



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 6 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme im Mischgebiet (MI) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
Die Höhe der Traufe darf 9 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird bestimmt durch den Schrägpunkt des verlängerten aufstehenden Mauerwerks (außen) und der Dachhaut. Die Firsthöhe wird auf maximal 13 m festgesetzt. Die Firstlinie meint den höchsten Punkt des Daches. Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist jeweils der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am jeweiligen Baugrundstück.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile wie z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten ist bis zu einer Tiefe von maximal 3 m und einer Breite von maximal 50 % der Gebäudekörperbreite zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)
4.1 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude zulässig. In speziell ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze, sind ausschließlich ebenerdige Stellplätze zulässig.

4.2 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)
Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Zeitliche Beschränkung der Abrissarbeiten
Der Abriss bestehender Gebäude ist zum Schutz planungsrelevanter Arten nur bis Ende Februar 2015 zulässig. Sollte ein späterer Abriss erfolgen, ist eine neue artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.

5.2 Schaffung neuer Fledermausquartiere in einem Dachboden
Das Vorkommen potentieller Wochenstubenquartiere von Fledermäusen im leerstehenden Silo wird im Rahmen einer „worst case“ Einschätzung angenommen. Für den Verlust von potentiellen Wochenstubenquartieren ist ein adäquates Ersatzquartier in einem Dachboden in der Umgebung bereitzustellen. Die ca. 1,2 km östlich von Titz gelegene alte Dorfschule in Opherten, die bereits lange leer steht, bietet gute Voraussetzungen für die Anlage von Fledermausquartieren. Um den Dachstuhl als Fledermaus Lebensraum (Winter- und Wochenstubenquartier) zu optimieren, ist eine Kombination folgender Maßnahmen erforderlich:
– Schaffung von Einfluglöchern
– Bereitstellung von künstlichen Spaltenquartieren durch Kästen, Verkleidungen etc.
– Verdunkelung der Fenster
Die Maßnahmen sind bis spätestens Ende März durchzuführen. Ein auf die Artengruppe spezialisierter Fachmann ist bei der Detailplanung hinzuzuziehen.

5.3 Schaffung neuer Fledermausquartiere durch Kästen
Um für die Zwergfledermaus zeltähnliche Quartiere zu schaffen, sind im direkten Umfeld des Gebäudes (max. 500 m) zehn Flachkästen zu installieren. Die Kästen sind bis spätestens Ende März zu installieren. Eine Installation der Kästen muss in Zusammenarbeit mit einem auf die Artengruppe spezialisierten Fachmann erfolgen.

5.4 Anbringen von Nistkästen für den Haus- und Feldsperling
Der Verlust potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist durch das Anbringen von 20 Nistkästen auszugleichen. Zehn Kästen sind für den Hausperling innerorts anzubringen. Zehn Kästen sind für den Feldsperling am Ortsrand neben Feldern, an Streuobstwiesen oder Gärten anzubringen. Eine Installation der Kästen muss in Zusammenarbeit mit einem auf die Artengruppe spezialisierten Fachmann erfolgen.
Die festgesetzten Maßnahmen sind mit einem Monitoring zu begleiten.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW)
Es sind nur geneigte Dächer zulässig. Dachgauben sind zulässig. Dachgauben sind bei Nebenanlagen nicht zulässig.

Hinweise

1. Lage im Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes Titz. Die ordnungsbehördliche Verordnung vom 28.12.1976 ist bei allen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

2. Erdbebengefährdung
Die Bewertung der Erdbebengefährdung ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Bestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 Bauten in deutschen Erdbebengebieten zu berücksichtigen.
Die Gemeinde Titz, Gemarkung Titz ist nach der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) folgender Erdbebenzone/geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: 3T.
Die Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und die entsprechenden Bedeutungsbeurteilungen sind zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für große Wohnanlagen. Die entsprechende DIN-Vorschrift wird im Rathaus der Gemeinde Titz zur Einsicht bereitgehalten.

3. Baugrund
Der Baugrund ist vor Beginn der Baumaßnahmen objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

4. Bergwerksfelder
Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verfahrenen Bergwerksfeld „Titz 4“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttenweg 2 in 50935 Köln.

5. Sumpfungmaßnahmen
Das Plangebiet ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzierpläne mit Stand: Oktober 2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung des Sarnmelbeschüdes - 61.42.83 -2000-1-) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.
Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinträchtigung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen.
Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

6. Kohlenwasserstoffe Erlaubnisfeld Rheinland
Das gesamte Stadtgebiet - bis auf randliche Bereiche - liegt über dem Feld der Erlaubnis zur gewerblichen Zwecke „Rheinland“. Inhaber der Erlaubnis ist die Winterhall Holding GmbH.
Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorkommens und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zur gewerblichen Zwecke dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Ansprüche auf Durchföhrung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauflagen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, dem Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

MI Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl
1,2 Geschossflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 9m Höchstmaß der Traufhöhe
FH 13m Höchstmaß der Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)

St Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)

Legende Vermessungsangaben / Bemaßung

	Gebäude		Trafostation
	Durchfahrt, Arkade		Schaltkasten
	Flachdach		Strassenlaterne
	Anzahl der Vollgeschosse		Mast
	Flurstücksgrenze		Mauer
	Flurstücknummer		Böschung
	vorh. Höhen		Baum
	Zaun		Kanaldeckel
	topographische Linie		Strasseneinlauf
	Parkplatz		Beschilderung
			Hydrant

5,00 Längenmaß
50,00 Parallelmaß
50 Winkelmaß

Übersicht M 1: 5.000



<p>Entwurf</p> <p>VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Hauptkürcher Straße 8, 41812 Erndeloh Telefon: 02431 - 97314 0, Mail: vdh@vdh-projekt.de</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>1. Aufstellung</p> <p>Der Rat der Gemeinde Titz hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>3. Auslegungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Titz hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Aufgabebereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom aufgeföhrt, bis zum zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>5. Beteiligung der Behörden</p> <p>Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabebereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom aufgeföhrt, bis zum zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>7. Ausfertigung</p> <p>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.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>
<p>Plangrundlage</p> <p>Dieser Plan wurde auf Grundlage von Vermessung Frengen Stand vom Dezember 2014 erstellt.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>2. Bekanntmachung der Aufstellung</p> <p>Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Titz am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>4. Öffentliche Auslegung</p> <p>Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Titz am vom bis zum öffentlich ausgelegt.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>6. Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Titz hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>8. Bekanntmachung</p> <p>Der Rat der Gemeinde Titz hat diesen Bebauungsplan am im Amtsblatt der Gemeinde Titz gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>

GEMEINDE TITZ

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V4 „Silo-Grundstück“

Z-NR.: PM-B-14-72-BP-01-08 MASSSTAB: 1 : 500 STAND: 17.03.2015

BEARBEITET: Kohl GEZEICHNET: Michalke