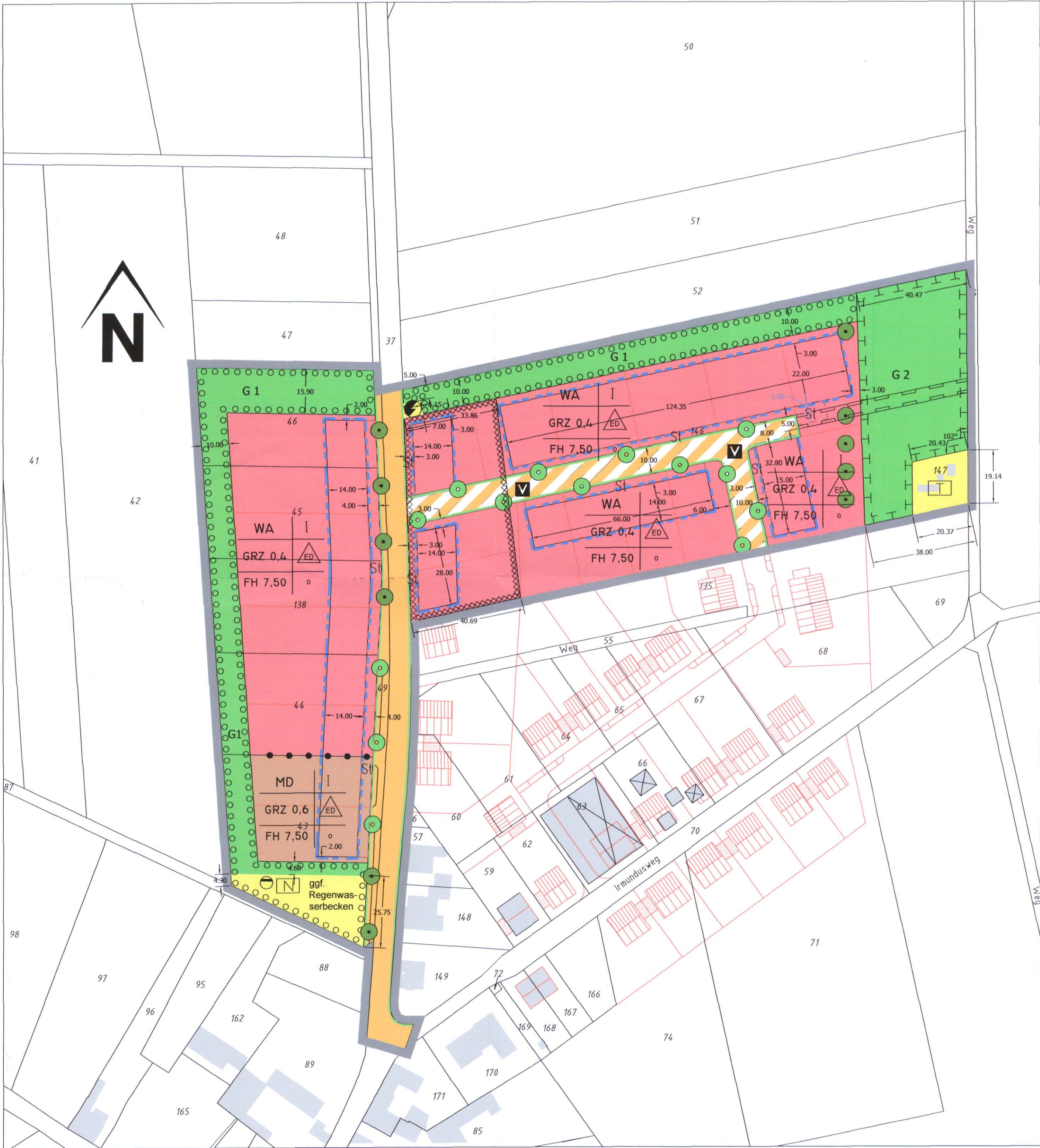


GEMEINDE TITZ

Bebauungsplan Nr. 30

-Ortsteil Opherten-



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

z.B. S STAFFELGESCHOSS

z.B. 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHl

z.B. 1,2 GESCHOSSFLÄCHENZAHl

z.B. 500 m² GESCHOSSFLÄCHE

z.B. 500 m² GRUNDFLÄCHE

z.B. 3,0 BAUMASSENZAHl

HÖHE BAULICHEN ANLAGEN IN METER:

z.B. TH 7,00 TRAUFGHÖHE (HÖCHSTMAß)

z.B. FH 8,50 FIRSHÖHE (HÖCHSTMAß)

z.B. OK 8,50 OBERKANTE (HÖCHSTMAß)

0 OFFENE BAUWEISE

E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

ED NUR EINZEL- UND DOPPEL- HÄUSER ZULÄSSIG

H NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

g GESCHLOSSENE BAUWEISE

BAULINIE

BAUGRENZE

FIRSTRICHTUNG

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

St STELLPLÄTZE

Ga GARAGEN

TGa TIEFGARAGE

GSt, GcP GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE, GEMEINSCHAFTSTSCARPOTS

GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHT § 9 (1) NR. 21 BAUGB

DURCHGANG, DURCHFART, ARKADE, AUSKRAGUNG

z.B. LH 2,5 LICHTHÖHE (MINDESTMAß)

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

GEMEINBEDARFSFLÄCHE

KI KINDERGARTEN, KINDERTAGESSTÄTTE

VERKEHRSLÄCHEN § 9 (1) NR. 11 BAUGB

STRASSENVERKEHRSLÄCHE

STRASSENBEREGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:

FLÄCHE FÜR FUßGÄNGER UND RADFAHRER

ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

VERKEHRSSCHNITTSTELLE

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

BESTAND: GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES

GEBÄUDE

DURCHFART, ARKADE

FLUGGRENZE

FLURSTÜCKSGRENZE

HÖHENANGABE IN M. Ü. NN

ZAUN

TRAFOSTATION

SCHALTKASTEN

TELEFONHÄUSCHEN

STRASSENLEITERNE

ANSCHLAGSÄULE

MAST

MAUER

BÖSCHUNG

BAUM

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

FLÄCHE FÜR VER- UND ENT- SORGUNGSANLAGEN – ABWASSER

TELEKOMMUNIKATION

NIEDERSCHLAGSWASSER- RÜCKHALTEBECKEN

ELEKTRIZITÄT

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

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

KENNZEICHNUNGEN: § 9 (5) BAUGB

FLÄCHE, DEREN BODEN ERHEB- LICH MIT UMWELTGEFÄHREN- DEN STOFFEN BELASTET IST

FLÄCHE, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEH- RUNGEN ZU TREFFEN SIND.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN: § 9 (6) BAUGB

ZONE III SCHUTZGEbiet FÜR GRUND UND QUELLWASSERGEWINNUNG

BAUDENKMAL

GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL

NATURDENKMAL

ÖBERIRDISCHE ELEKTRISCHE FREILEITUNG

ABGRENZUNG VON ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

ABGRENZUNG SONSTIGER UN- TERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES VOR- HABEN- UND ERSCHLIEßUNGS- PLANS

ZUSAMMENGEHÖRIGKEITS- ZEICHEN

LÄNGENMAß U. HÖHENANGABEN IN METER

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
1.2 Im Dorfgebiet (MD) sind störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Bezugspunkt für die Höhenangaben ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am jeweiligen Baugrundstück.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Private Stellplätze sind nur innerhalb der für sie vorgesehenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
4.1 Auf jedem privaten Baugrundstück sind zwei Stellplätze nachzuweisen.
4.2 Im öffentlichen Straßenraum sind mindestens 25 Stellplätze anzulegen.
Die tatsächliche Lage ist unter Berücksichtigung der Möglichkeiten für Grundstückszufahrten festzulegen.
- Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
6.1 Auf den öffentlichen Grünflächen G 1 ist eine Ortsrandeinsparung in Form von einem einheimischen Laubbäum 1. Ordnung, 3 x v. SIU 18/20, zwei einheimischen Laubbäumen 2. Ordnung, 3 x v. 16/18 sowie 40 einheimischen Sträuchern 80/100, je angefangene 100 qm Fläche vorzunehmen. Die Pflanzenauswahl ist der beigefügten Pflanzliste zu entnehmen. Der Erhalt bestehender Bäume gilt gleich einer entsprechenden Neupflanzung.
6.2 Auf der öffentlichen Grünfläche G 2 ist eine Streuobstwiese anzulegen. Dazu ist flächendeckend eine Gras-Krautereinsaat vorzunehmen und je angefangene 100 qm Fläche ein einheimischer Obstbaum zu pflanzen. Bäume und Wiese sind dauerhaft zu erhalten.
6.3 Die anzupflanzenden Bäume im Bereich der Verkehrsflächen sind einheimische Laubbäume 2. Ordnung, 3 x v. SIU 16/18. Die Pflanzenauswahl ist der beigefügten Pflanzliste zu entnehmen. Die zeichnerische Darstellung der anzupflanzenden oder zu erhaltenden Bäume ist nur nachrichtlich zu verstehen. Die tatsächlichen Baumstandorte sind unter Berücksichtigung der Möglichkeiten für Grundstückszufahrten festzulegen.
- Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Die entsprechend festgesetzten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der für den Geltungsbereich zuständigen Versorgungsbetriebe zu belasten.
- Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 3 LWG NW)**
Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallende Niederschlagswasser ist dem im Plangebiet liegenden Rückhaltebecken zuzuführen.
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
Abstützungen der Straßeneinfassungen (Rückensützen) sind in einer Breite von 25 cm ab Hinterkante Randeinfassung und einer Tiefe von 50 cm ab Oberkante Randeinfassung auf den privaten Grundstücken entschädigungslos zu dulden, Abgrabungen bzw. Auffüllungen sind 30 cm zurück zu setzen. Sie dürfen 70 cm nicht überschreiten.

B. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW)

- Dachformen**
Im Plangebiet sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° zulässig. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig. Werden Flachdächer vorgesehen, sind diese jedoch fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen auf den Grundstücksgrenzen dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m haben, bei Verwendung von Mauern 0,75 m, bei Verwendung von Hecken 2,00 m.

Pflanzliste		Sträucher	
Bäume 1. und 2. Ordnung			
Traubeneiche	Quercus petraea	Haselnuss	Corylus avellana
Stieleiche	Quercus robur	Heidelbeere	Vaccinium oxycoccus
Rotbuche	Fagus sylvatica	Faulbaum	Rhamnus frangula
Esche	Fraxinus excelsior	Waldgelbblatt	Lonicera xylosteum
Hainbuche	Carpinus betulus	Hülse	Ilex aquifolium
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Hundsrose	Rosa canina
Feldahorn	Acer campestre	Essigrose	Rosa gallica
Wildkirsche	Prunus avium	Feldrose	Rosa arvensis
Winterlinde	Tilia cordata	Holunder	Sambucus nigra
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Brombeere	Rubus fruticosus
Bergmispel	Ulmus glabra	Hartrieel	Cornus sanguinea
Eberesche	Sorbus aucuparia	Weissdorn	Crataegus monogyna
		Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
		Liguster	Ligustrum vulgare
		Schlehe	Prunus spinosa
		Salweide	Salix caprea
einheimische Obstbaumsorten z.B.			
		Biesterfelder Renette	Schöner aus Boskop
		Böhmischer Apfel	Winterapfel
		Hausapfel	Gute Graue
		Jakob Leibel	Westf. Glockenbirne ect.
		Roter Bellefleur	

- Hinweise**
- 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.
 - Für das Grundstück Gemarkung Titz, Flur 45, Flurstück 43 besteht ein Verdacht auf Belastung mit Kampfmitteln. Vor einer Erschließung oder Bebauung dieses Grundstückes sind weitergehende Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst zu veranlassen.
 - Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer bergbaulichen Verwerfungszone (Vorfall des Steinstrassensprungs). Aufgrund der Sumpfungsaustrittswirkungen des Braunkohlebergbaues sind ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen. Zudem ist drückendes Grundwasser nicht auszuschließen.

GEMEINDE TITZ

Bebauungsplan Nr. 30 -Opherten- ENTWURF
gelegen im Bereich Urbanstraße,

Index: 07	Änderungen: Obstwiese	Datum: 16.01.06	Gez.: Me
Index: 06	Änderungen: Versorgung, Parkplätze, Hinweis	Datum: 04.10.05	Gez.: Me
Index: 05	Änderungen: Einzelhäuser, Versorgung, Stellplätze	Datum: 09.08.04	Gez.: Me
Index: 04	Änderungen: Überarbeitung nach Vorgabe Rat	Datum: 10.05.04	Gez.: Me
Index: 03	Änderungen: Hinweis Kampfmittelverdacht	Datum: 30.03.04	Gez.: Me
Index: 02	Änderungen: nach Abstimmung Gemeinde vom 26.02.	Datum: 01.03.04	Gez.: Me
Index: 01	Änderungen: Grundstücksgrenzen, 2.BA, Bauweise	Datum: 05.11.03	Gez.: Me

Plan-Nr.: PM-B-03-24-B-00-07	Maßstab:	Datum: 16.10.2003
Bearbeiter: Methner	Zeichner: Methner	Geprüft:

VDH PROJEKTMANAGEMENT
Maastrichter Straße 8,
41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 94347 0

PLANENTWURF UND BEARBEITUNG:  VDH PROJEKTMANAGEMENT Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 94347 0 ORT: Mönchengladbach DATUM: 06.07.2001	BESTAND ANGEFERTIGT NACH AMTLICHEN UNTERLAGEN UND ÖRTLICHER AUFNAHME DURCH ÖbVl	2. DIE ANHÖRUNG DER BÜRGER GEM. § 3 (1) BAUGB ZUM PLANENTWURF ERFOLGTE AM 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	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
		3. DER RAT DER GEMEINDE TITZ HAT AM BESCHLOSSEN, DIESEN PLAN MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 (2) BAUGB ÖFFENTLICH AUSZULEGEN. 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	7. GEM. § 10 (3) BAUGB IST DIESER BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG AM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. TITZ, DEN DER BÜRGERMEISTER
ES WIRD BESCHNITTEN, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.				

**Gemeinde Titz
Kreis Düren
Regierungspräsident Köln**

**Bebauungsplan Nr. 30
Ortslage Opherten
Bereich Urbanstraße - Irmundusweg**

Begründung

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Heinz-Nixdorf-Straße 18
41179 Mönchengladbach

Inhaltsverzeichnis:

1. Ausgangssituation -Planungsziel-3

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich.....3

3. Rechtliche und planerische Vorgaben3

4. Planinhalt und Festsetzungen4

 4.1 Art der baulichen Nutzung..... 4

 4.2 Maß der baulichen Nutzung..... 4

 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise..... 5

 4.4 Flächen für Stellplätze..... 5

 4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen..... 5

 4.6 Gestaltungsvorschriften..... 5

 4.7 Grünordnerische Festsetzungen..... 6

 4.8 Verkehrliche Erschließung..... 6

 4.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern,
soweit sie für die Herstellung des Straßenkörpers
erforderlich sind.....7

 4.10 Ver- und Entsorgung..... 7

 4.11 Kennzeichnungen..... 7

5. Umweltverträglichkeit/Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.....7

6. Hinweise.....8

7. Bodenordnung9

8. Kosten.....9

9. Anhang.....9

Erstellt von: VDH Projektmanagement GmbH
Heinz-Nixdorf-Straße 18
41179 Mönchengladbach

Sachbearbeiter: Dipl. Ing. Sven Methner

Datum: Mönchengladbach, 08.07.2005

1. Ausgangssituation – Planungsziel

Titz ist eine Flächengemeinde, deren Siedlungsschwerpunkte sich auf mehrere Ortsteile verteilen. Insgesamt verzeichnet die Gemeinde in letzter Zeit eine erhöhte Dynamik in der Siedlungsentwicklung. Insbesondere die Wohnbaulandnachfrage ist derzeit sehr hoch, nicht nur in Titz selbst, sondern auch in den umliegenden Ortsteilen. Einer von diesen ist der Ortsteil Opherten. Dort ist die wegen der verkehrsgünstigen und gleichzeitig ruhigen Lage entstandene Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum an die Grenzen des Bestandes gestoßen. Um die Entwicklungsmöglichkeiten des Ortsteils zu gewährleisten, soll nun daher diesbezüglich ein erweitertes Angebot geschaffen und planerisch gesichert werden.

Insofern besteht hier ein dringender Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Das Plangebiet ist insbesondere durch die Sportplatznutzung schon zum Siedlungsgebiet orientiert. Im Zuge der weiteren Ortsentwicklung wird nun also auf diese Reservefläche zurückgegriffen. Sie schließt sich nordöstlich an die bestehende Ortslage Opherten an. Neben der Schaffung von geeigneten Wohnbauflächen für den bestehenden Bedarf in Form von aufgelockerter Einzelhausbebauung, ist das Ziel der Planung, den neu entstehenden Ortsrand klar zu definieren und landschaftsgerecht zu gestalten.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Opherten nordöstlich des Siedlungsgebietes des Ortsteils Opherten in der Flur 45. Eingegrenzt wird das Plangebiet im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 42, im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 47 und 52, im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 34 und im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 135, die östliche Grenze des Flurstücks 37 (Urbanstraße), sowie die nördliche Grenze des Flurstücks 87 (s.a. Planzeichnung). Die umgebenden Flächen sind im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt, an der südlichen Ecke des Plangebiets schließt sich der Siedlungsraum Ophertens an.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Opherten, Flur 45, Flurstücke 37 (Urbanstraße, teilweise), 43, 44, 45, 46, 49, 138, 146 und 147 in einer Gesamtgröße (Verfahrensgebiet) von ca. 30.800 qm.

Innerhalb des bestehenden Siedlungsraums Ophertens stehen keine geeigneten Flächen für eine weitere Siedlungsentwicklung in der benötigten zur Verfügung. Die Gründe hierfür liegen im Erschließungsaufwand (Topographie fehlende Bestandsstraßen), insbesondere auch für die Abwasserentsorgung (Gefälle-richtung, Engpässe in bestehenden Kanaldurchmesser bei Regenereignissen), in Restriktionen des Landschaftsschutzes (LSG an westliche Ortsgrenze anschließend) sowie der Belästigung der Bevölkerung durch ungünstige Verkehrsführung (Ableitung komplett über Ortsmitte). Diese ungünstigen Bedingungen können im Plangebiet umgangen werden (flache Topographie, vorhandene Erschließung Urbanstraße, ortsumgehende Regenwasserableitung, Verteilung in überörtliches Straßennetz aufgeteilt über Opherten und Mündt). Die bisher ausgewiesenen Reserveflächen laut FNP sind bereits fast vollständig in Anspruch genommen, es bieten sich innerhalb der Ortslage nur noch drei Baulücken zur Bebauung an.

3. Rechtliche und planerische Vorgaben

Dem Bebauungsplan liegt der Aufstellungsbeschluss des Rates der Gemeinde Titz vom 30.07.2003 zugrunde. Das Plangebiet liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Plangebietsflächen werden derzeit landwirtschaftlich, bzw. als Fläche für einen Sportplatz genutzt.

Gebietsentwicklungsplan:

Im gültigen GEP 2003 ist das Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt, wie die gesamte bestehende Ortslage Ophertens auch. D.h. dass die Ortslage Ophertens unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle liegt. Nichtsdestotrotz muss die Entwicklungsfähigkeit des Ortsteils gewährleistet bleiben. Grundsätzlich setzt eine Flächeninanspruchnahme von dargestelltem Freiraum unter Verweis auf das Landesentwicklungsprogramm voraus, dass der Flächenbedarf für siedlungsräumliche Nutzungen nicht im bestehenden Siedlungsraum gedeckt werden kann. Im Rahmen der Anfrage nach § 20 LPlG NW wurde von Seiten der Bezirksregierung Köln bereits bestätigt, dass die geplante Ausweisung der Bauflächen in der im Bebauungsplan enthaltenen Größenordnung den Zielen der Raumordnung an-

gepasst ist. Dies geschah jedoch unter der Maßgabe, dass der Gehölzbestand am Sportplatz und entlang der Urbanstraße erhalten wird und das ein künftiges Zusammenwachsen der Ortsteile Opherten und Mündt verhindert werden muss.

Flächennutzungsplan:

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz stellt das Plangebiet größtenteils als „Landwirtschaftliche Fläche“ dar. Ein kleiner Teil im südlichen Bereich ist bereits als „Mischbaufläche“ ausgewiesen. Die Fläche des noch bestehenden Sportplatzes ist auch als solche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert, so dass zukünftig „Wohnbauflächen“ und „Sonstige Grünflächen“ gemäß dem Planungskonzept dargestellt werden.

Schutzgebiete und Richtlinien:

Im Plangebiet und auf den unmittelbar angrenzenden Flächen sind keine fachlich ausgewiesenen Schutzgebiete vorhanden. FFH- oder Vogelschutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Zur Einhaltung des gesetzlichen Artenschutzes s.u..

4. Planinhalt und Festsetzungen

Grundlage der Planung ist eine informelle Rahmenplanung der Gemeinde. Diese sieht eine mittelfristige Siedlungserweiterung nordöstlich der bisherigen Ortslage unter Ausweisung von Bauflächen vornehmlich für aufgelockerte Wohnbebauung vor. Für die gesamte Fläche dieser Rahmenplanung wurde eine FNP-Änderung eingeleitet. Um die Ortslage durch eine unverhältnismäßig große Erweiterung nicht zu überfrachten und um die Siedlungsentwicklung besser steuern zu können, soll jedoch zunächst nur ein Teil dieser Rahmenplanfläche verbindlich durch einen Bebauungsplan überplant werden. Daher wird zunächst mit vorliegendem Bebauungsplan der nördliche und westliche Teil des Rahmenplangebietes überplant.

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes ist in Baugebiete, die als Allgemeine Wohngebiete (WA) und Dorfgebiet (MD) charakterisiert sind, Erschließungs- und Grünflächen aufgeteilt.

In den Wohngebietsflächen soll aufgelockerte Bebauung entsprechend der bisherigen Wohnlage Ophertens entstehen. Die Dorfgebietsflächen dienen als Übergangszone zwischen den bestehenden Nutzungen und der Wohngebietsnutzung. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Urbanstraße und eine neue Erschließungsstraße. Die Grünflächen sind so angeordnet, dass sie die Bauflächen umschließen und einen neuen Ortsrand bilden.

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

Die im Plangebiet liegenden Bauflächen werden überwiegend als Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da sie vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise vorgesehene Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Da diese Nutzungen im Regelfall besonderer baulicher und gestalterischer Anforderungen bedürfen, wird damit die baulich-funktionale Einheit des Gebietes und die städtebauliche Einordnung in das Ortsbild gesichert.

Der südwestliche Teil des Plangebietes wird als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen, um den Charakter des angrenzenden Siedlungsgebietes aufzunehmen und als Vermittlung zwischen alter und neuer Bebauung zu wirken. Störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO nicht zugelassen, da sie sich vom gestalterischen und funktionalen Charakter nicht in das Gebiet einfügen bzw. die übrigen Nutzungen beeinträchtigen würden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Höhe baulicher Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die GRZ wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,4 im WA und 0,6 im MD festgesetzt, um eine angemessene Ausnutzung der Grundstücksflächen zu gewährleisten.

Die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt sich ausgehend vom höchsten Punkt der Straßenbegrenzungslinie am jeweiligen Grundstück. Als obere Grenze der Firsthöhe wird 7,50 m festgesetzt. Dieses Maß bestimmt sich aus der Regelhöhe von Vollgeschossen, der zulässigen Geschosszahl sowie der zugelassenen Dachform. Mit diesen Festsetzungen soll eine möglichst ortsbildgerechte Gestaltung und eine Auflockerung des Siedlungsgebiets zur offenen Landschaft hin erreicht werden.

Aus dem gleichen Grund wird die Höchstzahl der Vollgeschosse mit einem festgesetzt.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die damit verbundene räumliche Steuerung der Bautätigkeit i.W. auf die vorderen Grundstücksbereiche wird ein einheitliches, geschlossenes Siedlungsbild geschaffen und der Versiegelungsgrad begrenzt, gleichzeitig aber auch, abhängig von der Ausrichtung der Baugebiete (insbesondere auf Nordgrundstücken), noch Freiraum für individuelle Bauvorstellungen gelassen.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass in den Baugebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Damit soll wiederum eine ortsbildgerechte, aufgelockerte Bebauung gesichert werden, dem einzelnen Bauherrn aber noch Spielraum für eigene Vorstellungen gelassen werden.

Außerdem wird festgesetzt, dass in den Baugebieten offene Bauweise umgesetzt werden soll. Auch dies unterstützt die gewollte städtebauliche Gestaltung und Bebauungsstruktur.

4.4 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Es wird festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Damit sollen unkontrollierte, das Ortsbild beeinträchtigende Erstellungen dieser Anlagen sowie unnötig weite Zufahrtswege und die damit einhergehenden Bodenbefestigungen verhindert werden. Stellplätze sind außerdem auch in den dafür festgesetzten Flächen zwischen den Baufenstern und den Straßen zulässig, um zu ermöglichen, dass Zufahrtswege zu Garagen und Carports vollständig als Stellplätze genutzt werden können und dadurch wiederum der Versiegelungsgrad gesenkt wird.

Auf jedem privaten Baugrundstück sind zwei Stellplätze nachzuweisen, um dem voraussichtlichen PKW-Bedarf gerecht zu werden. Diese zwei Stellplätze können z.B. eine Garage/ein Carport und die Zufahrt dazu sein, wenn diese lang genug ist.

Im öffentlichen Straßenraum sollen im Bebauungsplangebiet ca. 20-25 Stellplätze ausgewiesen werden. Dies ist bei den vorgesehenen Straßenquerschnitten durch einseitige bzw. alternierend beidseitige Parkstreifen in Längsaufstellung möglich. Dabei hängt die Lage der Stellplätze natürlich von der Aufteilung der Straßenflächen und insbesondere von der Lage von Grundstückszufahrten ab, die nicht behindert werden sollen. Deshalb wird die Lage im Bebauungsplan nicht endgültig festgelegt, sondern wird der nachfolgenden Ausbauplanung überlassen.

4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Es wird festgesetzt, dass je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig sind. Damit sollen die Bedürfnisse der Bauherren berücksichtigt werden, gleichzeitig aber Mehrfamilienhausbau mit entsprechend großen Baukörpern verhindert werden, da dieser der gewünschten ortsbildgerechten, aufgelockerten Bebauung widersprechen würde.

4.6 Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW)

Für die Baugebiete ist die Dachform als Satteldach mit einer Neigung zwischen 30° und 45° festgesetzt. Damit sollen innerhalb bestimmter Grenzen eine gebietseinheitliche Gestaltung und die Aufnahme bester Baugestaltung in der Umgebung gesichert werden. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäude, da diese nicht als ortsbildprägend angesehen werden. Werden auf diesen untergeordneten Gebäuden jedoch Flachdächer vorgesehen sind diese fachgerecht und auf Dauer zu begrünen, um sie gestalterisch aufzuwerten und positive Effekte für den Naturhaushalt zu erzielen.

Einfriedungen werden an Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von 1,50 m, bei Mauern 0,75 m und bei Hecken 2,00 m zugelassen. Damit soll der Eindruck der „Abschottung“ der einzelnen Bauflächen vermieden und die schonende Integration zwischen privaten und öffentlichen Flächen erreicht werden.

4.7 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (zur genauen Darstellung dieser Eingriffe und der Kompensationserfordernisse sei hier auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LBP) zum Bebauungsplan verwiesen), aus ortsgestalterischen Gründen und zur Ausbildung eines neuen Ortsrandes werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Entlang der äußeren Grenzen der Baugebiete wird ein öffentlicher Grünstreifen (G 1) ausgewiesen, der in der Summe je angefangene 100 qm mit einem einheimischen Baum 1. Ordnung, 3x v., 18/20, zwei einheimischen Bäumen 2. Ordnung, 3x v. 16/18 sowie 40 einheimischen Sträuchern 80/100 zu bepflanzen ist. Die Wahl der zu verwendenden Arten ist der beigefügten Pflanzliste zu entnehmen. Mit dieser Maßnahme wird eine Grünstreife in Richtung Mündt geschaffen.

Im östlichen Randbereich wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen (G 2), auf der eine Streuobstwiese mit Gras-/Kräutereinsaat und einer Obstbaumpflanzung, Hochstamm, 10/12, je angefangene 100 qm Fläche hergestellt werden soll. Die Pflanzenauswahl erfolgt dabei auch nach der beigefügten Pflanzliste. Die hier festgesetzten Erhaltungsmaßnahmen umfassen den fachgerechten Schnitt der Obstbäume sowie die Grünlandnutzung der Wiese, um sie kurz zu halten.

Die anzupflanzenden Bäume im öffentlichen Straßenraum sind einheimische Bäume 2. Ordnung, 3 x v., 16/18, ebenfalls nach Art der Vorgaben der Pflanzliste. Die zeichnerische Darstellung der anzupflanzenden Bäume soll dabei nur das zu schaffende Pflanzkonzept und die Zahl der Bäume verdeutlichen. Abweichungen im Standort der einzelnen Pflanzungen sind natürlich mit Rücksicht auf die Grundstücksnutzungen (Zufahrten) und -zuschnitte zulässig. Insofern ist auch die zeichnerische Darstellung der Baumstandorte *quasi nachrichtlich* zu verstehen.

Die Erhaltung eines bestehenden Baumes gilt im Sinne der vorgenannten Festsetzungen wie eine Neupflanzung gleicher Art. Dies gilt insbesondere für den Gehölzbestand entlang der Urbanstraße und des nördlichen Plangebietsrands, womit im Zusammenhang mit der Grünstreife den Anforderungen der Landesplanung (s.o.) entsprochen wird.

4.8 Verkehrliche Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Urbanstraße aus, der Ortsverbindung zwischen Opherten und Mündt, für die anliegenden Grundstücke direkt und für die übrigen Grundstücke über eine Stichstraße, die die Möglichkeit offen lässt, bei einer weiteren baulichen Entwicklung südlich des Plangebiets in eine Schleife zum Irmundusweg ausgebaut zu werden.

Diese Stichstraße wird als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen, um den Charakter als Wohnstraße sowohl mit Erschließungs- als auch mit Aufenthaltsfunktion Rechnung zu tragen.

Die weitere Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Ortslagen Opherten und Mündt. Die Straßen hier sind von der verkehrstechnischen Leistungsfähigkeit her so einzuordnen, dass sie den, bei 20-25 WE ohnehin geringen, zusätzlichen Verkehr aufnehmen können. Tatsächlich sind hier zeitweise im Begegnungsfall mit dem stündlich verkehrenden Bus Probleme bei der Verkehrsabwicklung festzustellen. Diese liegen in der historisch bedingten baulichen Einengung der Straßenquerschnitte und im ruhenden Verkehr im Straßenraum begründet. Da auf verkehrsplanerischer Ebene kein Konflikt festgestellt werden kann, der auf der vorliegenden Planung beruht, besteht hier allerdings allenfalls die Möglichkeit, außerhalb des Bebauungsplanverfahrens über konkrete ordnungsrechtliche Verkehrsregelungsmaßnahmen einzugreifen.

4.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Es wird festgesetzt, dass Rückenstützen der Straßenrandeinfassung in einer Breite von 25 cm auf privaten Grundstücken entschädigungslos zu dulden sind. Diese sind aus Verkehrssicherungsgründen im Zuge der Erstellung der Straßen und Wege notwendig. Ein Entschädigungsanspruch kann schon deshalb nicht entstehen, weil den Eigentümern durch das Maß und die Art der Anlagen kein Vermögens- oder Nutzungsschaden entsteht.

4.10 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die in der Urbanstraße liegenden Leitungen an die bestehende Kanalisation (Schmutzwasserkanal) sowie das Versorgungsnetz der Gemeinde (Trinkwasser, Strom, Telekommunikation, evtl. Gas) angeschlossen. Probleme sind hier nicht zu befürchten. Für die Stromversorgung wird im nördlichen Bereich an der Urbanstraße eine Fläche für einen Stationsplatz als Versorgungsfläche für Elektrizität freigehalten. Im östlichen Planbereich wird eine Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zuständigen Versorgungsbetriebe belastet werden soll, um hier eine notwendige Versorgungsstrasse zu sichern.

Bezüglich der Entsorgung des Niederschlagswassers ist die Vorschrift des § 51a Landeswassergesetz (LWG) zu beachten. Danach ist anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern. Durch geotechnische Untersuchungen (IBL Laermann GmbH, 03.01.06) wurde jedoch festgestellt, dass eine Versickerung aufgrund unzureichender Durchlässigkeit der Böden im Plangebiet nicht möglich ist. Demnach muss das anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten und kontrolliert abgeleitet werden (Zuführung zum Ophertener Graben westlich des Plangebietes). Dafür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die auf der Ebene der Erschließungsplanung beantragt wird, wenn die Details der Entwässerung vorliegen.

Um die Beseitigung zu sichern wird im Südwesten des Plangebiets eine Fläche zur zentralen Niederschlagswasserbeseitigung dargestellt, die aufgrund überschlägiger Berechnung so dimensioniert ist, dass sie für ein Rückhaltebecken ausreicht, auch unter dem Gesichtspunkt, dass zukünftige Baugrundstücke evtl. ebenfalls angeschlossen werden müssen.

Der bestehende Mobilfunk-Sendemast am östlichen Rand des Plangebietes wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

4.11 Kennzeichnungen (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befand sich in früherer Zeit eine Mergelgrube, die nach Nutzungsaufgabe verfüllt wurde. Da hier u.U. der Standsicherheit der Bebauung besondere Beachtung geschenkt werden muss, wird der nach gegenwärtigem Wissensstand abgegrenzte Standort als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. Entsprechende Untersuchungen sind bei Bebauung der Grundstücke einzuholen.

5. Umweltverträglichkeit/Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Bezüglich des Immissionsschutzes des Gebiets sind zwei potentielle Quellen für schädliche oder erhebliche Einwirkungen vorhanden.

Die erste ist der am östlichen Rand des Plangebiets gelegene Sendemast. Dieser befindet sich im Besitz eines privaten Mobilfunkbetreibers. Die Schutzabstände, die in Bezug auf elektromagnetische Strahlung dieses Sendemastes einzuhalten sind, betragen, bezogen auf die unterste Montagehöhe der Sendeanlagen (22 m über bestehender Geländeoberkante), 16 m in horizontaler und 4 m in vertikaler Richtung. Aufgrund der kürzesten Abstände zum nächstgelegenen Wohngrundstück (ca. 30 m horizontaler Abstand), insbesondere aber aufgrund des vertikalen Abstands von 22 m zur Geländeoberkante ist angesichts der geplanten Nutzungsaufteilung und der zulässigen Gebäudehöhe von 7,50 m ein großer Sicherheitspuffer vorhanden. Konflikte entstehen somit nicht.

Die zweite relevante Emissionsquelle besteht in Form eines landwirtschaftlichen Betriebes. Die Hofstelle dazu liegt ca. 50 m von der südlichen Grenze des Plangebiets entfernt an der Urbanstraße. Ein zum Be-

trieb gehöriges Wirtschaftsgebäude (Lagerhalle) liegt auf einem Grundstück nördlich des Irmundsweges, ca. 60 m von der nächstgelegenen Grenze des Bebauungsplangebietes entfernt. Eine vom Landwirt bereits frühzeitig angemerkte mögliche Beeinträchtigung des Bebauungsplangebietes durch betriebsbedingte Emissionen ist in Bezug auf Gerüche und Staub aufgrund der Entfernung zur Wohnbebauung und der Größe und Art des landwirtschaftlichen Betriebes (24 Stück Milchvieh) nicht zu befürchten. Erst bei einer Betriebserweiterung auf ca. 90 GV (Großvieheinheiten), die hier unrealistisch erscheint, könnten die Emissionen bezogen auf den Abstand zur Wohnbebauung ein beachtenswertes Maß erreichen.¹ Bezüglich der Lärmemissionen des Betriebes liegt die „Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ‚Opherten‘“ der ADU cologne vom 04. März 2004 vor. Da von dem Betreiber des Hofes keine Angaben zu Betriebsabläufen zur Verfügung gestellt wurden, wurde vom Gutachter ein aus lärmtechnischer Sicht ungünstiger Berechnungsansatz unter der Annahme gewählt, dass durch die von dem Betrieb ausgehenden Emissionen derzeit die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an der bestehenden Bebauung gerade eingehalten werden. Unter dieser Maßgabe ist laut gutachterlicher Aussage nicht mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für den Tag- oder Nachtzeitraum an der dem landwirtschaftlichen Betrieb nächstgelegenen Planbebauung zu rechnen. Es wird dennoch empfohlen, an dieser Bebauung an der Südfassade keine Fenster von ständigen Aufenthaltsräumen vorzusehen. Im Gutachten wurde davon ausgegangen, dass diese nächstgelegene Bebauung ebenfalls als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ ausgewiesen wird. Im Bebauungsplanentwurf ist hier jedoch „Dorfgebiet (MD)“ vorgesehen, was eine geringere Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit aufweist als ein WA-Gebiet. Daher kann angenommen werden, dass auch ohne Festsetzung der empfohlenen Vorsorgemaßnahmen keine erheblichen Belästigungen der Bewohner auftreten und deren Schutzanspruch angemessen berücksichtigt ist.

Ein weiterer Punkt betrifft die Berücksichtigung des Artenschutzes. Diesbezüglich gab es Hinweise der zuständigen Landschaftsbehörden auf Steinkauzvorkommen im Bebauungsplangebiet, die dem Schutzstatus des § 42 BNatSchG unterfallen, nach dem es u.a. verboten ist, den Tieren nachzustellen oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Daraufhin wurde ein Gutachter beauftragt, tatsächliche Steinkauzvorkommen sowie die Habitategnung des Plangebiets zu überprüfen. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt. Ergebnis der Untersuchungen war, dass das Bebauungsplangebiet eine gewisse Funktion als Nahrungshabitat für ein bzw. zwei in der Umgebung von Titz und Mündt brütende Steinkauzpaare besitzt, jedoch nicht zu einem Kernrevier gehört. Eine potentielle Brutstätte könnte sich in einer künstlichen Nisthilfe an der oben erwähnten landwirtschaftlichen Gerätehalle südlich des Plangebietes befinden. In einer weiteren Untersuchung im Frühjahr 2006 wurde festgestellt, dass hier keine Steinkauzbrut stattgefunden hat. Da der Standort der Röhre außerhalb des Plangebietes liegt, stehen jedoch diesbezüglich Gründe des Artenschutzes, insbesondere § 42 BNatSchG, in keinem Fall dem grundsätzlichen Vollzug des Bebauungsplanes entgegen. Näheres zum Ausgleich der verursachten Eingriffe, auch aus artenschutzrechtlicher Sicht, ist im LBP geregelt.

Es wird ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erstellt und dem Bebauungsplan beigefügt, in dem der Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt wird und geeignete Vorschläge zum Ausgleich gemacht werden. In Abwägung mit evtl. konkurrierenden Belangen fließen diese Vorschläge in die Festsetzungen des Bebauungsplans (überbaubare Grundstücksfläche, gestalterische Festsetzungen, grünordnerische Festsetzungen, Niederschlagswasserbehandlung) mit ein.

Da das Planverfahren nach dem 20.07.2006 beendet wird, ist nach § 244 Abs. 1 BauGB eine Umweltprüfung im Planverfahren durchzuführen und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht darzustellen. Der Umweltbericht ist als Anhang Bestandteil dieser Begründung.

6. Hinweise

Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Grundstück Gemarkung Titz, Flur 45, Flurstück 43 besteht ein Verdacht auf Kampfmittelreste. Nach Voruntersuchungen des Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Köln, Außenstelle Aachen, liegt hier ein zugeschütteter Umlaufgraben, in dem Munitions- oder andere Kampfmittelreste nicht ausgeschlossen werden können. Da die Eigentümer

¹ Quelle: Bayer. LfU (Veranst.): Anforderungen d. TA Luft bei Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Nutztieren (Augsburg 10.07.2003), Augsburg, 2003

einer Untersuchung derzeit nicht zustimmen, wird ein Hinweis auf den Kampfmittelverdacht in den Bebauungsplan aufgenommen. Dieser Verdacht muss ausgeräumt werden, bevor das Grundstück erschlossen oder bebaut werden kann.

Es wird ebenfalls ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Bestimmungen zum Auffinden archäologisch relevanter Güter nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen zu beachten sind. Danach sind entsprechende Bodenfunde den zuständigen Behörden zu melden und die Fundstelle ist nach erfolgter Meldung drei Werktage unverändert zu belassen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Nahbereich einer bergbaulichen Verwerfungszone (Vorstaffel des Steinstraßsprunges) befindet. Aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlebergbaues sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen, was bei der Bebauung berücksichtigt werden sollte.

7. Bodenordnung

Über die Notwendigkeit bodenordnender Maßnahmen wird im weiteren Verfahrensverlauf noch entschieden.

Die innerhalb des Plangebietes gelegene Verkehrsfläche verbleibt im Eigentum der Gemeinde.

8. Kosten

Eventuell anfallende mit dem Bauleitplanverfahren und der Erschließung zusammenhängende Kosten werden im weiteren Verfahren auf der Grundlage der konkretisierten Planung noch ermittelt. Bei der Anlage von Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen gelten grundsätzlich §§ 123-135c BauGB.

9. Anhang

- Umweltbericht zum Bebauungsplan Titz 30, Stand 09.10.2006