



Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Mischgebiet (M)
 Gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungsarten Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsbetriebe nicht zulässig sind.
1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)
 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Nr. 1 Betriebe des Dienstleistungsgewerbes Nr. 2 Gartenbaubetriebe Nr. 3 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
1.3 Nebenanlagen
 Zulässige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Grünflächen einen Abstand von 2,00 m einhalten.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Höhe baulicher Anlagen
 Für alle Baugruben wird die maximale Firsthöhe (Schneithöhe der verlängerten Außenwand mit der äußeren Dachhaut bei eingeschossiger Bebauung mit maximal 40 m bei zweigeschossiger Bebauung mit maximal 7,00 m über der mittleren Höhe der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.
2.2 Höhe baulicher Anlagen
 Für alle Baugruben wird die maximale Firsthöhe bei eingeschossiger Bauweise mit maximal 7,50 m sowie bei zweigeschossiger Bauweise mit maximal 9,00 m über der mittleren Höhe der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

3. Wohnheiten pro Gebäude
 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist im WA auf maximal 2 Wohnheiten pro Einzelhaus und maximal 2 Wohnheiten pro Doppelhaushälfte begrenzt.

4. Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen
 Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Zur Vermeidung ungewollter Härten sind Garagen und überdachte Stellplätze auch ausnahmsweise außerhalb der überbauten Flächen zulässig. Je Wohninheit sind grundsätzlich zwei Stellplätze für Personenkraftwagen (PKW) auf dem Baugrundstück nachzuweisen. In besonderen Härtenfällen kann ausnahmsweise die Erstellung von nur einem Stellplatz ausreichend sein. Die Anordnung des zweiten Stellplatzes ist ggf. vor der Garage / Carport anzudornen.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Grundstücksflächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Stromversorgungsunternehmens zu belasten. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung und von beidseitiger Bepflanzung freizuhalten.

6. Ausgleichsmaßnahmen des naturschutzrechtlichen Eingriffs
 Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind insgesamt gemäß dem als Bestandteil dieses Bebauungsplans beigefügten Landschaftsfliegerschen Fachbeitrag zu erbringen.

6.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz
 Innerhalb der Fläche für den öffentlichen Spielplatz ist die Anlage von Kinderspielerden, Bänken und Tischen zulässig. Im übrigen ist die Fläche durch Rasensaat zu erzeugen. Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten, sofern nicht Gründe der Verkehrssicherheit entgegenstehen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist zur Einfriedung des Spielplatzes eine Anlage eines Zaunes bis zu einer Höhe von 2,00 m über Flur zulässig.

6.2 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Stau- u. Verdunstungsbecken
 Die Fläche des Stau- u. Verdunstungsbeckens ist mit einer Zaunhöhe bis zu einer Höhe von 2,00 m über Flur dauerhaft anzufrieden. Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) ist eine mind. 3,00 m breite Hecke aus heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

6.3 Öffentliche Grünfläche, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Der vorhandene geschützte Landschaftsbestandteil ist in seiner Art und Struktur zu erhalten, langfristig zu schützen und zu entwickeln. Vorhandene Verriegelung durch Asphalt ist entsprechend dem Landschaftsfliegerschen Belegplan aufzunehmen, die Flächen der Ergänzungen zu überlassen. Die vorhandenen Baumreihen sind nach Maßgabe des Landschaftsfliegerschen Fachbeitrages zu ergänzen.

6.4 Öffentliche Grünfläche, Straßensäume
 Im Straßenraum sind mindestens 40 Hochstämme - Stammumfang 14-16 cm - gemäß Landschaftsfliegerschen Fachbeitrag anzupflanzen.

6.5 Private Grünfläche, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Innerhalb des Bereichs der privaten Grünflächen sind ausschließlich Anpflanzungen mit heimischen Arten gemäß Pflanzliste vorzunehmen. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Je Baugrundstück ist pro angelegter 300 qm Grundstücksfläche jeweils ein Hochstamm - Stammumfang 14-16 cm - oder Solitär - 300-350 cm - anzupflanzen. Innerhalb der rückwärtigen Gärten sind mind. 30% der Fläche mit heimischen Gehölzen aufzupflanzen. Hecken sind als freischneidende Hecken anzulegen. Arten sind dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste zu entnehmen. Die innerhalb des "WA"- Bereichs gelegene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen + Sträuchern ist mit einer 5 m breiten Hecke mit heimischen Arten gemäß Pflanzliste - Bäume 2. Ordnung und Sträucher anzupflanzen. Der Reifegrad beträgt 1,20 m; der Pflanzabstand 1,50 m. Die Pflanzen sind in der Qualität 3 x zu pflanzen. Die Höhe der Pflanzen ergibt sich individuell aus ihrer Art zwischen 30-50 / 60-100 / 100-150, sowie 150-200 und 200-250.

6.6 Bodenfestlegungen
 Bodenverfestigungen der Vorgartenfläche sind auf die Flächen zu beschränken, die für die Bebauung und Wegebefestigung benötigt werden. Z.B. nicht überdachte Terrassen, Hauszuträgen, Garagenfahrten sowie private Stellplätze sind mit tekturstrukturierten Materialien oder mit offenen Fugen oder mit Rasengittersteinen zu befestigen. Die Vorgärten dürfen für Zufahrten und Zuwege bis maximal 50 % versiegelt werden.

6.7 Dachbegrünung
 Als Flachdächer ausgebildete Dächer von überdachten Stellplätzen und Garagen sind externiv zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

6.8 Externer Ausgleich
 Der nicht im Plangebiet selbst zu erbringende Ausgleich wird nach Maßgabe des Landschaftsfliegerschen Fachbeitrages extern in der Gemarkung Müntz, Flur 11, Flurstück 203 erbracht und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Plangebiet zugeordnet.

7. Oberflächennasser Beseitigung (§ 51 a LWG)
 Die Regelung der Oberflächennasser Beseitigung ist der wasserrechtlichen Erlaubnis zu entnehmen, die dem Bebauungsplan beigefügt ist.

8. Lärmschutz
 Wohngebäude, die entlang der Innerrhein-Landstraße (L241), entlang der Gemeindestraße Ophertener Straße oder in einer Entfernung von weniger als 110 m zum landschaftlichen Bestand errichtet werden, sind mit Lärmschutzmaßnahmen versehen. Dies sind in den Räumen, die von Menschen dauerhaft zum Schlafen genutzt werden können, des nachts ein Lärmpegel von 45 dB(A) Innerpegel nicht überschreiten wird.

B Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB LVm, § 86 BauO NRW)

4. Dachformen und -neigungen
 Zulässig sind für Hauptgebäude Dachformen mit einer Dachneigung von 30° bis 40°.

1. Dachformen und Dachneigungen
 Zulässig sind für die Hausgehäuse geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48°.

2. Doppelhausbebauung
 Die Sockel-, Trauf- und Firsthöhen der Doppelhaushälften sind einheitlich auszubilden. Material und Farbe der Fassade sowie der Dachendeckung sind einheitlich zu wählen.

3. Einfriedungen
 Vorgärten dürfen nur mit Holz, Drahtzäunen, Hecken oder Mauern aus dem Material der Baukörper, in einer Höhe bis 0,80 m über Flur eingefriedet werden. Drahtzäune dürfen nur in Verbindung mit Hecken errichtet werden.

Die übrigen Grundstücksflächen dürfen nur mit Holz-, Drahtzäunen mit einer Höhe von max. 1,50 m und/oder Hecken mit einer Höhe bis max. 2,00 m entlang der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Hinweise:

- Das Plangebiet liegt gemäß FNP im Auen-Bereich, bei dessen Bebauung besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sein können. Innerhalb des Plangebietes verläuft von Westen nach Süden die Abgrenzung des Schutzgebietes für Grund- und Quellwassererwinning; somit liegt der südwestliche Teil des Gebietes innerhalb der Wasserschutzzone III GW.
- Archaische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde Titz umgehend mitzuteilen. Bodendenkmal und Fundstelle sind drei Werktage unverändert zu erhalten.
- Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist das jeweilige Baugrundstück durch die zuständige Behörde auf Kampfmittelreste hin überprüfen zu lassen.
- Bergbau: Das Plangebiet befindet sich auf dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerkfeld „Titz 4“. Ebenfalls wird das Plangebiet von dem auf Kohlewasserstoff erhaltenen Erdaufbereitungs-Anlage (zu gewerblichen Zwecken) überdeckt (Eigentümer: des Bergwerkfeldes „Titz 4“ ist die RW E Power AG, Stüttenweg 2 in 50935 Köln; Inhaberin der Erlaubnis „Reithald“ ist die Wintershall Holding GmbH).
 Auswahl der bei der Bäcklingerung Amberg vorliegenden Unterlagen ist in den Bergwerksakten, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.
- Grundwassererwinning: Der Bereich des Plangebietes ist nach den der Bezirksregierung Amberg vorliegenden Unterlagen (Differenzplan mit Stand 01.10.2012 aus dem Wasserbericht, Blatt 1 - Auswirkungen der Grundwasserentnahmen, des Sammelbeschusses - Az. 81-42.63 -2000 - 1) von durch Störungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserentnahmen betroffen.
 Die Grundwasserentnahmen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlelagung, nach einer längeren Zeiträume wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinträchtigung der Grundwasserstände im nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Störungsmaßnahmen ein Grundwasseranreicherung zu erwarten.
 Sowohl im Zuge der Grundwasserentnahme für den Braunkohlebergbau als auch bei einem späteren Grundwasseranreicherung sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.
- Grundwasseremissionsstelle: Es ist zu beachten, dass sich im Bereich des Plangebietes die abgeworfene Grundwasseremissionsstelle 82107 der RW E Power AG befindet.
 Abgeworfene Grundwasseremissionsstellen werden in der Regel 1,5 m unter Flur abgeschrieben, verfüllt und mit einem Tonspiegel abgedichtet.
 Gauß-Krüger Koordinaten
 Messstellen R-Wert H-Wert
 82107 25 30392,3 56 53006,4
 Die Zugänglichkeit und der Bestand der Grundwasseremissionsstelle sind dauerhaft zu wahren.
- Humose Böden: Humose Böden sind empfindlich gegen Bodenruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verteilung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.
 In den Bereichen der humosen Böden sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18 196 "Er- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- Altlastverdachtsfläche: Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der weiteren Erfassung von Altlastverdachtsflächen im Kreis Düren innerhalb des B-Plan-Gebietes eine Fläche erfasst worden ist, die in einem behördeninternen Verzeichnis unter der Nummer Tl 2007 gelistet wird.
 Die Lage und Abgrenzung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Gemäß der Interpretation des Luftbildauswerters kann es sich dabei um eine zerstörte Feuerstellung aus der Zeit des 2. Weltkriegs handeln.
 Konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlastverdachtsflächen oder Verdachtsflächen für schädliche Bodenverunreinigungen liegen für die Fläche nicht vor. Eine Aufnahme in ein Altlastverdachtsflächenkataster nach § 9 des Landesbodenschutzgesetzes von Nordrhein-Westfalen ist daher bislang nicht erfolgt.

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Bauabzugsverordnung (BauAbzV) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.09.2013 (BGBl. I S. 154).

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 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV.NRW.S.496).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV.NRW.S.294).

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB WA Allgemeines Wohngebiet	4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) Nr. 20, 25 und 65 BauGB Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO 0,4 Grundflächenzahl III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	5. Sonstige Planzeichen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastene Flächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB Fläche für besondere bauliche Vorkehrungen § 9 (6) Nr. 1 BauGB A Altlastverdachtsfläche Nr. Tl 2087 H humose Böden Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 (1) BauGB
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig bestehende Baugrenze neue Baugrenze alte Baugrenze	

Alle durch die 1. Änderung betroffenen textlichen Festsetzungen bzw. Ergänzungen sind in lila dargestellt.

unverbindliche Legende Vermessungsangaben / Bemessung

Gebäude	Flurkante
Durchfahrt, Arkade	Flurstücksgrenze
Flachdach	Flurstücksnummer
II Anzahl der Vollgeschosse	vorh. Höhen
Längenmaß	
Parallellängenmaß	
Winkelmaß	

Entwurf **Plangrundlage**
 Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Düren mit Stand vom März 2013 erstellt.

VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
 Hauptbüro: Straße 8, 41812 Erkelzen
 Telefon: 02431 - 97318 0, Mobil: 0170 97318 0

1. Aufstellung
 Der Rat der Gemeinde Titz hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.

2. Bekanntmachung der Aufstellung
 Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Titz am ortsbekannt gemacht.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

3. Vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung
 Der Vorentwurf dieses Planes hat zur vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsbekannter Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Titz am in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen.

4. Vorgezogene Behördenbeteiligung
 Der Vorentwurf dieses Planes hat zur vorgezogenen Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsbekannter Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Titz am in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

5. Auslegungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Titz hat am beschlossen, den Bebauungsplänenentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuliegen.

6. Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Gemeinde Titz hat am beschlossen, den Bebauungsplänenentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsbekannter Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Titz am öffentlich auszuliegen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

7. Bestimmung der Behörden
 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.

8. Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Titz hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

9. Ausfertigung
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

10. Bekanntmachung
 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am im Amtsblatt der Gemeinde Titz gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsbekannt gemacht worden. Hiemit tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

Übersicht M 1: 5.000



GEMEINDE TITZ
 Bebauungsplan Titz 29 - 1. Änderung -
 Ortslage Titz, gelegen im Bereich Landstraße,
 ehem. Bahnlinie und Ophertener Straße
 - Entwurf -

Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelzen, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.: PM-B-16-32-BP-01-07	Maßstab: 1 : 1.000	Stand: 22.11.2016
bearbeitet: Hohaus/Jakubiec	gezeichnet: Michalke	