

Satzung

über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Müntz in der Gemeinde Titz unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen

Aufgrund des § 34, Abs 4, Nr 1 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 Müntz gem § 34, Abs 4, Nr 1 BauGB fest.

Außerdem werden im nordwestlichen Bereich Flächen 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 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) Die vordere Baulinie befindet sich im Abstand von mindestens 6 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze
- e) Als Ausgleich für den mit der Satzung vorbereiteten Eingriff in Natur- und Landschaft wird folgendes festgesetzt:
 - (1) Je Garten ist ein hochstammiger Einzelbaum der Arten Winterlinde, Eberesche, Bergahorn oder Spitzahorn anzupflanzen und durch Pflege zu erhalten. Ersatzweise kann auch ein hochstammiger Obstbaum alter bewahrter Sorten verwendet werden.
 - (2) Die festgesetzte Fläche gem § 9, Abs 1, Ziffer 20 ist als Obstbaumwiese anzulegen. Je 100 qm Grundstücksfläche ist ein hochstammiger Obstbaum alter bewahrter Sorten anzupflanzen.

§ 3

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

Titz, den 29.01.1998


(Herrmann)
Bürgermeister



Begründung

der Satzung über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Müntz in der Gemeinde Titz unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen

1. Allgemeines

Die Ortslage Müntz ist durch bereits vorhandene Bebauung vorgeprägt

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz weist den Ort überwiegend als Dorfgebiet aus. Nur der vorgesehene Satzungsbereich gem § 4, Abs 2 a BauGB-MaßnahmenG ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im westlichen Bereich ist ein Bebauungsplangebiet ausgewiesen, welches nachrichtlich auch die angrenzende Altbebauung aufgenommen hat.

2. Ziele der Satzung

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

Darüber hinaus sollen im nordwestlichen Bereich Flächen gem § 4, Abs 2 a BauGB-MaßnahmenG als Außenbereichsflächen mit aufgenommen werden.

Durch die Hereinnahme dieser Flächen wird die Ortslage städtebaulich 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 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 sehr großen Bedarf an Baugrundstücken. Dieser resultiert aus der Nachfrage aus den einzelnen Ortsteilen, d. h. in der Regel 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 die den Wunsch haben, am Ort Eigentum zu bilden.

Außer im Satzungsbereich und im westlichen Bereich ist die Ortslage Muntz von Landschaftsschutzgebieten umgeben.

Stadtebaulich gesehen ist die Abrundung sinnvoll, weil auch die nordöstlich gelegene Straßenzufahrt in die Ortslage bis zu diesem Bereich bebaut ist.

In Anbetracht dieses 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 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


(Hermann)
Bürgermeister



(Kleinen)
Gemeindedirektor

4.1 Fortschrittsbilanzierung (Formblatt)

zur Abrundungssatzung Muntz 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 | | Grünland | 5 440 | 4 | | | 21 760 |
| 2 | | Grünland | 3 510 | 4 | | | 14 040 |
| | | | 8 950 | | | Gesamtflächenwert A (Summe Sp 8) | 35 800 |

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. Biotop-typenwert-liste) | Fläche 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 | 1 632 | 0 | | | 0 |
| 2 | 3 1 | Garten | 3 258 | 2 | | | 6 516 |
| 3 | 8 2 | Einzelbaume | 550 | 6 | | | 3 300 |
| 4 | 3 6 | Obstwiese | 3 510 | 7 | | | 24 570 |
| | | | 8 950 | | | Gesamtflächenwert B (Summe Sp 8) | 34 386 |

C: Gesamtbilanz (Gesamtbilanz B - Gesamtflächenwert A) -1 414

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

Titz, den 12.02 1998




Bürgermeister


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

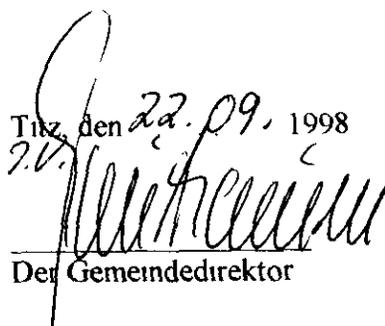
Diese Satzung und der dazugehörige Plan wurde am 06.03.1998 angezeigt. Zu dieser Satzung gehört die Verfügung vom 28.05.1998, AZ 35.2.91-27-2198

Köln, den 28.05. 1998

Der Regierungspräsident

Im Auftrag 

Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigenverfahrens, durch die die Satzung rechtsverbindlich wird, ist am 09.09.1998 erfolgt

Titz, den 22.09. 1998

Der Gemeindedirektor