

Satzung

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

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 Rödigen-Hollen gem § 34, Abs 4, Nr 1 BauGB fest.

Außerdem werden im nordwestlichen und südlichen Bereich einzelne Außenbereichsgrundstücke gem § 34, Abs 4, Nr 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil 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 0,2 nicht überschreiten
- d) Als Ausgleich für den mit der Satzung vorbereiteten Eingriff in Natur- und Landschaft wird folgendes festgesetzt:
 - (1) Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen zum bestehenden Waldchen hin ist eine Fläche von 10 m Tiefe von jeglicher Bebauung freizuhalten und mit Feldgehölzen der Arten Schlehe, Feldahorn, Hasel, Hartnagel, Hundsrose oder Holunder zu bepflanzen. Je 2 qm Gehölzfläche ist eine Pflanze zu verwenden.
 - (2) Die südwestliche Grundstücksgrenze zur freien Feldlage hin ist mit einer dreireihigen Laubholzhecke der Arten Hainbuche, Feldahorn, Liguster oder Rotbuche einzugrünen.

- (3) Im Garten sind 2 Einzelbaume der Arten Winterlinde, Eberesche, Bergahorn oder Spitzahorn anzupflanzen und durch Pflege zu erhalten. Ersatzweise kann auch ein hochstammiger Obstbaum alter bewahrter Sorten verwendet werden.

§ 3

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

Titz, den 29.01.1998

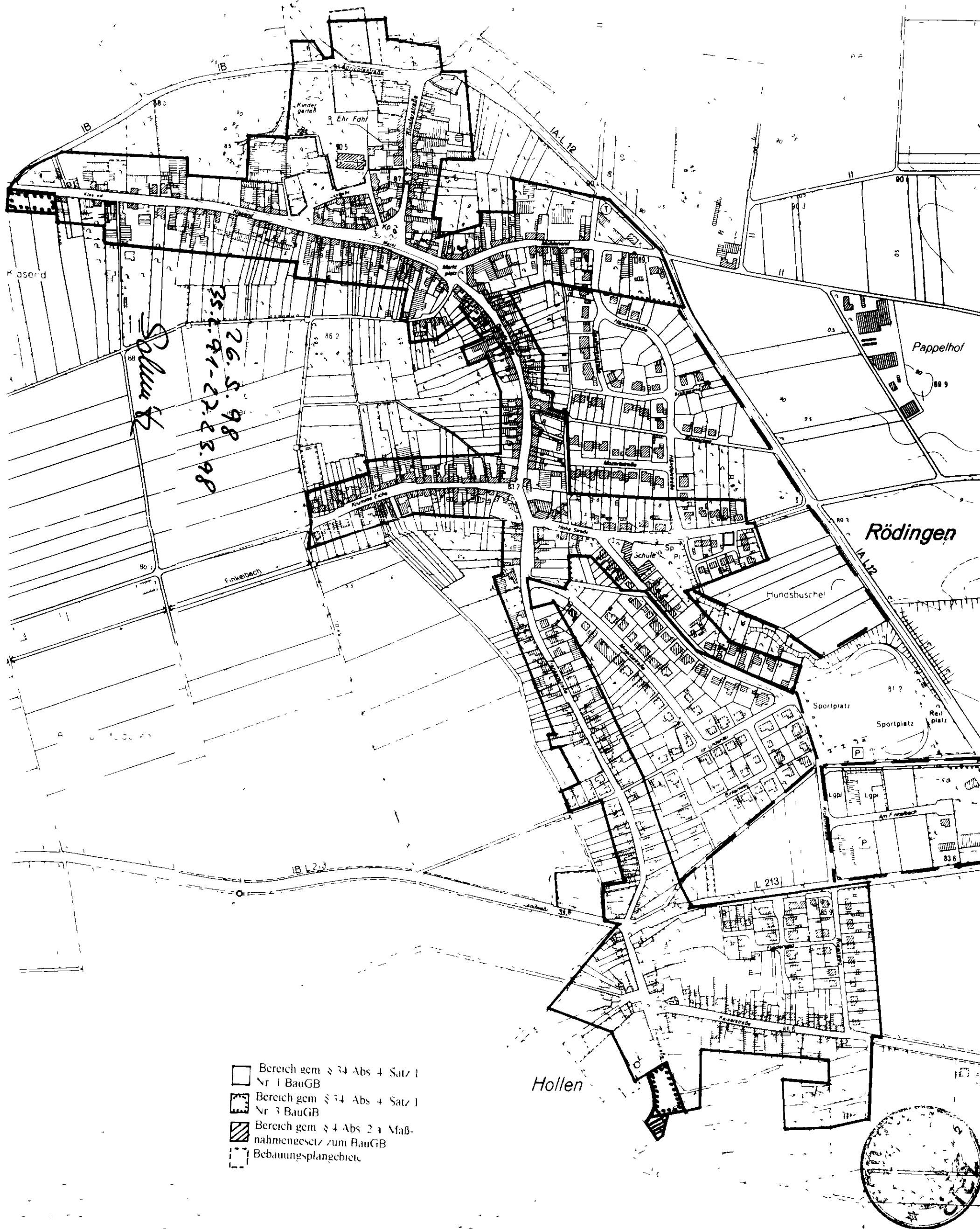

(Herrmann)
Bürgermeister



26.5.98
35.4.91-27-23.98



Satzung nach § 34, Abs. 4, Nr. 1 und 3 BauGB in
Verbindung mit § 4 Abs. 2a BauGB MaßnahmenG für
Itz-Rödingen-Hollen



Begründung

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

1. Allgemeines

Die Ortslage Rödigen-Höllen hat von der Anzahl der vorhandenen Bauten, der Einwohnerdichte, der Ausstattung als Gemeinwesen und von ihrer Nähe zur B 55 n her ein erhebliches stadtebauliches Gewicht

Im Gebietsentwicklungsplan ist die Ortslage Rödigen-Höllen neben dem Siedlungsschwerpunkt Titz als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen. Der Altortskern ist durch vorhandene Bebauung bereits vorgeprägt. Hieran anschließend sind im östlichen Bereich mehrere Baugebiete entstanden.

2. Ziele der Satzung

Für die Altortslage Rödigen-Höllen soll zunächst der Bereich vor allem wegen der Klarstellung gem. § 34, Abs. 4, Nr. 1 BauGB eindeutig festgelegt werden. Darüberhinaus sollen im nordwestlichen und südlichen Bereich einzelne Außenbereichsgrundstücke gem. § 34, Abs. 4, Nr. 3 BauGB in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Im südlichen Bereich soll noch eine kleinere 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 Gesamtbereich 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 Fläche gemäß § 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 Ortslage Rodingen-Hollen, welcher im Gebietsentwicklungsplan auch als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen ist, gibt es einen großen Bedarf an Baugrundstücken. Außerdem genehmigt die Bezirksregierung in der Ortslage z Zt keine größeren Baugebiete, da die Kläranlage Bettenhoven noch nachgerüstet werden muß

In Anbetracht des Bedarfs und der besonderen Situation 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 erforderlichem Umfang ausgleichen, hat nach § 8, Abs 3 Bundesnaturschutzgesetz eine Abwägung stattzufinden.

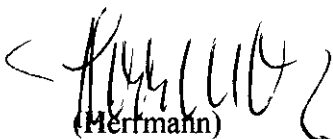
Hierbei ist zu prüfen, ob die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Einzelfall allen anderen Anforderungen an Natur und Landschaft vorgehen bzw ob der Eingriff dagegen als vorrangig zuzulassen ist.

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

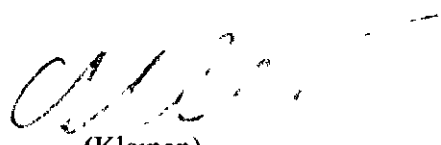
Unter Berücksichtigung der Festsetzungen der Satzung wurde eine Gegenüberstellung des Bestandes und des geplanten Zustandes vorgenommen, die Anlage dieser Begründung ist

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

Titz, den 29.01.1998


(Herrmann)
Bürgermeister




(Kleinen)
Gemeindedirektor

1601: FCRM 3

4.1 Eingriffsbilanzierung (Formblatt)

zur Abrundungssatzung Rodingen-Hollen 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)	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert A (lt. Biotop-typenwert-liste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzelflächenwert (Sp. 4 x Sp. 7)
1	3 2	Grünland	810	4			3 240
			810			Gesamtflächenwert A (Summe Sp. 6)	3 240

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)	Biotoptyp (lt. Biotop-typenwert-liste)	Fläche qm %	Grundwert (lt. Biotop-typenwert-liste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzelflächenwert (Sp. 4 x Sp. 7)
1	1 1	Gebäude	162	20	0		0
2	8 2	Einzelbaume	100	12	6		600
3	3 1	Garten	335	42	2		670
4	8 1	Feldgehölze	105	13	6		630
5	8 1	Hecke	108	13	6	0,8	518
			810 100			Gesamtflächenwert B (Summe Sp. 6)	2 418

C. Gesamtbilanz (Gesamtbilanz B - Gesamtflächenwert A)

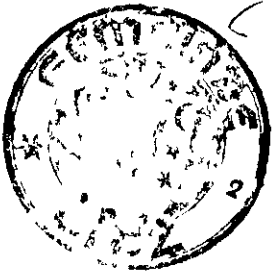
-822

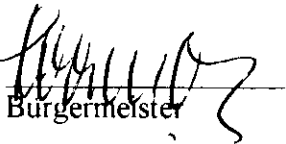
Diese Satzung und der dazugehörige Plan
wurde vom Rat
am 29.01. 1998 beschlossen

Titz, den 12.02. 1998

Gegen die am 1998
angezeigte Satzung hat die höhere
Verwaltungsbehörde innerhalb von drei
Monate keine Verletzung von Rechts-
vorschriften geltend gemacht

Titz, den 1998




Bürgermeister

Gemeindedirektor

Der Gemeindedirektor

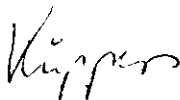
Diese Satzung und der dazugehörige Plan
wurde am 06.03. 1998 angezeigt
Zu dieser Satzung gehört die Verfügung
vom 26.05. 1998, AZ 35 291 27 23 98

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

Köln, den 26.05. 1998

Der Regierungspräsident

Im Auftrag





Titz, den 23.06. 1998

Der Gemeindedirektor

