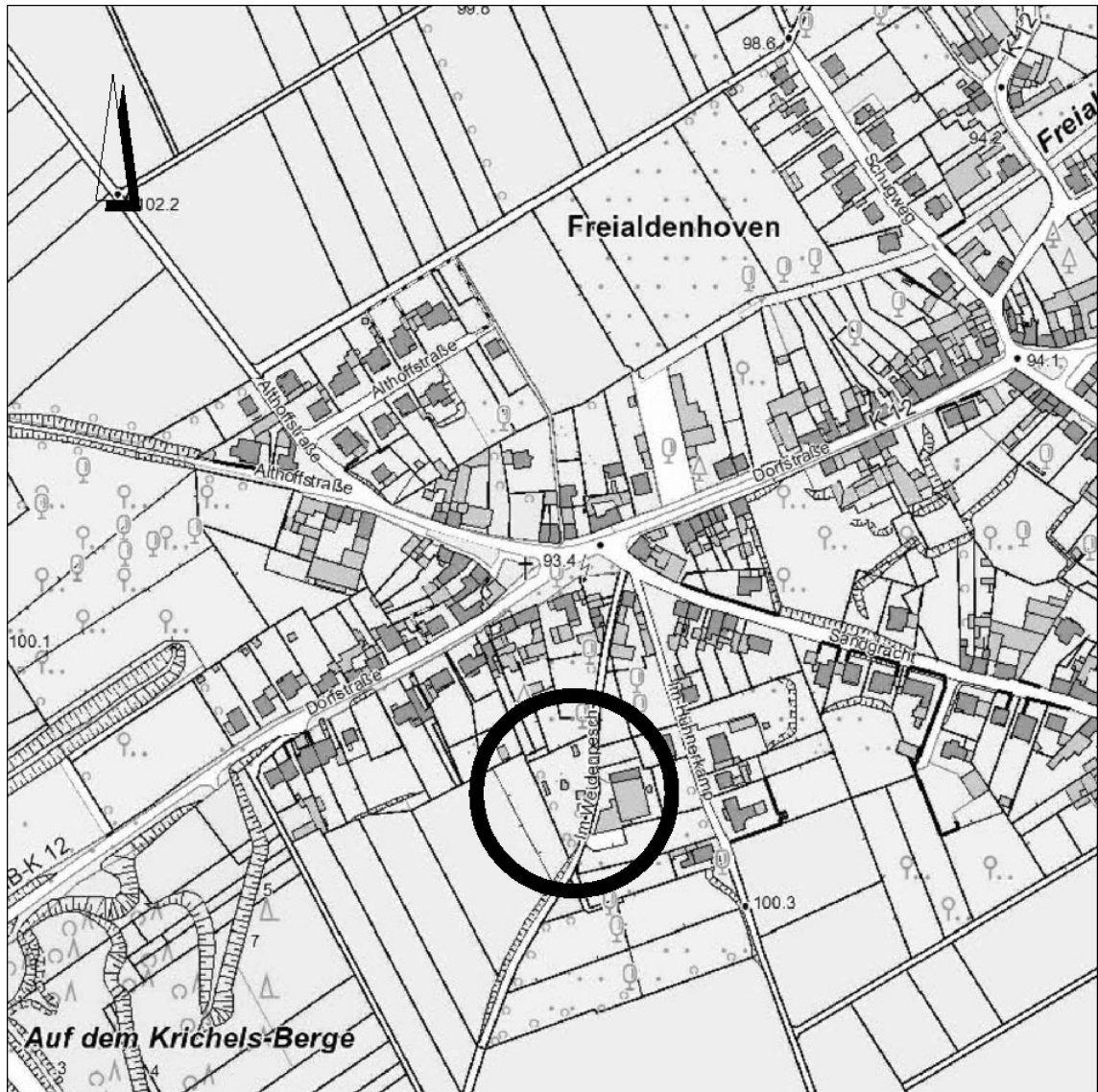


# Gemeinde Aldenhoven

## Änderung der Innenbereichssatzung im Ortsteil Freialdenhoven



Begründung, Textliche Festsetzungen und Hinweise

**Entwurf Oktober 2013**

**Auftraggeber**

**Thomas Jung**

Dorfstr. 6, 52457 Aldenhoven

Tel.: 0171 – 6979880

Email: thomas.jung@eloxal-juelich.de

**Auftragnehmer**

**BKR Aachen, Castro & Hinzen  
Stadtplaner Umweltplaner**

Kirberichshofer Weg 6, 52066 Aachen

Tel.: 0241 – 470 58-0

Fax: 0241 – 470 58-15

Email: info@bkr-ac.de

**Bearbeitung**

Dipl. Ing. Andrea Kranefeld

Umwelt-Wiss. Inge Ahlhelm

**Projektnummer**

31306

**Stand**

Entwurf Oktober 2013

# Begründung und Festsetzungen

## Begründung

1	Anlass und Rechtsgrundlagen.....	1
2	Begründung zur Änderung der zeichnerischen Darstellung .....	1
3	Ermittlung und Bilanzierung des Eingriffs.....	2
4	Begründung der textlichen Festsetzungen.....	6
5	Hinweise und Empfehlungen .....	8
6	Gesetze und Quellen .....	9

## Tabellen

Tabelle 1:	Ökologische Wertigkeit der Flächen des Geltungsbereiches im Ist-Zustand.....	6
Tabelle 2:	Ökologische Wertigkeit des Plangebietes im Planzustand.....	6

## Festsetzungen

Nr. 1 bis Nr. 4 .....	10
-----------------------	----

# Begründung

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

## 1 Anlass und Rechtsgrundlagen

Die Innenbereichssatzung der Gemeinde Aldenhoven legt zeichnerisch gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile fest.

Wenn Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind, können gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden.

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB regelt § 34 Abs. 5 BauGB u.a., dass

- sie mit einer städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung [...] unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Für die Ergänzung der Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird darüber hinaus in § 34 Abs. 5 festgelegt, dass der Begründung Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen sind. Die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1a BauGB sind nicht anzuwenden. Satzungen nach § 34 BauGB sind von der Pflicht zur förmlichen Durchführung einer Umweltprüfung ausgenommen.

Gleichwohl ist die Ermittlung und Bilanzierung des Eingriffs für die neu in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommene Fläche erforderlich.

Die Satzungsänderung wird im Vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt und die sonstigen Voraussetzungen für ein Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB erfüllt werden.

Mit Inkrafttreten der Satzung wird das Außenbereichsgrundstück, das neu in den Geltungsbereich einbezogen worden ist, Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die bisherigen Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen gelten für den restlichen Geltungsbereich der Innenbereichssatzung unverändert. Vorhaben außerhalb des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung sind nach §§ 30 bzw. 35 BauGB zu beurteilen.

## 2 Begründung zur Änderung der zeichnerischen Darstellung

Mit der Änderung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Freialdenhoven wird der Geltungsbereich um das Flurstück 9, Flur 6, Gemarkung Freialdenhoven an der Straße Im Weidenpesch

geringfügig erweitert. Das Flurstück ist im Flächennutzungsplan als Bauland dargestellt. Auf der Fläche befinden sich einzelne Schuppen; sie wird bereichsweise für Kleintierhaltung genutzt.

Die gegenüberliegende Straßenseite liegt bereits im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung; hier befinden sich gewerblich genutzte Hallen und Wohnbebauung. Nördlich des Flurstücks 9 schließt Richtung Ortsmitte ein noch unbebautes Grundstück an, das als Pferdekoppel des angrenzenden Hofes genutzt wird.

Mit der Ergänzung der Innenbereichssatzung wird am südlichen Ortseingang Baurecht für beide Straßenseiten geschaffen, so dass ein gestalterisch eindeutig definierter Ortseingang entsteht. Das Grundstück bietet für eine Neubebauung die Voraussetzungen für eine harmonische Einfügung in die nähere Umgebung, ohne dass das Ortsbild beeinträchtigt wird. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Plangebiet gewährleistet; nachbarliche Interessen sind gewürdigt.

Aus diesen Gründen wird die Erweiterung der Innenbereichssatzung als städtebaulich vertretbar begründet.

### **3 Ermittlung und Bilanzierung des Eingriffs**

Im Vergleich zur rechtskräftigen Innenbereichssatzung werden mit der Änderung neue Wohnbauflächen in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Bebauung dieser Flächen, die gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB erstmalig Baurecht erhalten, stellt im naturschutzrechtlichen Sinne einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. So werden gem. §§ 14 – 18 BNatSchG und § 1a BauGB die Vorschriften zur Eingriffsregelung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

#### **Bestand**

Die Fläche wird derzeit zum Teil für Kleintierhaltung genutzt, z.T. weist sie den Charakter einer Gartenbrache mit Wiesenflächen auf (s. Abbildung 3). Im nördlichen Bereich befinden sich keine Gehölze, es dominieren Gräser und Kräuter (viel Brennnessel) während der südliche Bereich einigen Bestand an heimischen und nichtheimischen Sträuchern und Bäumen aufweist (Alter überwiegend jung bis mittelalt). Auf der Fläche befinden sich einige kleine Versiegelungsflächen/Gebäude (Garagen, Gewächshaus, Laube, Schuppen, Kleintierstall u.ä.). Randlich wird der südliche Bereich von Gehölzstreifen eingerahmt. Diese sind als freiwachsendes Gebüsch bzw. Baumreihe überwiegend heimischer Arten ausgeprägt (z.B. Hasel, Hartriegel, Holunder, Eberesche, Kirsche, Esche, Linde, Bergahorn; überwiegend mittleres Alter).



Abbildung 1: nördlicher Bereich (li) und Blick auf den südlichen Bereich (re)

Die Fläche ist Bestandteil der Biotopkatasterfläche BK-5003-071 „Obstwiesenreste in Freialdenhoven“, weist jedoch selbst keinen Obstwiesencharakter auf. Im Umfeld befinden sich neben Garten- und Bauflächen Gehölze, Pferdekoppeln und Wiesen mit Obst- oder sonstigem Baumbestand, die z.T. als Geschützter Landschaftsbestandteil (LB 2.4.5-15 „Biotopkomplexe an der Ortsrandlage von Freialdenhoven“) oder Naturdenkmal (ND 2.3-7 „Hohlwegstrukturen südlich von Freialdenhoven“, ND 2.3-7 „Buche in Freialdenhoven“) ausgewiesen sind.

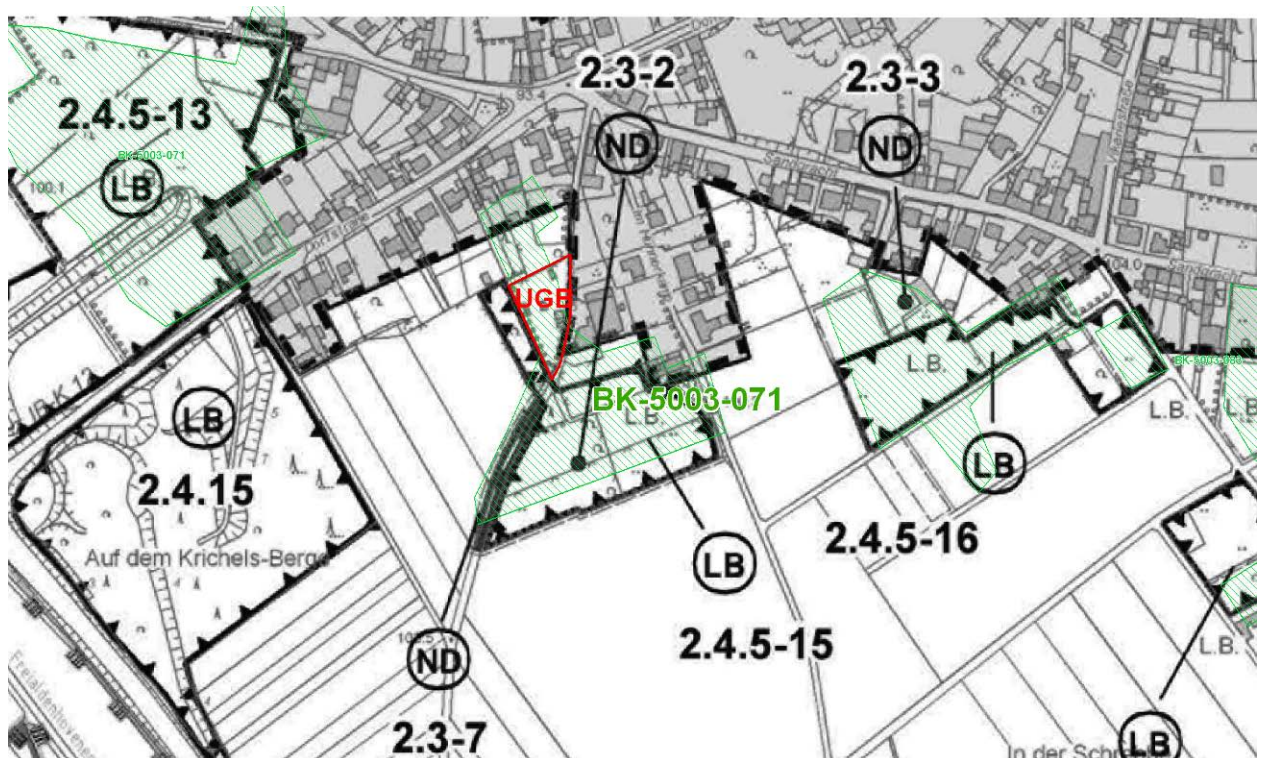


Abbildung 2: Schutzgebiete, Geschützte Objekte, schutzwürdige Flächen im Änderungsbereich und seinem Umfeld

Quelle: Landschaftsplan 5 des Kreises Düren, Grafikdaten des LANUV

Der Entwurf des Landschaftsplans des Kreises Düren Aldenhoven/Linnich-West (Stand 29.05.2013) stellt im Änderungsbereich das Entwicklungsziel 1.4 „Temporäre Erhaltung der Naturraumpotentiale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung“ dar. In Bezug auf Habitatpotentiale bietet die Fläche hauptsächlich häufigen und weniger anspruchsvollen Tierarten aus verschiedenen Tiergruppen (Teil-)Habitate (z.B. häufigen Singvögeln, Kleinsäugetern, Insekten, etc.). Vereinzelt sind in Gehölzen und Gebäuden einzelne Sommerquartiere für Fledermäuse nicht auszuschließen, für die jedoch keine essenziellen Funktionen anzunehmen sind. Habitate mit höherem Potenzial finden sich vor allem auf der südöstlich gelegenen, mit alten Gehölzen bestandenen Wiesenfläche, die als LB ausgewiesen ist. Die dortigen Flächen weisen hohe Potenziale insbesondere als Nahrungshabitate für bekannte Steinkauzvorkommen aus dem weiteren Umfeld des Plangebietes auf (vgl. Grontmij 2012 zitiert in der Artenschutzprüfung Stufe 1 zur ISB-Änderung BKR 2013). Durch eine wohnbauliche Nutzung im Plangebiet sind keine relevanten artenschutzrechtlichen Auswirkungen i. S. d. § 44 Abs. 1 Nr. 2-3 auf den Steinkauz oder sonstige planungsrelevante Tierarten des Umfeldes zu erwarten; zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 wird für den Fall von Baumfällungen oder Gebäudeabrissen eine Fäll- bzw. Abrisszeitenbeschränkung empfohlen (vgl. BKR 2013).

Im Bereich der Innenbereichs-Erweiterung stehen von Natur aus Kolluvial-Böden an, die vom Geologischen Dienst des Landes NRW als besonders schutzwürdig aufgrund ihrer hohen natürlichen Fruchtbarkeit sowie hohen Filter- und Pufferfunktionen bewertet werden. Durch die Nutzung (kleinflächige Versiegelungen, Gartennutzung) ist hier eine entsprechende anthropogene Überprägung anzunehmen. Für den Wasserhaushalt besitzt die Fläche einen entsprechenden Wert in Bezug auf Versickerung und Grundwasserneubildung. Lokalklimatisch ist in diesem Bereich keine besondere Funktion zu erwarten.

Das Orts- bzw. Landschaftsbild im Bereich der Erweiterung ist geprägt von der Ortsrandsituation. Im Umfeld befinden sich einerseits dörfliche Bebauungen (Mischnutzungen Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft) und andererseits Übergänge zur freien Landschaft mit Weiden und Gehölzen. Die Fläche selbst befindet sich mit ihrem Gartenbrachecharakter genau im Übergangsbereich.

### **Eingriffswirkung**

Für die Eingriffsermittlung wird aufgrund des allgemeinen Charakters der Innenbereichssatzung ohne nähere Festsetzungen von einer Wohnbebauung mit umliegenden Gartenflächen und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ausgegangen. Durch eine Bebauung des Grundstücks ist im Bereich von Versiegelungen lokal mit einem nahezu vollständigen Verlust ökologischer Funktionen (als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Versickerungsfläche mit Filter- und Pufferfunktion etc., s.o.) zu rechnen. Dies betrifft bei der angenommenen GRZ von 0,4 eine Fläche von 683 m<sup>2</sup>. In den neuen Gartenbereichen wird im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung eine Umwandlung der heutigen Vegetation zu einem voraussichtlich eher strukturarmen Garten (Rasenflächen, Ziergehölze, Rabatten, etc.) ausgegangen. Bau- und betriebsbedingt erfolgt eine Zunahme der Störintensität auf dem Grundstück. Um eine Störwirkung auf umliegende Flächen zu minimieren und auch, um ein Ortsrand-typisches Landschaftsbild zu

befördern, wird die Beibehaltung einer Eingrünung des Grundstücks empfohlen. Erhebliche Störwirkungen auf das Umfeld sind nicht zu erwarten.

### Eingriffsbilanzierung

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage einer Biotoptypenkartierung vom Mai 2013. Die räumliche Zuordnung und Abgrenzung der Biotoptypen erfolgte im Gelände auf der Grundlage von Luftbildern. Eine Vermessung der Biotoptypen und der Gehölzbestände hat nicht stattgefunden.

Die Bilanzierung des Eingriffsumfanges und die Ermittlung des Ausgleichbedarfs werden nach dem Verfahren des LANUV 2008 für die Bauleitplanung durchgeführt. Die aufgenommenen Biotoptypen im Eingriffsbereich sind in Abbildung 3 dargestellt.

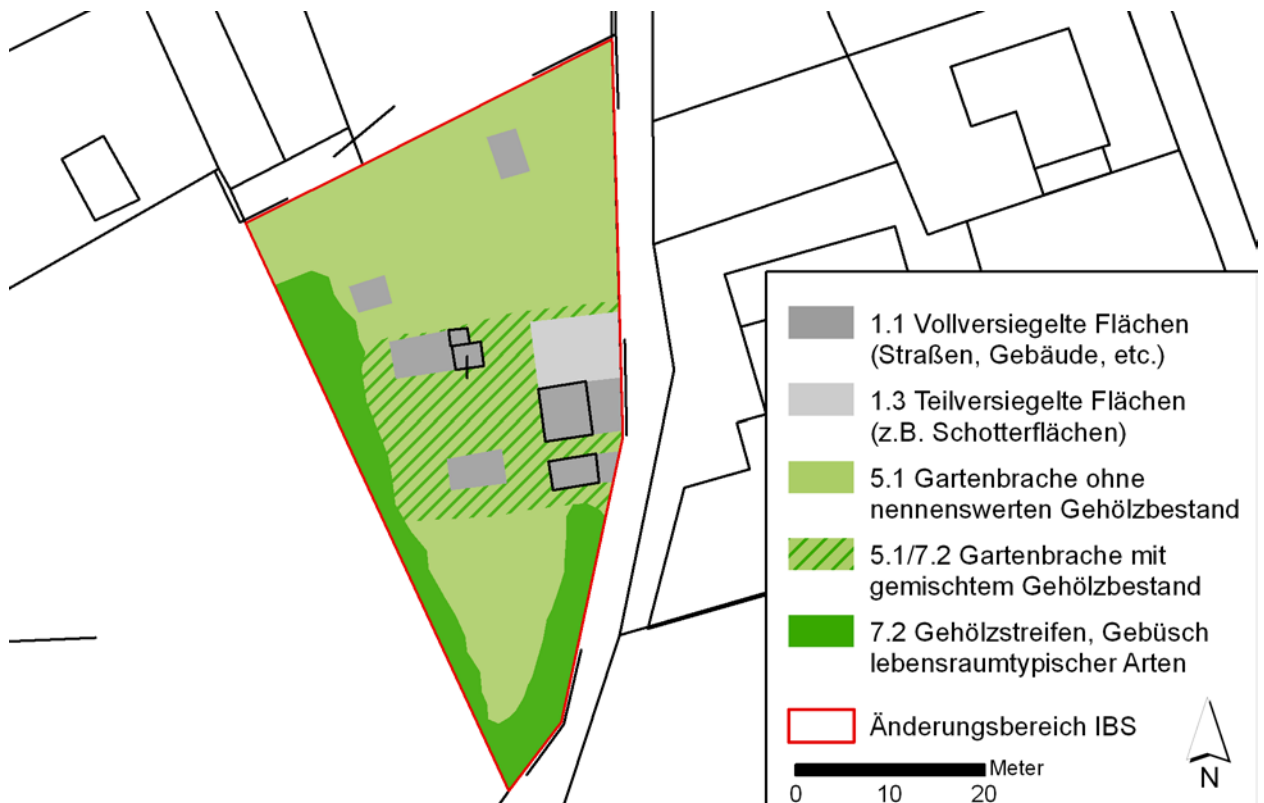


Abbildung 3: Bestand Biotoptypen  
(Kartierung Mai 2013)

Die aktuelle ökologische Wertigkeit wird durch Multiplikation von Biotopwert und jeweiliger Flächengröße ermittelt. Der Biotopwert entspricht dabei jeweils dem Grundwert A für die Bewertung des Ausgangszustands nach LANUV 2008, für den gehölzbestandenen Bereich der Gartenbrache wird ein Mischbiotop aus Gartenbrache und Gehölz/Gebüsch gebildet.



Tabelle 1: *Ökologische Wertigkeit der Flächen des Geltungsbereiches im Ist-Zustand*

Code	Biotoptyp	Ausgangswert A	Fläche (m <sup>2</sup> )	Einzelflächenwert
1.1	Vollversiegelte Flächen (Straßen, Gebäude, etc.)	0	155	0
1.3	Teilversiegelte Flächen (z.B. Schotterflächen)	1	64	64
5.1	Gartenbrache ohne nennenswerten Gehölzbestand	4	866	3.464
5.1/7.2	Gartenbrache mit gemischtem Gehölzbestand (Sträucher, Bäume, jung bis mittleres Alter, heimisch und nicht heimisch)	4,5	330	1.485
7.2	Gehölzstreifen, Gebüsch lebensraumtypischer Arten	5	293	1.465
<b>Gesamtflächenwert A (Ist-Wert)</b>				<b>6.478</b>

Zur Bewertung des Planzustandes ist bei neu anzulegenden Biotopen verfahrensgemäß der Grundwert P anzusetzen, der den Entwicklungswert nach einem Zeitraum von 30 Jahren darstellt (bei GRZ 0,4 und Annahme einer eher strukturarmen Gartenausprägung).

 Tabelle 2: *Ökologische Wertigkeit des Plangebietes im Planzustand*

Code	Biotoptyp	Planwert P	Fläche (m <sup>2</sup> )	Einzelflächenwert
1.1	Versiegelte Flächen (Straßen, Bebauung, etc.)	0	683	0
4.3	Garten ohne nennenswerten Gehölzbestand	2	1.025	1.025
<b>Gesamtflächenwert B (Plan-Wert)</b>				<b>1.025</b>
<b>Gesamtbilanz (Differenz von Ist-Wert und Plan-Wert)</b>				<b>5.453</b>

Das Ergebnis der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanz zeigt, dass gem. Verfahren LANUV 2008 nach der Realisierung der Planung gemäß Innenbereichssatzung innerhalb des Änderungsbereichs ein **Wertdefizit von 5.453 Wertpunkten** verbleibt. Der Eingriff ist somit gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG im betroffenen Naturraum auszugleichen oder zu ersetzen.

Die Umsetzung der erforderlichen Kompensation ist über die Festsetzung Nr. 4 verbindlich geregelt.

## 4 Begründung der textlichen Festsetzungen

### zu § 1 Geltungsbereich

Mit der Abgrenzung des **Geltungsbereichs** wird der Begriff des 'im Zusammenhang bebauten Ortsteils' gem. § 34 BauGB für den Änderungsbereich Flurstück 9, Flur 6, Gemarkung Freialdenhoven festgelegt.

Die neue Abgrenzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfolgt innerhalb der Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans, der hier gemischte Bauflächen darstellt. Im Land-

schaftsplan 5 des Kreises Düren ist diese Fläche mit dem Entwicklungsziel 4 'Temporäre Erhaltung der Naturraumpotentiale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung' dargestellt.

## zu § 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Satzungen gemäß § 34 Abs.4 BauGB sind neben der Bebauungsplanung und den Vorhaben- und Erschließungsplänen ein wichtiges Planungsinstrument im Rahmen der kommunalen Planungsaktivitäten. Durch den Erlass einer Innenbereichssatzung kann schnell und ohne aufwändiges Verfahren Baurecht geschaffen werden, wenn vorhandene Strukturen fortgesetzt werden sollen. Aus diesem Grund ist die Zulässigkeit von Vorhaben in § 34 BauGB eingeschränkt:

- Abs. 1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.*
- Abs. 2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.*
- Abs. 3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.*
- Abs. 3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung*
- 1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs dient,*
  - 2. städtebaulich vertretbar ist und*
  - 3. auch unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.*
- Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.*

Die in § 34 Abs. 1 BauGB genannten Zulässigkeitsmerkmale für die Frage, ob sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, entsprechen den Regelungsbereichen der Baunutzungsverordnung: Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Dazu zählen z.B. die überbaute Grundfläche, die Höhe und Geschoszahl der baulichen Anlagen und die Zahl der Wohnungen.

Dabei ist die **Eigenart der näheren Umgebung** nicht nur auf die unmittelbaren Nachbargrundstücke bezogen. Die Umgebung muss soweit berücksichtigt sein, als sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann oder soweit die Umgebung den Charakter des Baugrundstücks prägt oder beeinflusst. Vorhandene Gebäude, die als Fremdkörper in der Umgebung erscheinen und das Ortsbild nachteilig beeinträchtigen, müssen bei der Beurteilung der Eigenart

der näheren Umgebung außer Acht gelassen werden. Weiter ist zu berücksichtigen, dass unbebaute Flächen selbst die Eigenart der näheren Umgebung bestimmen.<sup>1</sup>

Da der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung ausschließlich eine Fläche entlang des vorhandenen Straßennetzes umfasst, ist die **Erschließung** gesichert.

Das charakteristische **Ortsbild** von Freialdenhoven mit überwiegend freistehenden Gebäuden und Gehölen ist besonders zu beachten. Eine verdichtete Bebauung durch Gebäude in 2. Reihe wird daher ausgeschlossen.

### **zu § 3 Niederschlagswasserbeseitigung**

Nach § 51a des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen ist 'Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.' Aus diesem Grund wird die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser der Dachflächen und anderer versiegelten Flächen festgesetzt.

### **zu § 4: Ausgleichsmaßnahmen**

Die ermittelte Kompensation mit einem Wertdefizit von 5.453 Wertpunkten erfolgt in Abstimmung mit den beteiligten Akteuren über das Ökokonto der Stadt Jülich. Die Maßnahmen und Kosten sind mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Eine vertragliche Sicherung der Kompensation erfolgt zwischen der Stadt Jülich und dem Grundstückseigentümer zum Satzungsbeschluss der IBS-Änderung.

## **5 Hinweise und Empfehlungen**

### **Denkmalschutz**

Im Satzungsgebiet ist kein ortsfestes Bodendenkmal bekannt. Da im Gemeindegebiet Hinweise zu archäologischen Fundstellen von der Vorgeschichte bis zur Neuzeit vorliegen, ist bei archäologischen Bodenfunden oder Befunden die Gemeinde sowie das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

---

<sup>1</sup> vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, § 34, Söfker, Februar 2000

## **6 Gesetze und Quellen**

BKR AACHEN (2013): Vorprüfung Artenschutz (ASP Stufe 1) zur Änderung der Innenbereichssatzung der Gemeinde Freialdenhoven ‚Im Weidenpesch‘ (Stand 24.9.2013)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege; vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)

LANDSCHAFTSGESETZ (LG) Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft; in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000, GV.NW. S. 568, zuletzt geändert am 16. März 2010, GV. NRW. S. 185

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

KREIS DÜREN: Landschaftsplan 5

KREIS DÜREN: Entwurf des Landschaftsplans Aldenhoven/Linnich-West (Stand 29.05.2013)

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW

# Festsetzungen

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

## **Nr. 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Änderung der Innenbereichssatzung gilt für Flur 6, das Flurstück 9, Gemarkung Freialdenhoven in Aldenhoven. Der Geltungsbereich der Änderung wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet. Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in dem Innenbereichssatzungs-Plan durch eine Begrenzungslinie festgelegt.

Der Innenbereichssatzungs-Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

## **Nr. 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung der Innenbereichssatzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Die Beurteilung bezieht sich auf die tatsächlich vorhandene Bebauung.

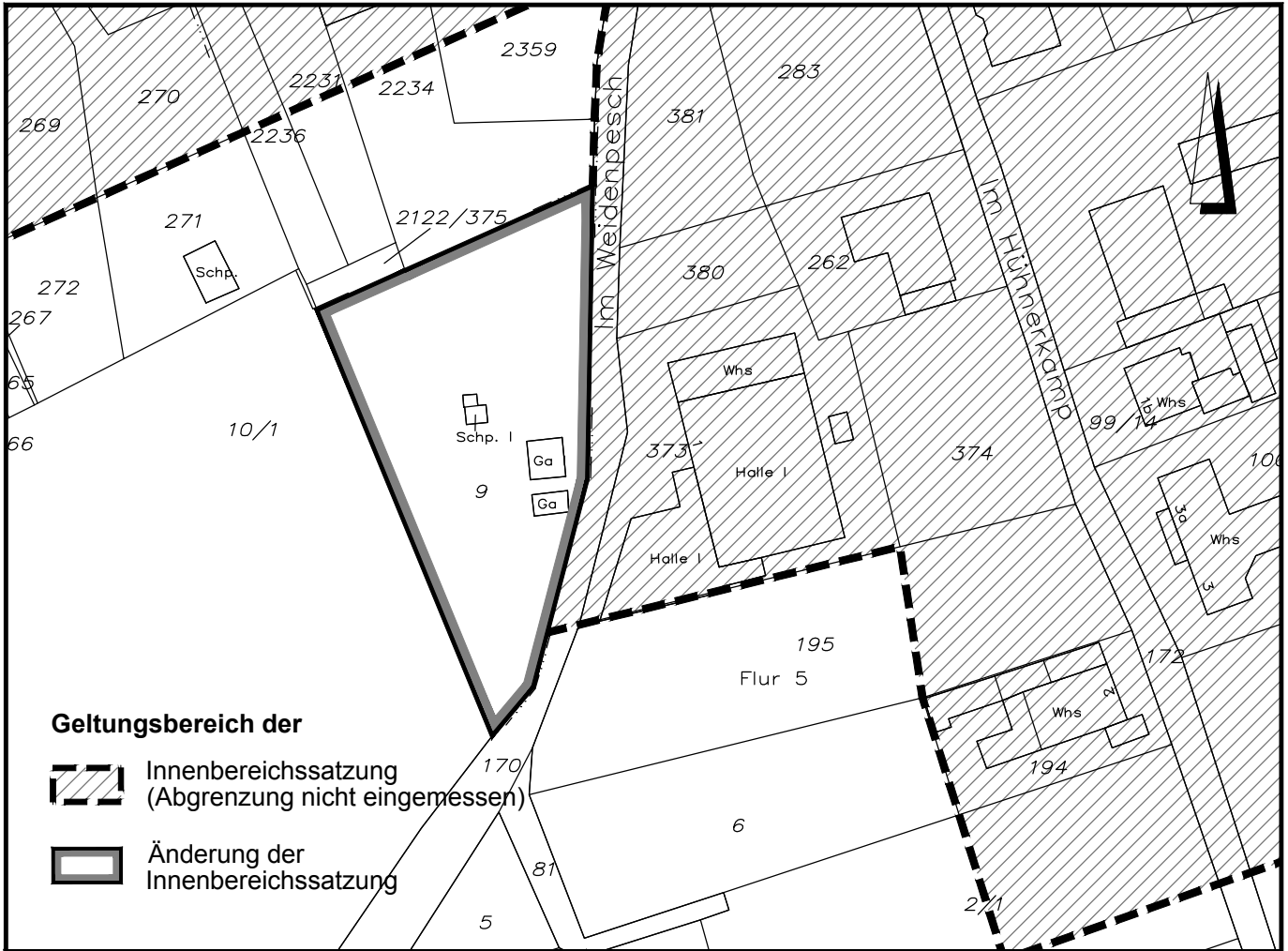
Stichstraßen zur Erschließung rückwärtiger Grundstücke sowie eine Bebauung in 2. Reihe sind nicht zulässig.

## **Nr. 3 Niederschlagswasserbeseitigung**

Die unbelasteten Niederschlagswässer der Dachflächen und anderen versiegelten Flächen sind zu versickern.

## **Nr. 4 Ausgleichsmaßnahmen**

Für den Eingriff in den Naturhaushalt ist ein Wertdefizit von 5.453 Wertpunkten auszugleichen. Die Kompensation erfolgt in Abstimmung mit den beteiligten Akteuren über das Ökokonto der Stadt Jülich. Die Kosten hat der Grundstückseigentümer zu tragen.



**Geltungsbereich der**



Innenbereichssatzung  
(Abgrenzung nicht eingemessen)



Änderung der  
Innenbereichssatzung

Nach ortsüblicher Bekanntmachung ist der Plan als Bestandteil der Satzung (Änderung, vereinfachtes Verfahren) mit Begründung gemäß § 13 (2) BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt worden.

Der Bürgermeister

Aldenhoven, den \_\_\_\_\_ Tertel

Der Rat der Gemeinde Aldenhoven hat die Änderung (vereinfachtes Verfahren) der Innenbereichssatzung am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister

Aldenhoven, den \_\_\_\_\_ Tertel

Die Änderung (vereinfachtes Verfahren) der Innenbereichssatzung tritt durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am \_\_\_\_\_ in Kraft.

Der Bürgermeister

Aldenhoven, den \_\_\_\_\_ Tertel

# Gemeinde Aldenhoven

## Änderung der Innenbereichssatzung im Ortsteil Freialdenhoven

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1

Nr. 2 BauGB

Gemarkung Freialdenhoven  
Flur 6, Flurstück 9

M. 1 : 1000

Entwurf: Oktober 2013

