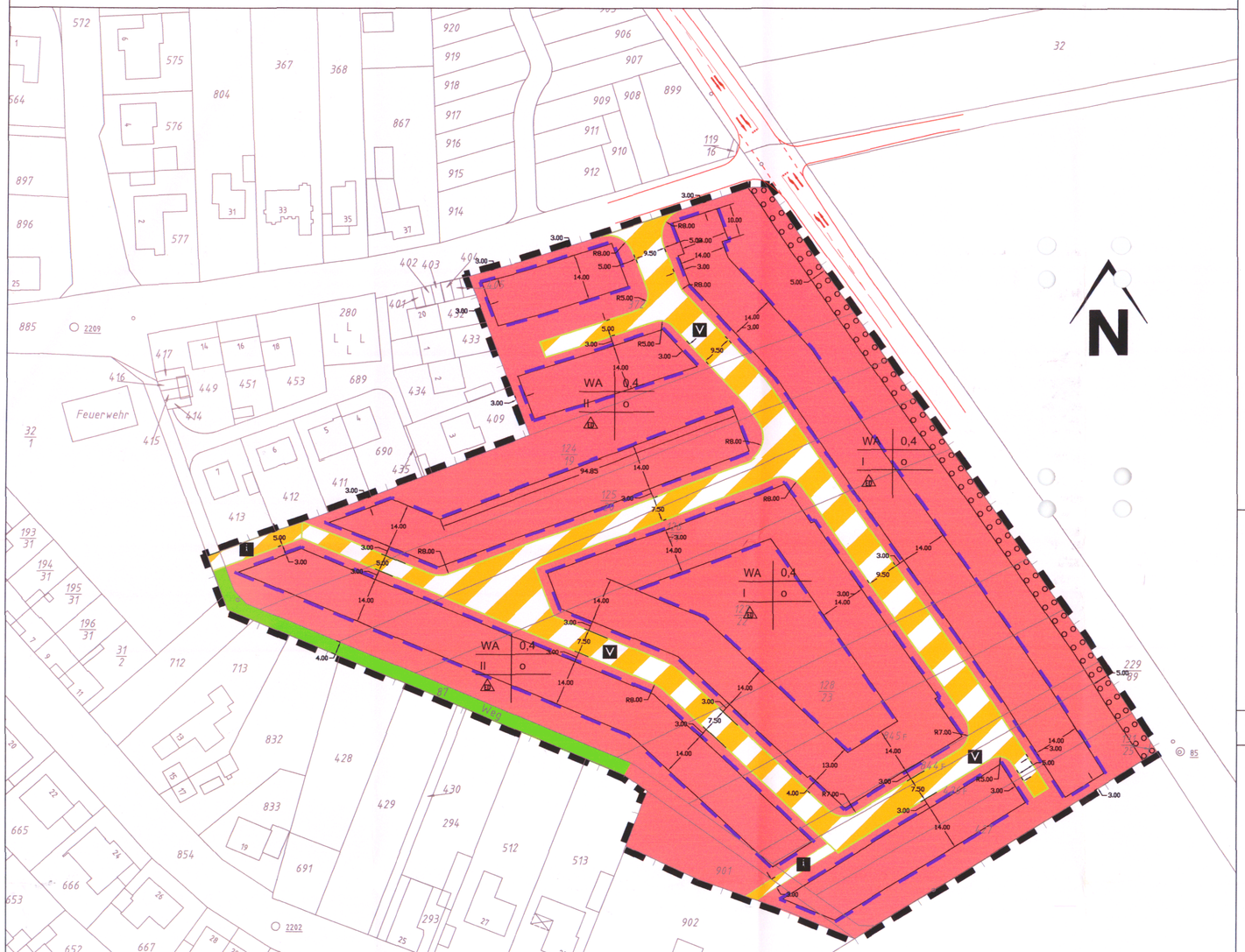
GEMEINDE TITZ

Bebauungsplan Titz 23 Ortslage Rödingen



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
- 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
- K – KINDERGARTEN, KINDERTAGESSTÄTTE
- KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE
- F – FEUERWEHR

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) NR . 11 BAUGB

- STRAßENVERKEHRSFLÄCHE
- STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
- FLÄCHE FÜR FUßGÄNGER UND RADFAHRER
- P – ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- V – VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

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

- FLÄCHE FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN
- ELEKTRIZITÄT

GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) NR. 15 BAUGB

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

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

KENNZEICHNUNGEN: § 9 (5) BAUGB

- FLÄCHE DEREN BODEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET IST
- FLÄCHE, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN ZU TREFFEN SIND.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN: § 9 (6) BAUGB

- ZONE III SCHUTZGEBIET FÜR GRUND UND QUELLWASSERGEWINNUNG
- D – BAUDENKMAL
- LB – GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL
- ND – NATURDENKMAL
- OBERIRDISCHE ELEKTRISCHE FREILEITUNG

- ABGRENZUNG VON ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
- ABGRENZUNG SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS
- ZUSAMMENGEHÖRIGKEITSZEICHEN

LÄNGENMAßE U. HÖHENANGABEN IN METER

- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

BESTAND: GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES

- GEBÄUDE
- DURCHFAHRT, ARKADE
- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE
- +62.25 – HÖHENANGABE IN M. Ü. NN
- ZAUN
- TRAFOSTATION
- SCHALTKASTEN
- TELEFONHÄUSCHEN
- STRASSENLATERNE
- A – ANSCHLAGSÄULE
- MAST
- MAUER
- BÖSCHUNG
- BAUM

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planerische Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Nebenanlagen
Zulässige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO müssen von öffentlichen Straßenverkehrsflächen einen Abstand von 2 m einhalten.

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

Es wird die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der äußeren Dachhaut) bei eingeschossiger Bebauung mit maximal 4 m und bei zweigeschossiger Bebauung mit maximal 7 m über der mittleren Höhe der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

3. Wohneinheiten pro Gebäude (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die maximale Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird bei eingeschossiger Bebauung auf 2 Wohneinheiten und bei zweigeschossiger Bebauung auf vier Wohneinheiten festgesetzt.

4. Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zur Vermeidung ungewollter Härten sind Garagen und überdachte Stellplätze ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Je Wohneinheit sind grundsätzlich zwei Stellplätze für Personenkraftwagen auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Die Anordnung des zweiten Stellplatzes erfolgt ggf. vor der Garage/dem Carport.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Auf der Fläche zur Anpflanzung gem. § 9 Abs. 25a BauGB
Die Pflanzung soll 4-reihig im Stil einer natürlichen Feldhecke erfolgen. Es sollen 10% Bäume eingestreut werden, d.h. auf 9 Sträucher kommt ein Baum. Individuen einer Strauchart sollen in der Regel zu 3-8 Stück gruppenweise zusammengesetzt werden. Die Bäume werden einzeln dazwischen gepflanzt. In den Reihen beträgt der Pflanzabstand der Gehölze zueinander 1 m. Zwischen den Reihen beträgt der Abstand 1,5 m. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

5.2 Hausgärten
Je Baugrundstück ist pro angefangene 350 qm Grundstücksfläche jeweils ein Baum, Hst., StU 14/16 oder Sol. 300/350 anzupflanzen. Die Grundstücke sind an der rückwärtigen Grenze mit einer 2-reihigen Laubholzhecke einzugrünen. Dies gilt nicht für Grundstücke entlang der L 12. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

5.3 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, mit offenfugigem Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.

5.4 Dachbegrünung
Als Flachdächer ausgebildete Dächer von überdachten Stellplätzen und Garagen sind extensiv zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den Hausfronten zu den Baugrenzen, die in der Anlage 11.3 des schalltechnischen Gutachtens der IFS Neuss, Nr. 020706 vom 06.05.06, das diesem Bebauungsplan beigefügt ist, rot gekennzeichnet sind, sind zum Schlafen bestimmte Räume nur anzuordnen, wenn dies baulich notwendig ist und dort Zwangsbelüftungseinrichtungen vorgesehen werden, die das bewertete Bauschalldämmmaß der Hausfront nicht unter den laut Gutachten erforderlichen Wert sinken lassen.

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

Abstützungen der Straßeneinfassungen (Rückenstützen) sind in einer Breite von 25 cm ab Hinterkante Randeinfassung auf den privaten Grundstücken entschädigungslos zu dulden .

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

1. Dachformen und Dachneigungen
Als Dachform wird geneigtes Dach mit Neigungen von
35°-45° bei eingeschossiger Bebauung und
28°-35° bei zweigeschossiger Bebauung
festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile.

2. Dachgauben, Dacheinschnitte
Dachgauben und Dacheinschnitte sind in einer Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Traufläänge zulässig.

3. Doppelhausbebauung
Die Sockel-, Trauf- und Firsthöhen sind einheitlich auszubilden. Material und Farbe der Fassade sowie der Dacheindeckung sind einheitlich zu wählen.

4. Einfriedigungen
Vorgärten dürfen nur mit Holz, Drahtzäunen, Hecken oder Mauern in einer Höhe bis 0,80 m über Flur eingefriedet werden.
Die übrigen Grundstücksgrenzen dürfen nur mit Holz- und Drahtzäunen mit einer Höhe von max. 1,50 m und/oder Hecken mit einer Höhe von max. 2,00 m entlang der Grundstücksgrenze eingefriedet werden.

Pflanzliste
Bäume 1. und 2. Ordnung

Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus silvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Bergulme	Ulmus glabra
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher

Haselnuss	Corylus avellana
Heidelbeere	Vaccinium oxycoccus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Waldgeißblatt	Lonicera xylosteum
Hülse	Ilex aquifolium
Hundsrose	Rosa canina
Essigrose	Rosa gallica
Feldrose	Rosa arvensis
Holunder	Sambucus nigra
Brombeere	Rubus fruticosus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Weissdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Salweide	Salix caprea

Hinweise

1. 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.
2. Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist gemäß § 51a LWG NW auf den Grundstücken zu beseitigen. Es wird eine Rigolenversickerung empfohlen, deren Machbarkeit durch Gutachten bereits nachgewiesen wurde. Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig. Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

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

Index:	Änderungen:	Datum:	Gez.:
01	nach Beteiligungsverfahren	15.05.06	Me

Plan-Nr.: PM-B-05-71-B-01-01	Maßstab: 1:1000	Datum: 07.03.2006
Bearbeiter: Methner	Zeichner: Methner	Geprüft:

VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Heinz-Nixdorf-Str. 18 ,41179 Mönchengladbach
Telefon: 02161 - 35299 0, Mail: v-d-h@t-online.de

1 DER RAT DER GEMEINDE TITZ HAT IN SEINER SITZUNG AM ..... GEM. § 2 ABS. 1 BAUGB BESCHLOSSEN, DIESEN BEBAUUNGSPLAN AUFZUSTELLEN.
DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM .....
TITZ, DEN
BÜRGERMEISTER

2 GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB ERFOLGTE DIE ÖFFENTLICHE UNTERRICHTUNG DER BÜRGER ÜBER DIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG AM .....
TITZ, DEN
BÜRGERMEISTER

3 DIE BEHÖRDEN, DIE VON DER PLANUNG BERÜHRT SEIN KÖNNTEN SOWIE SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN GEMÄß § 4 ABS 1 BAUGB MIT SCHREIBEN VOM ..... GEBETEN, IHRE STELLUNGNAHME ZU DER PLANUNG ABZUGEBEN.
TITZ, DEN
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
BÜRGERMEISTER

5 GEM. § 10 BAUGB WURDE DIESER VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN VOM RAT AM ..... ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
TITZ, DEN
BÜRGERMEISTER

6 GEM. § 10 (3) BAUGB IST DIESER BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG AM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.
TITZ, DEN
BÜRGERMEISTER

DIE PLANUNTERLAGEN LASSEN DEN ZUSTAND DES PLANGEBIETES IN EINEM FÜR DEN PLANINHALT AUSREICHENDEN GRADE ERKENNEN.
, DEN
ÖBVI