Gemeinde Titz
Kreis Düren
Regierungspräsident Köln

Bebauungsplan Nr. 20, 1. Änderung „Wohngebiet Jackerath", Ortslage Jackerath

Textliche Festsetzungen *(VORENTWURF)*

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz

Sachbearbeiter:
Dipl.-Ing. Marta Jakubiec

Erkelenz, den 02.Februar 2017

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

In dem gemäß § 4 Abs.1 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2, WA3 und WA4) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Bei dreigeschossiger Bebauung werden eine maximale Firsthöhe von 13,00 m und eine Traufhöhe von 9,00 m festgesetzt.

2.2 Bei zweigeschossiger Bebauung werden eine maximale Firsthöhe von 10,00 m und eine Traufhöhe von 6,00 m festgesetzt.

2.3 Es wird eine maximale Firsthöhe von 8,00 m und eine Traufhöhe von 4,50 m bei eingeschossiger Bebauung festgesetzt.

2.4 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am jeweiligen Baugrundstück.

2.5 Die zulässige Grundfläche innerhalb WA 1 und WA 2 darf durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie ihre Zufahrten bis zu einer von GRZ 0,5 überschritten werden.

3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 und § 21 a BauNVO)

3.1 Im WA 1 und 2 sind Garagen und Carports nach § 12 und § 14 und § 21 a BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Im WA 3 und WA 4 sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenflächen i.S.d. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Auf den Flächen FB1 zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Bepflanzung in Form einer einreihigen Baum / Strauchhecke aus Sträuchern und/ oder Bäumen II. Ordnung mit einer Regelbreite von mindestens 3,0 m aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/ 100 und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0 - 12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU 12/14 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.2 Entlang der vorhandenen Garagenbauten im nordöstlichen Bereich des Verfahrensgebietes, ist die Fläche mit der Kennzeichnung FB2 mit einer mindestens 1,00 m breiten geschnittenen Hecke aus einheimischen Gehölzen (Pflanzabstand 0,5 m, Mindestqualität 120/150) gemäß Pflanzliste B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungshöhe muss mindestens 1,20 cm betragen.

Pflanzliste A Laubbäume II. Ordnung	
Vogelkirsche	Prunus avium
Elsbeere	Sorbus torminalis
Walnuss	Juglans regia
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Wildapfel	Malus communis
Wildbirne	Pyrus pyraster
Esskastanie	Castanea sativa
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus

Pflanzliste B Sträucher	
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Kirschpflaume	Prunus cerasifera
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rainweide	Ligustrum vulgare
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogynajoxyacantha
Schwarze Apfelbeere	Aronia melanocarpa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

4.3 Die Flachdächer der vorhandenen Garagenbauten im nördlichen Bereich des Plangebietes sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm zu versehen. Die Dachflächen sind mit einer Dachbegrünung als Aussaat (z.B. Regiosaatgut des Anbieters Rieger- und Hoffmann oder gleichwertig) oder als Stauden- bzw. Sedum- Pflanzung gemäß Pflanzliste C mit mindestens 15 Pflanzen pro m² oder gleichwertig zu bepflanzen, anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sollten Gräser einen Prozentsatz von 30 % nicht überschreiten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind notwendige technische Aufbauten sowie zur Wartung erforderliche Zuwegungen.

Pflanzliste C für die Dachbepflanzung	
Kräuter und Nelkenarten	**Lateinischer Name**
Berglauch	Allium senescens
Färber-Kamille	Anthemis tinctoria
Grasnelke	Armeria maritima
Rauhe Nelke	Dianthus armeria
Kartäusernelke	Dianthus carthusianorum
Heidenelke	Dianthus deltanoides
Prachtnelke	Dianthus suprbus
Zypressenwolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Schafgabe	Achillea millefolium
Schnittlauch	Allium schoenoprasum
Katzenpfötchen	(Antennaria dioicia)
Kleines Habichtskraut	Heracium pilosella
Rotes Habichtskraut	Heracium rubrum
Gräser	Lateinischer Name
Blaugrüne Segge	Carex flacca
Erd Segge	Carex humilis
Amethyst Schwingel	Festuca amathystina
Schafsschwingel	Festuca ovina
Platthalmrispe	Poe compressa

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauNVO)

Dachformen und Dachneigungen

5.1 Zulässig sind für Hauptgebäude geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48°.

Dachgauben und Dacheinschnitte

5.2 Dachgauben und Dacheinschnitte sind in einer Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Trauflänge zulässig.

Einfriedungen

5.3 Zwischen Straßenbegrenzung und Baugebieten sind nur Rasenkantensteine als Abgrenzung zulässig. Einfriedungen zwischen benachbarten Baugrundstücken dürfen im Bereich zwischen Gebäudevorderkante und Straßenbegrenzung eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten. Bezugspunkt zur Bestimmung der vorderen Gebäudevorderkante ist die jeweilige Grundstückseinfahrt. Alle übrigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht übersteigen. Von dieser Festsetzung ist die in der Planzeichnung dargestellte Einfriedung ausgenommen.

5.4 Die in der Planzeichnung im WA 1 und WA 2 dargestellte Einfriedung entlang der Verkehrsflächen ist nur in Form von Rasenkantensteinen oder als begrünte Zäune (z.B. Stabgitterzaun, zu begrünende Einfassung mit Holzpalisaden oder vergleichbar) bzw. als

laubtragende Hecke in einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig. Von begrünten Zäunen und Heckeneinfriedungen ist ein Mindestabstand von mindestens 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Hinweise

1. Bodendenkmal

   Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, tel.: 02425-9039-0, Fax.: 024259039- 199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Erdbebengefährdung

   Gemarkung Titz der Gemeinde Titz ist der Erdbebenzone 3 und geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen.
   Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

3. Einsehbarkeit von DIN

   Die DIN 4149 ist im Rathaus der Gemeinde Titz Landstraße 4, 52445 Titz zu den Öffnungszeiten der Verwaltung einsehbar.