GEMEINDE TITZ

BEBAUUNGSPLAN TITZ 29

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Mischgebiet (MI)
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungsarten Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsstätten 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 Beherbergungsgewerbes
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 Baugebiete wird die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der äußeren Dachhaut) bei eingeschossiger Bebauung mit maximal 4.00 m, bei zweigeschossiger Bebauung mit maximal 7.00 m über der mittleren Höhe der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

3. Wohneinheiten pro Gebäude
Die maximale Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird für alle Baugebiete bei zweigeschossiger Bebauung auf 4 Wohneinheiten, bei eingeschossiger Bebauung auf 2 Wohneinheiten festgesetzt.

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 überbaubaren Flächen zulässig. Je Wohneinheit sind grundsätzlich zwei Stellplätze für Personenkraftwagen (Pkw) auf dem Baugrundstück nachzuweisen. In besonderen Härtefällen kann ausnahmsweise die Erstellung von nur einem Stellplatz ausreichend sein.
Die Anordnung des zweiten Stellplatzes ist ggf. vor der Garage / Carport anzuordnen.

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 tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

6. Ausgleichsmaßnahmen des naturschutzrechtlichen Eingriffs
Die erforderlichen Ausgleichsmaßnamen sind insgesamt gemäß dem als Bestandteil diesem Bebauungsplan beigefügten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu erbringen.
5.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz
Innerhalb der Fläche für den öffentlichen Spielplatz ist die Anlage von Kinderspielgeräten, Bänken und Tischen zulässig. Im übrigen ist die Fläche durch Rasenein saat einzugrünen. Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten, sofern nicht Gründe der Verkehrssicherungspflicht entgegenstehen.
Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist zur Einfriedung des Spielplatzes die 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 Zaunanlage bis zu einer Höhe von 2.00 m über Flur dauerhaft einzufrieden.
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 Versiegelung durch Asphalt ist entsprechend dem Landschaftspflegerischen Begleitplan aufzunehmen, die Flächen der Sukzession zu überlassen. Die vorhandenen Baumreihen sind nach Maßgabe des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu ergänzen.
6.4 Öffentliche Grünfläche, Straßenbäume
Im Straßenraum sind mindestens 40 Hochstämme - Stammumfang 14-16 cm - gemäß Landschaftspflegerischem 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 angefangene 350 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 freiwachsende Hecken anzulegen. Arten sind der 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 Reihenabstand beträgt 1.20 m ; der Pflanzabstand 1.50 m. Die Pflanzen sind in der Qualität 3 x v aufzupflanzen. 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 Bodenbefestigungen
Bodenversiegelungen der Vorgartenfläche sind auf die Flächen zu beschränken, die für die Bebauung und Wegebefestigung benötigt werden. Z.B. nicht überdachte Terrassen, Hauszugänge, Garagenzufahrten sowie private Stellplätze sind mit teildurchlässigen 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 extensiv zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
6.8 Externer Ausgleich
Der nicht im Plangebiet selbst zu erbringende Ausgleich wird nach Maßgabe des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages extern in der Gemarkung Mönttz, Flur 11, Flurstück 203 erbracht und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Plangebiet zugeordnet.

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

8. Lärmschutz
Wohngebäude, die entlang der innerörtlichen Landstraße (L241), entlang der Gemeindestraße Opherener Straße oder in einer Entfernung von weniger als 110 m zum landwirtschaftlichen Betrieb Moll errichtet werden, sind mit Lärmschutzeinrichtungen derart zu versehen, dass in den Räumen, die von Menschen dauerhaft zum Schlafen genutzt werden können, des nachts ein Lärmpegel von 45 dB(A) Innenpegel nicht überschritten wird.

B Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Dachformen und Dachneigungen
Zulässig sind für Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48 °.

2. Doppelhausbebauung
Die Sockel-, Trauf- und Firsthöhen der Doppelhaushälften sind einheitlich auszubilden. Material und Farbe der Fassade sowie der Dacheindeckung 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 Grundstücksgrenzen 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:

1. 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 Quellwassergewinnung"; somit liegt der südwestliche Teil des Gebietes innerhalb der Wasserschutzzone III GW.

2. Archäologische 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.

3. Vor Beginn jeglicher Bautätigkeit ist das jeweilige Baugrundstück durch die zuständige Behörde auf Kampfmittelreste hin überprüfen zu lassen.

Pflanzliste als Auswahlliste:

Bäume 1. u. 2. Ordnung:		Sträucher und Gehölze:		heimische Obstbaumsorten:
Traubeneiche	Quercus petraea	Haselnuss	Corylus avellana	Bienenfelder Renette
Stieleiche	Quercus robur	Heidelbeere	Vaccinium oxycocus	Bohnapfel
Rotbuche	Fagus silvatica	Faulbaum	Rhamnus frangula	Hauxapfel
Esche	Fraxinus excelsior	Waldgeißblatt	Lonicera xylosteum	Jakob Lebel
Hainbuche	Carpinus betulus	Hülse	Ilex aquifolium	Roter Bellefleur
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Hundsrose	Rosa canina	Schöner aus Boskop
Feldahorn	Acer campestre	Essigrose	Rosa gallica	Winterrambur
Vogelkirsche	Prunus avium	Feldrose	Rosa arvensis	Gute Graue
Winterlinde	Tilia cordata	Holunder	Sambucus nigra	Westf., Glockenbirne ect.
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Brombeere	Rubus fruticosus	
Bergulme	Ulmus glabra	Hartriegel	Cornus sanguinea	
Eberesche	Sorbus aucuparia	Weißdorn	Crataegus monogyna	
Mehlbeere	Sorbus aria	Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	
Speierling	Sorbus domestica	Liguster	Ligustrum vulgare	
Mispel	Mespilus germanica	Schlehe	Prunus spinosa	
		Salweide	Salix caprea	

PLANENTWURF UND BEARBEITUNG:
VDH PROJEKTMANAGEMENT
Heinz-Nixdorf-Str. 18,
41779 Mönchengladbach
Telefon: 02161 - 35299 0
ORT: Mönchengladbach
DATUM:

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STADTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.
Merzenich, den
Dipl.-Ing. J. Tollmann ÖBVI

1 DER RAT DER GEMEINDE TITZ HAT AM ... BESCHLOSSEN, EINE SATZUNG ÜBER EINEN BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DIESES PLANES AUFZUSTELLEN.
TITZ, DEN
DER BÜRGERMEISTER

BESTAND ANGEFERTIGT NACH AMTLICHEN UNTERLAGEN UND ÖRTLICHER AUFNAHME DURCH ÖbVI Dipl.-Ing. J. Tollmann
Merzenich, den
Dipl.-Ing. J. Tollmann ÖBVI

2 DIE ANHÖRUNG DER BÜRGER GEM. § 3 (1) BAUGB ZUM PLANENTWURF ERFOLGTE AM ...
TITZ, DEN
DER BÜRGERMEISTER

3 DER RAT DER GEMEINDE TITZ HAT AM ... BESCHLOSSEN, DIESEN PLAN MIT BEGRÜNDUNG GEMASS § 3 (2) BAUGB ÖFFENTLICH AUSZULEGEN.
TITZ, DEN
DER BÜRGERMEISTER

4 DIESER PLAN UND DIE BEGRÜNDUNG HIERZU HABEN GEMÄSS § 3 (2) BAUGB NACH ORTSÜBLICHER 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 AM ... 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 DIESER BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG AM ... ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.
TITZ, DEN
DER BÜRGERMEISTER

MASSSTAB 1 : 1000

ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 1 BAUGB

- WR — REINES WOHNGEBIET
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MD — DORFGEBIET
- MISCHGEBIET
- MK — KERNGEBIET
- GE — GEWERBEGEBIET
- SO — SONDERGEBIET (Zweckbestimmung, Größtzulässiger 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 METERN ÜBER NN:
- z.B. TH 70,0 — TRAUFHÖHE (HÖCHSTMASS)
- z.B. FH 85,0 — FIRSTHÖHE (HÖCHSTMAß)
- z.B. OK 85,0 — 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
- 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, DURCHFAHRT, ARKADE, AUSKRAGUNG
- z.B. LH 2,5 — LICHTE HÖHE (MINDESTMAß)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF § 9 (1) NR. 5 BAUGB

- GEMEINBEDARFSFLÄCHE
- KI — KINDERGARTEN, KINDERTAGESSTÄTTE

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) NR. 11 BAUGB

- STRABENVERKEHRSFLÄCHE
- STRABENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
- FLÄCHE FÜR FUßGÄNGER UND RADFAHRER
- P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

FLÄCHEN FÜR VER- U. ENTSORGUNGSANLAGEN § 9 (1) NR. 12, 14 BAUGB

- FLÄCHE FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN
- T — TRAFOSTATION
- N — NIEDERSCHLAGSWASSER-VERSICKERUNG

GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) NR. 15 BAUGB

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL
- PARKANLAGE
- SPIELPLATZ

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD § 9 (1) NR. 18 BAUGB

- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- FLÄCHE FÜR WALD

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

KENNZEICHNUNGEN: § 9 (5) BAUGB

- FLÄCHE DEREN BODEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET IST § 9 (5) NR. 3 BAUGB
- FLÄCHE, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE VORKEHRUNGEN ERFORDERLICH SIND, § 9 (5) NR. 1 BAUGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN: § 9 (6) BAUGB

- GW — ZONE III SCHUTZGEBIET FÜR GRUND UND QUELLWASSERGEWINNUNG
- Abwasser Rückhaltebecken
- D — BAUDENKMAL
- LB — GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL
- ND — NATURDENKMAL
- ÜBERIRDISCHE ELEKTRISCHE FREILEITUNG
- ABGRENZUNG VON ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
- ABGRENZUNG SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS
- ZUSAMMENGEHÖRIGKEITSZEICHEN
- LÄNGENMABE U. HÖHENANGABEN IN METER
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

BESTAND: GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES

- WOHNGEBÄUDE
- WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
- ÖFFENTLICHE GEBÄUDE
- DURCHFAHRT, ARKADE
- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE
- +62.25 — HÖHENANGABE IN M ü. NN
- ZAUN
- TRAFOSTATION
- SCHALTKASTEN
- TELEFONHÄUSCHEN
- STRASSENLATERNE
- A — ANSCHLAGSÄULE
- MAST
- MAUER
- BÖSCHUNG
- BAUM

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

GEMEINDE TITZ

Bebauungsplan Titz 29 - Ortslage Titz,
gelegen im Bereich Landstraße,
ehem. Bahnlinie und Ophertener Straße

Diesem Bebauungsplan sind der Landschaftspflegerische Fachbeitrag in Form und Fassung vom 04.06.2003, eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Einzelfall, die wasserrechtliche Erlaubnis des Kreises Düren, Untere Wasserbehörde, vom sowie die Begründung als Bestandteil beigefügt.

Index : 02-13	Änderungen : Legende	Gez.: Mi
Index : 02-12	Änderungen : Bemassung	Gez.: Mi
Index : 02-11	Änderungen : Ergänzung textl. Festsetzung Oberflächenwasser	Gez.: ME
Index : 02-10	Änderungen : Ergänzung textl. Festsetzung priv. Grünflächen	Gez.: HI
Index : 02-09	Änderungen : Ergänzung Pflanzliste, Qualität Hecken	Gez.: HI
Index : 02-08	Änderungen : neue textl. Festsetzungen, Baugrenzen geändert	Gez.: Mi
Index : 02-07	Änderungen : ergänzen Baumliste, textl. Festsetzungen	Gez.: HI
Index : 02-06	Änderungen : Baumliste	Gez.: Mi
Index : 02-05	Änderungen : Flurstück 184	Gez.: Mi

Plan-Nr.: **PM-B-02-05-02-13**	Maßstab: **1: 1000**	Datum: **14.05.02** **Änderungsdatum: 13.01.04**
Bearbeiter: **Atd / vdh**	Zeichner: Michalke	Geprüft:

VDH PROJEKTMANAGEMENT
Heinz-Nixdorf-Str. 18,
41779 Mönchengladbach
Telefon: 02161 - 35299 0

BPL T29