



### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
In dem gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Gebiet (GE) sind die folgenden gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig:  
- Andere gewerbliche Nutzungen einschließlich Fremdwerbung sowie sonstiger Einzelhandel (mit Ausnahme des Landmaschinenbetriebes mit Handel der landwirtschaftlichen Maschinen, Anbaugeräten, Zubehör und Ersatzteilen sowie deren Reparatur)  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften  
- Tankstellen  
- Anlagen für sportliche Zwecke  
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke  
- Vergnügungsgelände
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
2.1 Es wird eine maximale Firsthöhe von 10,00 m und eine Traufhöhe von 7,00 m festgesetzt.  
2.2 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am jeweiligen Baugrundstück.  
2.3 Die zulässige Grundfläche innerhalb des Gewerbegebietes darf durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie ihre Zufahrten bis zu einer von GRZ 0,9 überschritten werden.
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 und § 21 a BauNVO)**  
Im Gewerbegebiet sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Abstandsklassen**  
Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit der Abstandstabelle des Abstandserlasses (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände i.d. d. Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-1 - 88/0-25.1 v. 6.6.2007) wird festgesetzt, dass Betriebe der Abstandsklassen I bis VI zulässig sind. Unzulässig sind zudem Betriebe, die in der Abstandstabelle nicht aufgeführt sind, die aber hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens einer Abstandsklasse zugeordnet werden können, deren Betriebe als nicht zulässig festgesetzt sind. Zulässig sind dagegen Betriebe, die in der Abstandstabelle nicht genannt sind, die aber nach ihrem Emissionsverhalten einer Abstandsklasse zugeordnet werden können, die nach dem Festsetzen nicht als unzulässig festgesetzt ist. Weiterhin sind im Einzelfall Betriebe, die nach ihrem Typ einer bestimmten Abstandsklasse zuzuordnen sind, in Bereichen der nächst niedrigeren Abstandsklasse zulässig, wenn für diese Betriebe durch Gutachten nachgewiesen ist, dass sie hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens den Betrieben dieser nächst niedrigeren Abstandsklasse (geringerer Abstandserfordernis) vergleichbar sind. Nicht zulässig sind Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG mit Betrieben und Anlagen, in denen sicherheitstechnisch bedeutsame Mengen gefährlicher Stoffe der Abstandsklassen I bis IV des Anhangs I des Leitfadens KAS 18 der Kommission für Anlagensicherheit vom November 2010 vorhanden sind sowie Betriebsbereiche mit Anlagen und Betrieben mit gefährlichen Stoffen, die ähnliche Stoffeigenschaften und ein vergleichbares Gefahrenpotential aufweisen.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
5.1 Auf der Fläche FB 2 ist eine dichte Bepflanzung in Form einer einreihigen Baum/Sträucherhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen L-Ordnung mit einer Regelbreite von 3,0 m aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A, B und C anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m versetzt, Mindestqualität G0/100 und die Bäume I. und II. Ordnung in einem Abstand von 8,0-12,0 m versetzt, Mindestqualität Hst., Zw., SU 16/18 (Summe I. Ordnung) bzw. STU 12/14 (Summe II. Ordnung) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen zwischen den Sträucher- und Gehölzreihen sind mit einer Rasenfläche mit einer standortgerechten Wildkräutermischung (z.B. RSM 7.1.2) als Kräutervielse herzustellen.  
5.2 In den nachrichtlichen eingetragenen Schützerecken sind nur bis zu 80 cm hohe Strauchbepflanzungen zulässig.  
5.3 Die Fläche FB 3 ist als artenreiche Weise anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Saatgut RSM 2.4 Gebrauchsrasen-Küsterarten.
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**  
Die innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Pflanzfläche FB 1 vorhandenen Gehölzbestände, Obstweide und die Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Bei Abgang einzelner Bäume und Gehölze ist innerhalb der jeweils hierfür festgesetzten Fläche eine gleichartige Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- Maßnahmen zum Schutz der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Die Errichtung der Betriebsröhren ist nur in einem Bauzeitfenster von 1. September bis 31. Januar außerhalb der Brutzeiten der betroffenen planungsrelevanter Arten zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 2 und 3 BauO NRW)**  
**Werbeanlagen**  
Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung sowie Booster- und Laserwerbungen sind unzulässig.

### PFLANZLISTEN

Pflanzliste A Laubbäume I. Ordnung	Pflanzliste B Laubbäume II. Ordnung	Pflanzliste C (Sträucher)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Eisackenziehe (Castanea sativa)	Faulbaum (Rhamnus frangula)
Eiche (Fraxinus excelsior)	Hartleule (Cornus sanguinea)	Hartleule (Cornus sanguinea)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Feldahorn (Acer campestre)	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schwarzle (Alnus glutinosa)	Hainbuche (Carpinus betulus)	Hundrose (Rosa canina)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	Vogelkirsche (Prunus avium)	Kirschlorbäule (Prunus cerasifera)
Spitzahorn (Acer obtusifolius)	Eibere (Sorbus tormalis)	Kornelrose (Cornus mas)
Stieleiche (Quercus robur)	Waldnuß (Juglans regia)	Pflaumenblüte (Elaeagnus europaea)
Winterlinde (Tilia cordata)	Frühe Traubenkirsche (Prunus padus)	Rainweide (Ulmus vulgaris)
	Wildapfel (Malus communis)	Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)
	Wildrose (Rosa rugosa)	Salweide (Salix caprea)
	Wildrose (Rosa rugosa)	Schlehe (Prunus spinosa)
	Wildrose (Rosa rugosa)	Wasserschneeball (Viburnum opulus)
	Wildrose (Rosa rugosa)	Waldkörner (Crataegus monogyna/oxycantha)
	Wildrose (Rosa rugosa)	Schwarze Akelei (Aconitum napellus)
	Wildrose (Rosa rugosa)	Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

### Hinweise

**Baugrundverhältnisse**  
Im gesamten Plangebiet sind ggf. besondere Gründungsmaßnahmen wegen ehemaliger Bergbau erforderlich. Bei der Errichtung von Gebäuden (Gründung und Statik des Bauwerkes) sind die Bemessungswerte der Erdbebenzone 3 und der Baugrunderklasse 5 zugrunde zu legen. Die DIN 4149 ist zu beachten.

**Die DIN 4149 kann mit den Planunterlagen zu den Geschäftszeiten im Rathaus der Gemeinde Titz, Landstraße 4, 52445 Titz eingesehen werden.**

**Grundwasserverhältnisse**  
Das Baugelände liegt im Einflußbereich der Sumpfungsmassnahmen der benachbarten Braunkohlentagebaue. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmassnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind Herdruhr bedingte Bodenbewegungen möglich.

**Bergbau**  
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Winterschall Holding GmbH. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Aufsuchen des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoff“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen.

**Bodendenkmale**  
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehrfußstraße 45, 52385 Nideggen, Tel: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Eine etwaige Welsung der Denkmalbehörden für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Ausgleichsmaßnahmen**  
Der erforderliche Ausgleich (CEF-Maßnahme) für den Artenschutz erfolgt mit einer Habitatverbesserung auf insgesamt ca. 0,49 ha Fläche und findet auf den Flurstücken 29, 302, 443 Titz, Flur 25, Gemarkung Titz Gemeinde Titz statt. Die Flächen 22/3 Titz, 304 und 302 bleiben als Weideland/Strukturfläche erhalten.  
Der erforderliche Ausgleich für die Veräußerung (Ökopaquodifizierung von ca. 21,172) erfolgt auf den festgesetzten Grünflächen im Plangebiet sowie auf den vorgesehenen Ausgleichsflächen für den Artenschutz (Flurstücken 29, 302, 443 Titz, Flur 25, Gemarkung Titz Gemeinde Titz), die multifunktional auch als Ausgleichsflächen für den geplanten Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora etc. fungieren.  
Der Ausgleich ist durch vertragliche Regelungen i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB i.V.m. § 11 BauGB gesichert und wird im Durchführungsvertrag fixiert.

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan, eine Begründung und Landschaftspflegerechter Begleitplan zum Bebauungsplan sind Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

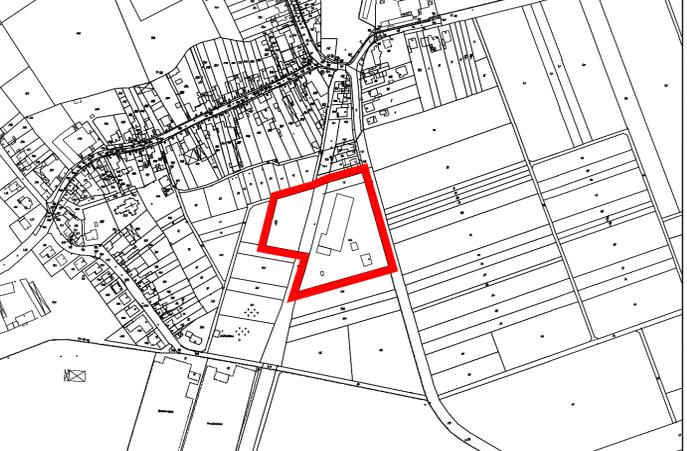
### Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB  
GE Gewerbegebiet
  - Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO  
0,4 Grundflächenzahl  
III Höchstmaß der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH Höchstmaß der Traufhöhe  
FH Höchstmaß der Firsthöhe
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 12, 20 BauNVO  
a Baugrenze  
Festsetzung der abweichenden Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO bezüglich der offenen Bauweise
  - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**  
§ 9 (1) Nr. 25 und 25a BauGB  
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB  
Sichtdreieck nachrichtlich
- Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

### Legende Vermessungsangaben / Bemaßung

5	Gebäude	Trafostation
FD	Durchfahrt, Arkade	Schallkragen
II	Flachdach	Strassenlaterne
Flurkarte	Anzahl der Vollgeschosse	Mast
1625	Flurstücksgrenze	Mauer
65,38	Flurstücknummer	Böschung
vorr. Höhen	Zaun	Baum
topographische Linie	topographische Linie	Kanaldeckel
P	Parkplatz	Strasseneinlauf
5.00	Längemaß	Beschädigung
#5.00	Parallelmaß	Hydrant
90°	Winkemaß	

### Übersicht M 1: 5.000



<b>Entwurf</b> VDP VDP PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 48683 Dinklage Telefon: 0431 - 97216-0, Fax: 0431-97216-10	<b>1. Aufstellung</b> Der Rat der Gemeinde Titz hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>3. Vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung</b> Der Vorentwurf dieses Bebauungsplans hat zur vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Titz am ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>5. Auslegungsbefehl</b> Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... aufgefordert, bis zum ..... zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>7. Beteiligung der Behörden</b> Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... aufgefordert, bis zum ..... zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>9. Ausfertigung</b> Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>Rechtsgrundlage</b> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486), Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV. NRW, S. 685), Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung vom 1.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW, S. 729).
<b>Plangrundlage</b> Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Düren mit Stand vom ..... erstellt.	<b>2. Bekanntmachung der Aufstellung</b> Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Titz am ..... ordnungsgemäß bekanntgemacht. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>4. Vorgezogene Behördenbeteiligung</b> Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum ..... hierzu zu äußern. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>6. Öffentliche Auslegung</b> Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Titz am ..... vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>8. Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Gemeinde Titz hat den Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>10. Bekanntmachung</b> Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Titz gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ordnungsgemäß bekanntgemacht worden. Hiernach trat der Bebauungsplan in Kraft. Datum / Unterschrift Bürgermeister	