

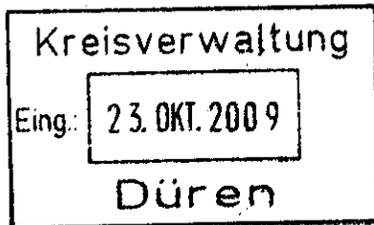


GEMEINDE TITZ
DER BÜRGERMEISTER

Gemeinde Titz Landstr. 4 52445 Titz

Kreis Düren
Amt für Bauordnung u. Wohnungswesen

52348 Düren



AMT: Bauamt	ZIMMER: 8
AUSKUNFT ERTEILT: Herr Müller	DURCHWAHL: 659-61
TELEFON 02463/659-0 FAX 02463/5889	
KASSENZEICHEN: (bei Zahlung bitte unbedingt angeben)	
BESUCHSZEITEN: Mo.- Fr. von 7.30 – 12.30 Uhr Di. von 14.00 – 16.30 Uhr Do. von 14.00 – 17.00 Uhr (sowie nach Vereinbarung)	

Ihre Nachricht vom

Ihr Zeichen

Mein Zeichen
M/Ki

Datum
22.10.2009

1. Änderung des Bebauungsplanes Titz 30 - Ortslage Opherten, gelegen im Bereich Irmundusweg, Urbanstraße und ehemaliges Sportplatzgelände;

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage erhalten Sie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Titz 30 – Ortslage Opherten, gelegen im Bereich Irmundusweg, Urbanstraße und ehemaliges Sportplatzgelände. Der Bebauungsplan ist seit dem 18.10.2009 rechtskräftig.

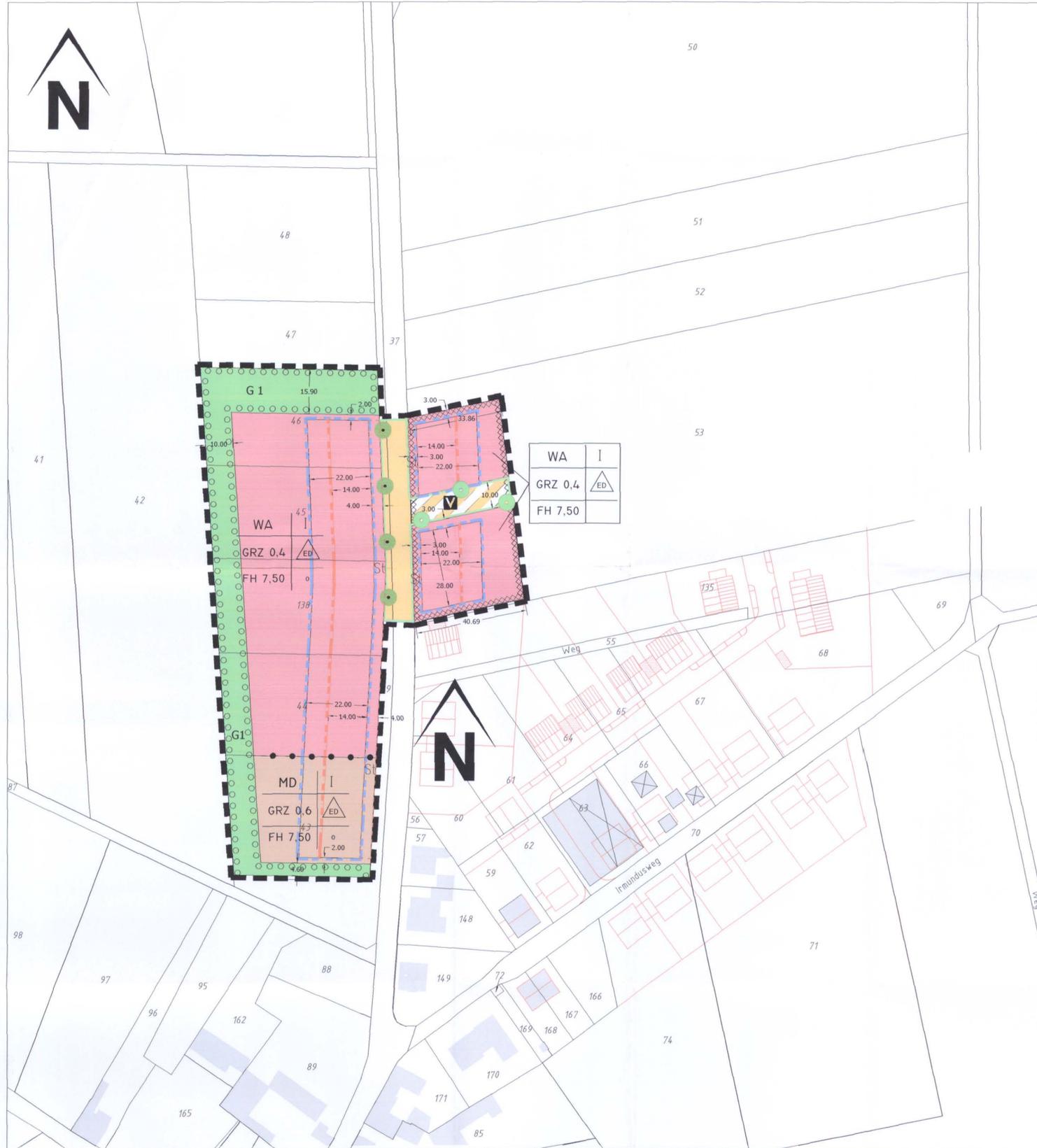
Mit freundlichen Grüßen
i. A.

(Müller)

Konten der Gemeindekasse:

Sparkasse Düren 4 300 018 (BLZ 395 501 10), Raiffeisenbank von 1894 eG Erkelenz 3 500 188 013 (BLZ 312 633 59)

GEMEINDE TITZ Bebauungsplan Nr. 30 - Opherten - 1. Änderung



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

- WR REINES WOHNGEbiet
- WA ALLGEMEINES WOHNGEbiet
- MD DORFGEBiet
- MI MISCHGEBiet
- MK KERNGEBiet
- GF GEWERBEGEBiet
- SO SONDERGEBiet

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

- T TELEKOMMUNIKATION
- N NIEDERSCHLAGSWASSER-RÜCKHALTEBECKEN

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 ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRLICHEN 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
- BAUDENKMAL
- GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL
- NATURDENKMAL
- ABGRENZUNG VON ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
- ABGRENZUNG SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
- RENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES 1. ÄNDERUNG
- ZUSAMMENGEHÖRIGKEITSZEICHEN
- LÄNGENMAß U. HÖHENANGABEN IN METERN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

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

- GEMEINBEDARFSFLÄCHE
- KINDERGARTEN
- KINDERTAGESSTÄTTE

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) NR. 11 BAUGB

- STRABENVERKEHRSFLÄCHE
- STRABENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
 - FLÄCHE FÜR FUGGÄNGER UND RADFAHRER
 - ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
 - VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
 - BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) NR. 11 BAUGB

- STRABENVERKEHRSFLÄCHE
- STRABENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
 - FLÄCHE FÜR FUGGÄNGER UND RADFAHRER
 - ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
 - VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
 - BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) NR. 11 BAUGB

- STRABENVERKEHRSFLÄCHE
- STRABENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
 - FLÄCHE FÜR FUGGÄNGER UND RADFAHRER
 - ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
 - VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
 - BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) NR. 11 BAUGB

- STRABENVERKEHRSFLÄCHE
- STRABENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
 - FLÄCHE FÜR FUGGÄNGER UND RADFAHRER
 - ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
 - VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
 - BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
 - 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)
 - Auf jedem privaten Baugrundstück sind zwei Stellplätze nachzuweisen.
 - Im öffentlichen Straßenraum sind mindestens 25 Stellplätze anzulegen. Die zeichnerische Darstellung der Stellplatzflächen im öffentlichen Straßenraum ist nur nachrichtlich zu verstehen. Die tatsächliche Lage ist unter Berücksichtigung der Möglichkeiten für Grundstückszufahrten festzulegen.
- Wohnheiten (§ 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)
 - Auf den öffentlichen Grünflächen G 1 ist eine Ortsrandeingrünung in Form von einem einheimischen Laubbau 1. Ordnung, 3 x v., StU 18/20, zwei einheimischen Laubbäumen 2. Ordnung, 3 x v. 16/18 sowie 40 einheimischen StU 100, je angefangene 100 qm Fläche vorzunehmen. Die Pflanzenauswahl ist der beigefügten Pflanzliste zu entnehmen. Der Erhalt bestehender Bäume gilt gleich einer entsprechenden Neupflanzung.
 - Auf der öffentlichen Grünfläche G 2 ist eine Streuobstwiese anzulegen. Dazu ist flächendeckend eine Gras-Kräutermosaik vorzunehmen und je angefangene 100 qm Fläche ein einheimischer Obstbaum zu pflanzen.
 - Die anzupflanzenden Bäume im Bereich der Verkehrsflächen sind einheimische Laubbäume 2. Ordnung, 3 x v., StU 16/18. Die Pflanzenauswahl ist der beigefügten Pflanzliste zu entnehmen. Der Erhalt bestehender Bäume gilt gleich einer entsprechenden Neupflanzung. 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 Straßenmassen (Rückensützen) sind in einer Breite von 25 cm ab Hinterkante Randeinfassung und einer Tiefe von 50 cm ab Oberkante Randeinfassung auf den privaten Grundstücken entschuldungslos 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. § 96 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	Bäume 1. und 2. Ordnung	Sträucher
Traubeneiche	Quercus petraea	Haseleus Corylus avellana
Stieleiche	Quercus robur	Heidelbeere Vaccinium oxycoccus
Rotbuche	Fagus sylvatica	Faulbaum Rhamnus frangula
Esche	Fraxinus excelsior	Waldgelbblatt Lonicea xylosteum
Hainbuche	Carpinus betulus	Hülse Ilex aquifolium
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Hundsrose Rosa canina
Feldahorn	Acer campestre	Esigrose Rosa gallica
Wildkirsche	Prunus avium	Feldrose Rosa arvensis
Winterlinde	Tilia cordata	Holunder Sambucus nigra
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Brombeere Rubus fruticosus
Bergulme	Ulmus glabra	Hartriegel Cornus sanguinea
Eberesche	Sorbus aucuparia	Weissdorn Crataegus monogyna
		Pfaffenhütchen Euonymus europaea
		Liguster Ligustrum vulgare
		Schlehe Prunus spinosa
		Salweide Salix caprea
		einheimische Obstbaumsorten z.B.
		Schöner aus Boskop
		Winternarur
		Gute Graue
		Westf. Glockenbirne ect.

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 (Vorstaffel des Steinstraßsprunges). Aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlebergbaues sind ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.
- Ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unzulässig, wenn Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

PLANENTWURF UND BEARBEITUNG:

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

ORT: Erkelenz
DATUM: 16.03.2009

ES WIRD BESCHNITTEN, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTETBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINEDEUTIG IST.

BESTAND ANGEFERTIGT NACH AMTLICHEN UNTERLAGEN UND ÖRTLICHER AUFNAHME DURCH ÖBVI

2. DIESER PLAN UND DIE BEGRÜNDUNG HIERZU HABEN GEMÄSS § 3 (2) BAUGB NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG AM [] IN DER ZEIT [] ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

TITZ, DEN
DER BÜRGERMEISTER

3. MIT SCHREIBEN VOM [] WURDEN GEM. § 4 BAUGB BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AUFGEFORDERT, BINNEN MONATSPRIST ZU DER PLANUNG STELLUNG ZUNEHMEN.

TITZ, DEN
DER BÜRGERMEISTER

4. DER RAT DER GEMEINDE TITZ HAT DIE 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 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

5. GEM. § 10 (3) BAUGB IST DIE 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG ALS SATZUNG AM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

TITZ, DEN
DER BÜRGERMEISTER

BEHANDLUNG: GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES

- GEBÄUDE
- DURCHFART, ARKADE
- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE
- HÖHENANGABE IN M. Ü. NN
- ZAUN
- TRAFOSTATION
- SCHALKASTEN
- TELEFONHÄUSCHEN
- STRASSENLEITERNE
- ANSCHLAGSÄULE
- MAST
- MAUER
- BÜSCHUNG
- 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 Nr. 30 -Opherten-
gelegen im Bereich Urbanstraße
1. Änderung

Index: 01 | Änderungen: | Datum: | Gez.:

Plan-Nr.: **PM-B-09-14-BÄ-10-00** Maßstab: **1:1000** Datum: **16.03.2009**

Bearbeiter: **Christ** Zeichner: **Weber** Geprüft:

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