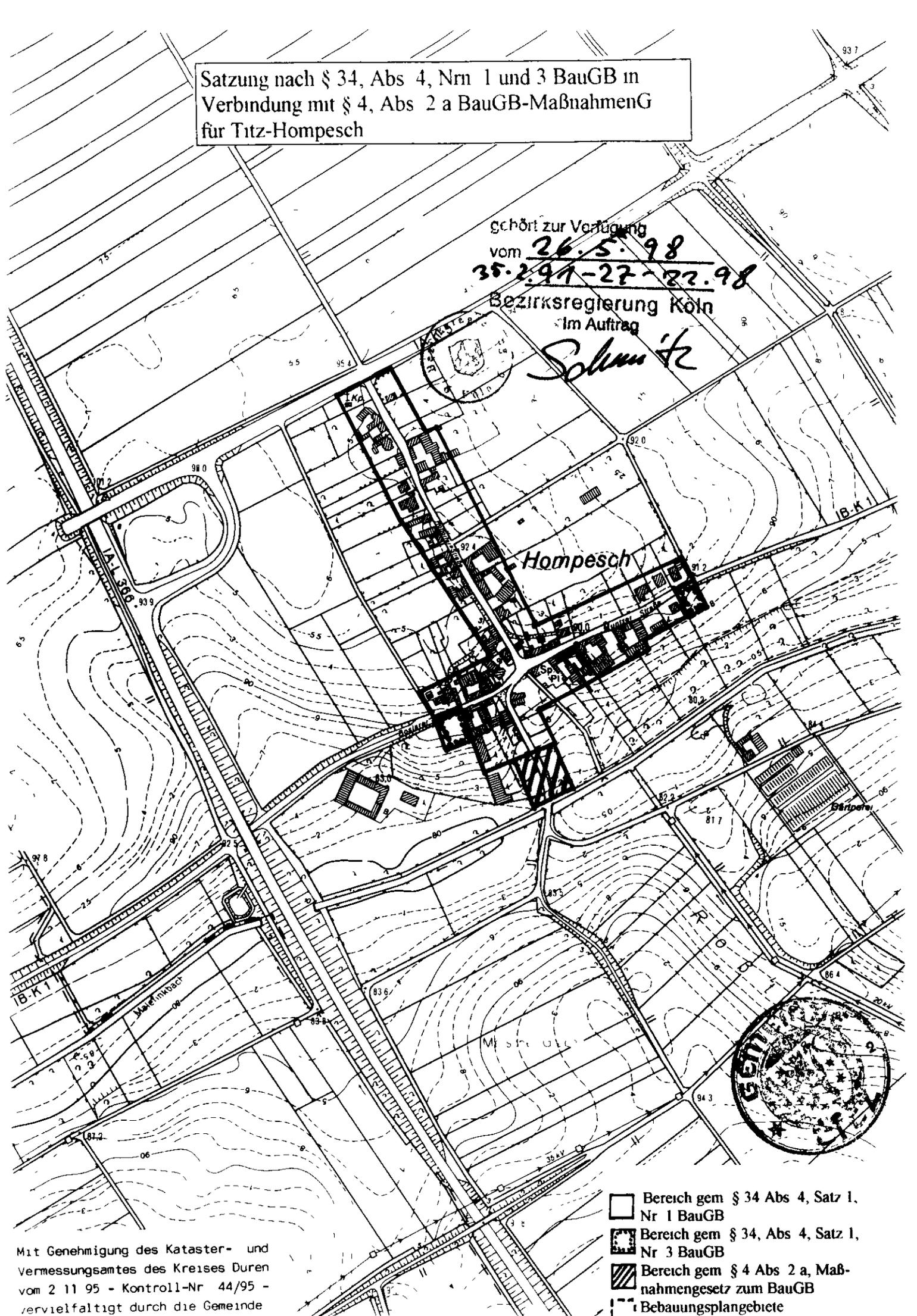
Stammitz

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

gehört zur Verfügung
vom 26.5.98
35-297-27-22.98

Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

Schmidt



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

-  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
-  Bebauungsplangebiete

Begründung

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

1. Allgemeines

Die Ortslage Hompesch ist weitestgehend durch die vorhandene Bebauung bereits vorgeprägt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz weist für die Ortslage Hompesch gemischte Bauflächen aus.

2. Ziele der Satzung

Für die Ortslage Hompesch soll zunächst der Bereich vor allem wegen der Klarstellung gem § 34, Abs 4, Nr 1 BauGB eindeutig festgelegt werden.

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

Im südlichen Bereich wird noch eine Fläche gem § 4, Abs 2 a BauGB-MaßnahmenG als Außenbereichsfläche einbezogen.

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

Für den gesamten Bereich dieser Satzung 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 Ausgleichs- 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 a 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 großen Bedarf an Baugrundstücken. Dieser resultiert aus der Nachfrage aus den Ortsteilen, d. h. entweder 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.

In Anbetracht dieses Bedarfes und der allgegenwärtigen Wohnungsnot ist der mit dieser Satzung geplante Eingriff in Natur und Landschaft daher 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

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

Titz, den 29.01.1998


(Herrmann)
Bürgermeister




(Kleinen)
Gemeindedirektor

26.5.1998
35.2.91-27.22.98
Bezirksamterung K...
Auftrag



4.1 Eingriffsbilanzierung (Formblatt)

zur Abrundungssatzung Hompesch 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-typenwert-liste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1	3 2	Grünland	1 954	4			7 816
2	1 1	Garagenzufahrt	370	0			0
3	8 2	Baume	125	8			1 000
			2 449			Gesamtflächenwert A (Summe Sp 6)	8 816

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	734	30	0			0
2	8 2	Einzelbaume	200	8	6			1 200
3	3 1	Garten	915	38	2			1 830
4	8 1	Feldgehölze	500	20	6			3 000
5	8 1	Hecke	100	4	6	0,8	4,8	480
			2 449	100			Gesamtflächenwert B (Summe Sp 8)	6 510

C. Gesamtbilanz (Gesamtbilanz B - Gesamtflächenwert A)

-2 306

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

Titz, den 12.02. 1998



[Signature]
Bürgermeister

[Signature]
Gemeindedirektor

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

Titz, den _____ 1998

Der Gemeindedirektor

Diese Satzung und der dazugehörige Plan wurde am 06.03. 1998 angezeigt
Zu dieser Satzung gehört die Verfügung vom 26.05. 1998, AZ 35 291-27-2298

Köln, den 26.05. 1998

Der Regierungspräsident

Im Auftrag

[Signature]



Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigenverfahrens, durch die die Satzung rechtsverbindlich wird, ist am 22.06. 1998 erfolgt

Titz, den 23.06. 1998

Der Gemeindedirektor

