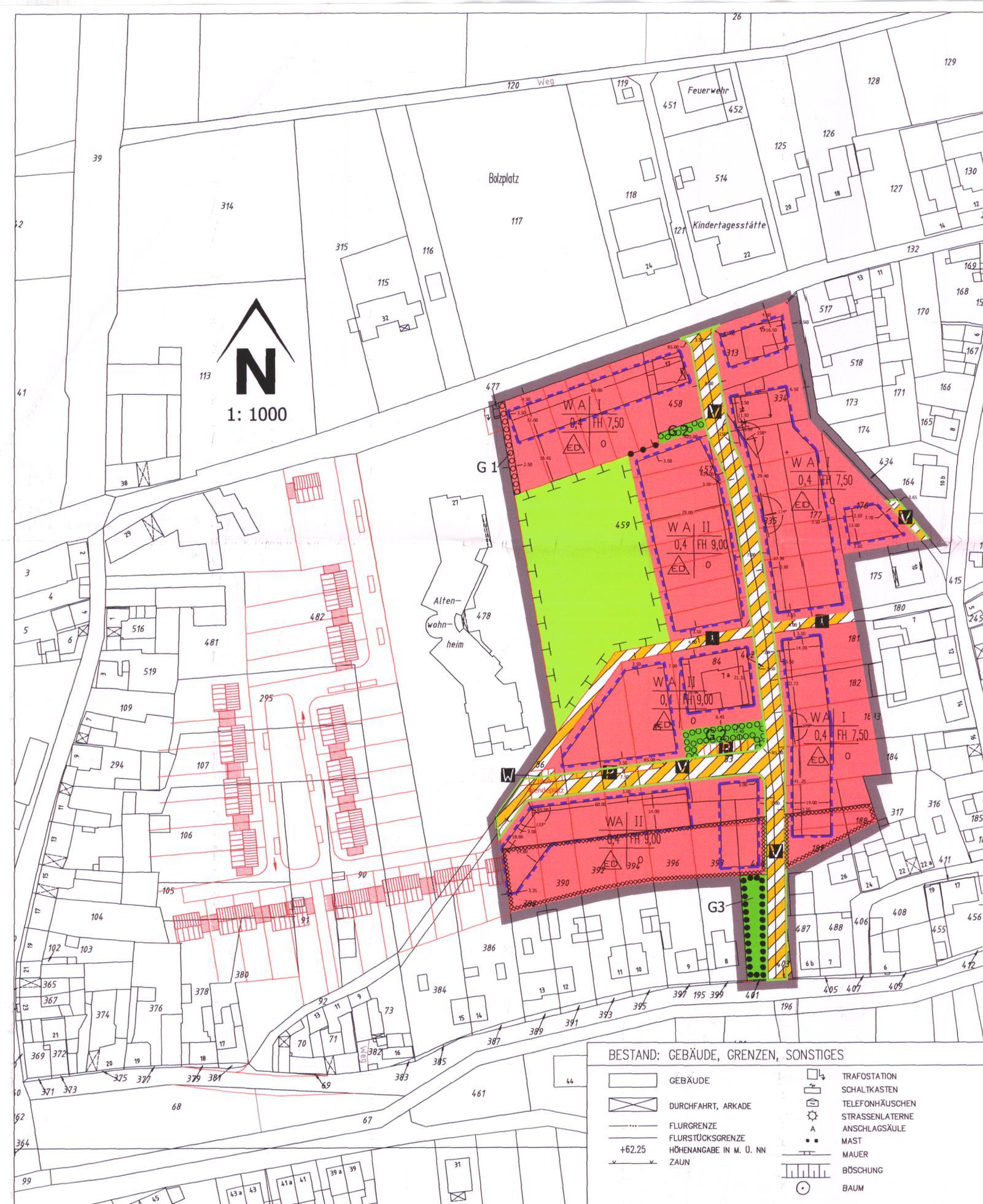


# GEMEINDE TITZ

## Bebauungsplan Titz 31 Ortslage Hasselsweiler



- ART U. Maß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 1 BAUGB**
- WR REINES WOHNGEBIET
  - WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
  - MD DORFGEBIET
  - MI MISCHGEBIET
  - MK KERNGEBIET
  - GE GEWERBEGEBIET
  - SO SONDERGEBIET  
Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

- Z.B. II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE HÖCHSTGRENZE  
**Z.B. II-III** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE MINDEST- / HÖCHSTGRENZE  
**Z.B. II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND  
**S** STAFFELGESCHOSS  
**Z.B. 0,4** GRUNDFLÄCHENZAHL  
**Z.B. 1,2** GESCHOSSFLÄCHENZAHL  
**Z.B. GF 500 m²** GESCHOSSFLÄCHE  
**Z.B. GR 500 m²** GRUNDFLÄCHE  
**Z.B. 3,0** BAUMASSENZAHL  
**HÖHE BAULICHER ANLAGEN IN METER:**  
**Z.B. TH 7,00** TRAUFHÖHE (HÖCHSTMAß)  
**Z.B. FH 8,50** FIRSTHÖHE (HÖCHSTMAß)  
**Z.B. OK 8,50** OBERKANTE (HÖCHSTMAß)

- O** OFFENE BAUWEISE  
E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG  
D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG  
ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG  
H NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG  
**g** GESCHLOSSENE BAUWEISE  
**---** BAULINIE  
**---** BAUGRENZE  
**---** FIRSTRICHTUNG

- U** UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN  
**St** STELLPLÄTZE  
**Ga** GARAGEN  
**TGa** TIEFGARAGE  
**GSt, GCp** GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE, GEMEINSCHAFTSCARPORTS  
**GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHT § 9 (1) NR. 21 BAUGB**  
**---** DURCHGANG, DURCHFABRT, ARKADE, AUSKRAGUNG  
**Z.B. LH 2,5** LICHTHÖHE (MINDESTMAß)

- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF § 9 (1) NR. 5 BAUGB**
- K GEMEINBEDARFSFLÄCHE
  - K KINDERGARTEN, KINDERTAGESSTÄTTE
  - V KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE
  - F FEUERWEHR

- VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) NR. 11 BAUGB**
- S STRABENVERKEHRSFLÄCHE
  - S STRABENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER BELANGE AUFGEFORDERT, BINNEN MONATSFRIST ZU DER PLANUNG STELLUNG ZUNEHMEN:**
- P FLÄCHE FÜR FUßGÄNGER UND RADFAHRER
  - P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
  - V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
  - W WENDEPLATZ

- FLÄCHEN FÜR VER- U. ENTSORGUNGSANLAGEN § 9 (1) NR. 14 BAUGB**
- E FLÄCHE FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN
  - E ELEKTRIZITÄT

- GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) NR. 15 BAUGB**
- G ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
  - G PRIVATE GRÜNFLÄCHE
  - L GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL
  - P PARKANLAGE
  - S SPIELPLATZ
  - S SPORTPLATZ

- FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) NR. 20 BAUGB**
- M FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) NR. 25 a) BAUGB
  - M FLÄCHE ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) NR. 25 b) BAUGB

- ERHALTUNG VON BÄUMEN**  
E ERHALTUNG VON BÄUMEN  
E ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

- KENNZEICHNUNGEN: § 9 (5) BAUGB**
- X FLÄCHE DEREN BODEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET IST
  - X FLÄCHE, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN ZU TREFFEN SIND.

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN: § 9 (6) BAUGB**
- Z ZONE III SCHUTZGEBIET FÜR GRUND UND QUELLWASSERGEWINNUNG
  - D BAUDENKMAL
  - LB GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL
  - ND NATURDENKMAL
  - E OBERIRDISCHE ELEKTRISCHE FREILEITUNG
  - E ABGRENZUNG VON ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
  - E ABGRENZUNG SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

- ZUSAMMENGEHÖRIGKEITSSYMBOL**  
L LÄNGENMAß U. HÖHENANGABEN IN METER  
L GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
  - 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch Nebenanlagen ist nicht zulässig.
  - 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - 4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Auf jedem privaten Grundstück sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.
  - 5. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
  - 6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 1a BauGB)**  
6.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine Streuobstwiese anzulegen. Je 150 qm Fläche ist ein einheimischer Obstbaum in der Mindestqualität Hst., STU 8/10 zu pflanzen. Als Unterwuchs ist eine Kräutertwiese anzulegen (z.B. Einsatz RSM 7.1.2) und extensiv zu pflegen.  
6.2 Für notwendige Maßnahmen zum Ausgleich der verursachten Eingriffe, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchgeführt werden können, wird dem Bebauungsplan Titz 31 die Fläche Gem. Hasselsweiler, Flur 11, Flst. 45 zugeordnet.
  - 7. Flächen zur Anpflanzung/zur Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
7.1 Auf der Fläche zur Anpflanzung G 1 ist eine Baum-/Strauchhecke aus heimischen Gehölzen mit einem Baumanteil von mind. 30 % anzulegen. Mindestpflanzqualität ist für Bäume 3xv., STU 14/16, für Sträucher 3 Tr., 60/100. Pflanzenarten sind aus der Pflanzliste zu wählen.  
7.2 Auf den Flächen zur Anpflanzung G 2 ist pro 100 qm Fläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Pflanzqualität ist 3xv., STU 16/18. Pflanzenarten sind aus der Pflanzliste zu wählen.  
7.3 Auf der Fläche zur Erhaltung der Bepflanzung G 3 ist die vorhandene Obstwiese zu erhalten und soweit zu ergänzen, dass eine Pflanzdichte von einem Baum je 150 qm Fläche erreicht wird.
  - 8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**  
Abstützungen der Straßeneinfassungen (Rückentstützen) sind in einer Breite von 25 cm ab Hinterkante Randeinfassung auf den privaten Grundstücken entschädigungslos zu dulden.
  - 9. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW)**  
Als Dachformen sind in den Baugebieten Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 45° zulässig.

Pflanzliste	
Bäume 1. und 2. Ordnung	Sträucher
Traubeneiche <i>Quercus petraea</i>	Haselnuss <i>Corylus avellana</i>
Stieleiche <i>Quercus robur</i>	Heidelbeere <i>Vaccinium oxycoccus</i>
Rotbuche <i>Fagus sylvatica</i>	Faulbaum <i>Rhamnus frangula</i>
Esche <i>Fraxinus excelsior</i>	Waldeibblatt <i>Lonicera xylosteum</i>
Hainbuche <i>Carpinus betulus</i>	Hülse <i>Ilex aquifolium</i>
Bergahorn <i>Acer pseudoplatanus</i>	Hundrose <i>Rosa canina</i>
Feldahorn <i>Acer campestre</i>	Essigrose <i>Rosa gallica</i>
Wildkirsche <i>Prunus avium</i>	Feldrose <i>Rosa arvensis</i>
Winterlinde <i>Tilia cordata</i>	Holunder <i>Sambucus nigra</i>
Sommerlinde <i>Tilia platyphyllos</i>	Brombeere <i>Rubus fruticosus</i>
Bergulme <i>Ulmus glabra</i>	Hartriegel <i>Cornus sanguinea</i>
Eberesche <i>Sorbus aucuparia</i>	Weißdorn <i>Crataegus monogyna</i>
	Pfaffenhütchen <i>Euonymus europaea</i>
	Liguster <i>Ligustrum vulgare</i>
	Schlehe <i>Prunus spinosa</i>
	Salweide <i>Salix caprea</i>

**Hinweis**  
Die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NW sind zu beachten. Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde mitzuteilen. Bodendenkmal und Fundstelle sind nach erfolgter Mitteilung drei Werktage unverändert zu erhalten.

Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen, z.B. geplante Grundstücksgrenzen.

- BESTAND: GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES**
- G GEBÄUDE
  - D DURCHFABRT, ARKADE
  - F FLURGRENZE
  - F FLURSTÜCKSGRENZE
  - H HÖHENANGABE IN M. Ü. NN
  - Z ZAUN
  - T TRAFOSTATION
  - K SCHALTKASTEN
  - T TELEFONHÄUSCHEN
  - L STRASSENLATERNEN
  - A ANSCHLAGSÄULE
  - M MAST
  - M MAUER
  - B BÖSCHUNG
  - B BAUM

BESTAND ANGEFERTIGT NACH AMTLICHEN UNTERLAGEN UND ÖRTLICHER AUFNAHME DURCH ÖbVl	ES WIRD BESCHENIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTBEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.	1 DER RAT DER GEMEINDE TITZ HAT AM BESCHLOSSEN, EINE SATZUNG ÜBER EINEN BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DIESES PLANES AUFZUSTELLEN.  TITZ, DEN  DER BÜRGERMEISTER	2 DIE ANHÖRUNG DER BÜRGER GEM. § 3 (1) BAUGB ZUM PLANENTWURF ERFOLGTE VOM BIS  TITZ, DEN  DER BÜRGERMEISTER	3 DER RAT DER GEMEINDE TITZ HAT AM BESCHLOSSEN, DIESEN PLAN MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 (2) BAUGB ÖFFENTLICH AUSZULEGEN.  TITZ, DEN  DER BÜRGERMEISTER	4 DIESE PLAN UND DIE BEGRÜNDUNG HIERZU HABEN GEMÄSS § 3 (2) BAUGB NACH ÖRTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG AM IN DER ZEIT VOM BIS ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.  TITZ, DEN  DER BÜRGERMEISTER	5 MIT SCHREIBEN VOM WURDEN GEM. § 4 BAUGB BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AUFGEFORDERT, BINNEN MONATSFRIST ZU DER PLANUNG STELLUNG ZUNEHMEN.  TITZ, DEN  DER BÜRGERMEISTER	6 DER RAT DER GEMEINDE TITZ HAT DIESEN PLAN ALS SATZUNG U. DIE BEGRÜNDUNG HIERZU BESCHLOSSEN. DER PLAN IST BESTANDTEIL DER NIEDERSCHRIFT NR. ÜBER DIE ÖFFENTL. SITZUNG PKT. AUS TECHN. GRÜNDEN WIRD DER PLAN RÄUMLICH GETRENNT VON DER NIEDERSCHRIFT VERWAHRT.  TITZ, DEN DER BÜRGERMEISTER	7 GEM. § 10 (3) BAUGB IST DIESE BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG AM ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.  TITZ, DEN  DER BÜRGERMEISTER
---	---	---	---	--	--	---	--	---