

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur Abrundungssatzung „Titz-Opherten“

Gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB



Gemeinde Titz

Ortsteil Opherten

**ENTWURF
Zur Offenlage**



- Ergänzungssatzung -**Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr 3 BauGB****(Entwurf)**

Aufgrund des Artikels § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung und nach § 7 Gemeindeordnung NW hat der Rat der Gemeinde Titz in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1**Abgrenzung**

Die im beigefügten Übersichtsplan, der einen Bestandteil dieser Satzung bildet, als Erweiterung des Innenbereichs dargestellten Flächen der Gemarkung Titz Flur 44, Flurstücke 59, 61, 62, 186, 188 und 190 (tw.) sowie Flur 45, Flurstück 166 (tw.) und 74 (tw.) und Flur 47, Flurstücke 3 und 4, werden entsprechend den Darstellungen in diesem Plan in vom 23.06.1998 festgelegte im Zusammenhang bebaute Ortschaft Opherten einbezogen.

§ 2**Zeichnerische und textliche Festsetzungen**

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauNVO wird für die einbezogenen Außenbereichsgrundstücke der Gemarkung Titz, Flur 45, Flurstück 166 (tw.) und 74 (tw.) folgendes festgesetzt:

1. Es wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden auch ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 5 BauNVO nicht zugelassen.
2. Die Grundflächenzahl (GRZ) darf 0,4 nicht überschreiten.

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 3 BauNVO wird für die einbezogenen Außenbereichsgrundstücke der Gemarkung Titz, Flur 44, Flurstücke 59, 61, 62, 186, 188 und 190 (tw.) sowie Flur 47, Flurstücke 3 und 4, festgesetzt:

1. Es wird Mischgebiet (MI) festgesetzt. Gem. § 6 Abs. 3 BauNVO werden auch ausnahmsweise Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zugelassen.
2. Die Grundflächenzahl (GRZ) darf 0,6 nicht überschreiten.

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauNVO wird für alle einbezogenen Außenbereichsgrundstücke folgendes festgesetzt:

1. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Vollgeschossen zulässig.
2. Bei 2 Vollgeschossen sind Drempele und Dachgauben nicht zulässig. Mansardendächer sind zugelassen.
3. Die maximale Firsthöhe wird auf 10 m festgelegt.
4. Die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen hat als Bezugspunkt die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Firsthöhe wird definiert durch die Oberkante der Dachhaut.

§ 3**Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind der Baum innerhalb der Flächen des Capitelhofs sowie die Strukturen des Biotops BK-4904-004 im Plangebiet zu erhalten.

§ 4**Kompensationsmaßnahme**

Zum Ausgleich der Eingriffsfolgen werden die Kompensationsmaßnahmen gemäß dem landschaftspflegerischen Begleitplan festgesetzt, der Bestandteil dieser Satzung ist. Den Eingriffen der im Plan festgesetzten Bauflächen des Bereiches 1 mit dem Punktedefizit von 1.606 Punkte, des Bereiches 2 mit dem Punktedefizit von 18.527 Punkte, des Bereiches 3 mit dem Punktedefizit von 1.818 Punkte sowie des Bereiches 4 mit dem Punktedefizit von 894 Punkte werden insgesamt 22.845 Punkte aus bereits durchgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes Titz, Gemarkung Hasselsweiler, Flur 11, Flurstücke 61 und 70 zugeordnet.

Folgende Maßnahmen sind den Flächen zugeordnet:

Flurstück	Vorherige Nutzung	Ausgleichsmaßnahme
Gemarkung Hasselsweiler, Flur 11, Flurstücke 61 und 70	Diese Flächen befinden sich nordwestlich der Ortslage Hasselsweiler, unmittelbar nördlich der BAB 44 beiderseits eines Wirtschaftsweges, der hier über die Autobahn führt. Außerdem begrenzt werden sie von jeweils einem weiteren Wirtschaftsweg bzw. intensiv genutzten Ackerflächen. Die nächste Bebauung ist ca. 600 m entfernt.	Initialpflanzungen als Feldgehölze unterschiedlichen Ausmaßes sowie Einzelbäume (10 Stück), um Strukturelemente zu schaffen, die in der ansonsten weitgehend ausgeräumten Kulturlandschaft fehlen. Lebensraumverbesserung für die Feldfauna der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen mit einheimische Laubgehölzen Zwischen den Initialpflanzungen Flächen als Ackerbrache der natürlichen Sukzession überlassen. Auf dem Flurstück 70 einen Streifen von 5 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche (Flurstück 69) von Initialpflanzungen freihalten.

§ 5**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise**Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften**

Gemäß § 7 Abs. 6 GO NRW wird darauf hingewiesen, dass die Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn:

- a) Eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt
- b) Die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) Der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) Der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde Titz vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Antrag nach § 47 VwGO

Ein Antrag nach § 47 VwGO ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unzulässig, wenn Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragssteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.