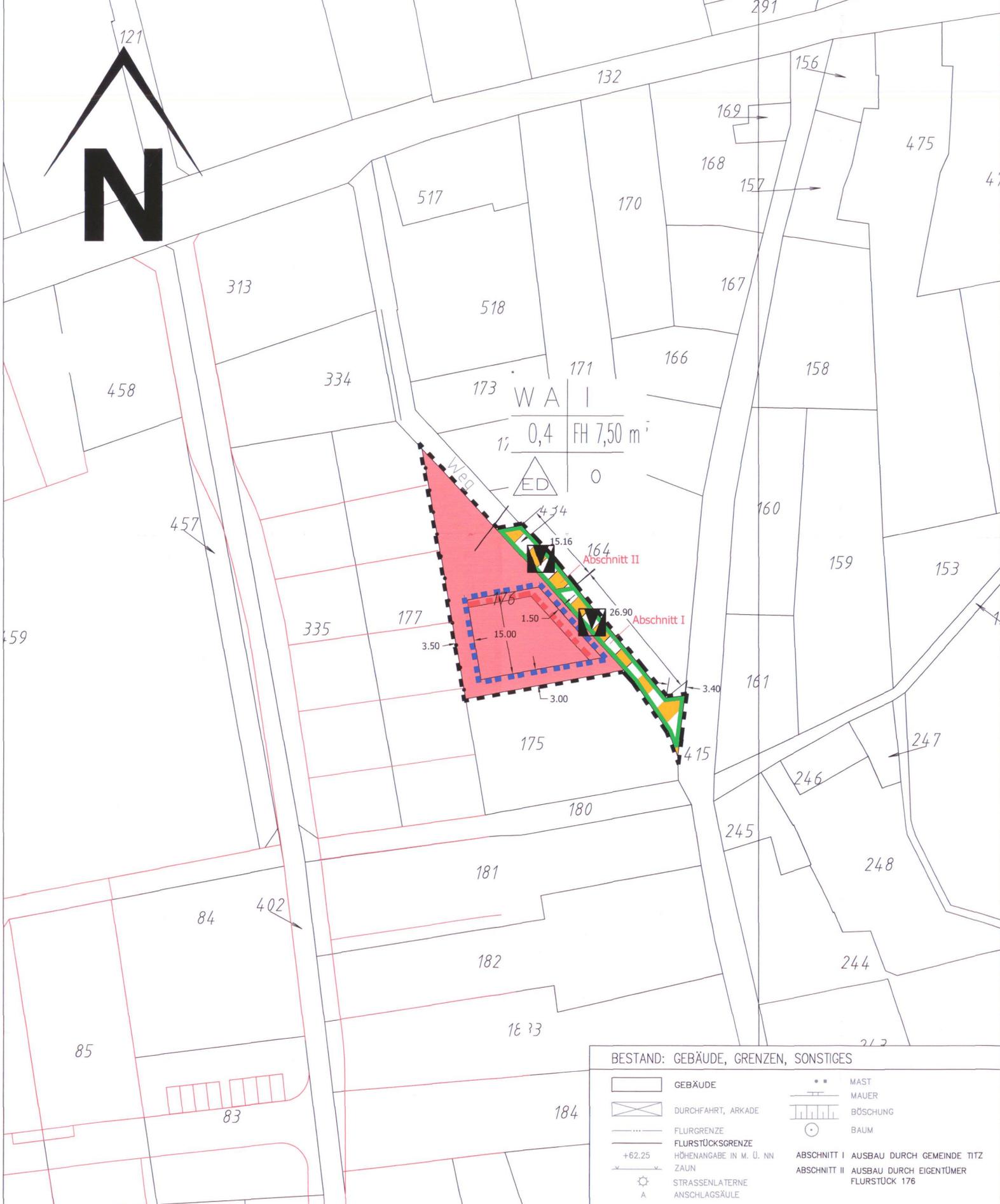


# GEMEINDE TITZ

## 2. Änderung 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: Größfächiger Einzelhandel

**ZAHLENWERTUNG § 9 (1) NR. 2 BAUGB**

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 m <sup>2</sup>	GESCHOSSFLÄCHE
z.B. GR 500 m <sup>2</sup>	GRUNDFLÄCHE
z.B. 3,0	BAUMASSENZAHL
HÖHE BAULICHER ANLAGEN IN METERN:	
z.B. TH 7,00	TRAUFHÖHE (HÖCHSTMAß)
z.B. FH 7,50	FIRSTHÖHE (HÖCHSTMAß)
z.B. OK 8,50	OBERKANTE (HÖCHSTMAß)

**BAUWEISE § 9 (1) NR. 3 BAUGB**

0	OFFENE BAUWEISE
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
D	NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
A	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
---	ALTE BAUGRENZE
---	BAUGRENZE
→	FIRSTRICHTUNG

**UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) NR. 4 BAUGB**

St	STELLPLÄTZE
Ga	GARAGEN
TGa	TIIEFGARAGE
GSt, GCp	GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE, GEMEINSCHAFTSCARPOTS
---	GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHT § 9 (1) NR. 21 BAUGB
---	DURCHGANG, DURCHFABRT, ARKADE, AUSKRAGUNG
z.B. LH 2,5	LICHTE HÖHE (MINDESTMAß)

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

---	GEMEINBEDARFSFLÄCHE
K	KINDERGARTEN, KINDERTAGESSTÄTTE
V	KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE
F	FEUERWEHR

**VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) NR. 11 BAUGB**

---	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
---	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
---	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
---	FLÄCHE FÜR FUßGÄNGER UND RADFAHRER
---	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
---	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
---	WENDEPLATZ

**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 QUELLWASSERGWINNUNG
---	BAUDENKMAL
---	GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL
---	NATURDENKMAL
---	ÜBERIRDISCHE ELEKTRISCHE FREILEITUNG
---	ABGRENZUNG VON ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG UND SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

**ABGRENZUNG VON ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG UND SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN**

---	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS
---	ZUSAMMENGEHÖRIGKEITSSYMBOL
---	LÄNGENMAß U. HÖHENANGABEN IN METERN
---	GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
2.1 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am jeweiligen Baugrundstück.  
2.2 Die Höhe von Garagen und Carports entlang der südlichen Grundstücksgrenze darf die Höhe der südlich gelegenen Bestandsgarage nicht überschreiten.  
2.3 Eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch Nebenanlagen ist zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Auf jedem privaten Grundstück sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.
- Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
- 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.
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW)**  
Als Dachformen sind Sattel-, Pult-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 25° bis 45° zulässig.

**Pflanzliste**  
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
Bergulme	Ulmus glabra	Hartriegel	Cornus sanguinea
Eberesche	Sorbus aucuparia	Weissdorn	Crataegus monogyna
		Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
		Liguster	Ligustrum vulgare
		Schlehe	Prunus spinosa
		Salweide	Salix caprea

**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.

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.

Index: 01	Änderungen:	Datum:	Gez.:
Plan-Nr.:	Maßstab:	Datum: 20.07.2007	
PM-B-03-33-B-01-00	1: 500		
Bearbeiter:	Zeichner:	Geprüft:	
Christ	Christ		

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

1. DER RAT DER GEMEINDE TITZ HAT AM BESCHLOSSEN, EINE SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DIESES PLANES AUFZUSTELLEN. TITZ, DEN DER BÜRGERMEISTER	2. DER RAT DER GEMEINDE TITZ HAT AM BESCHLOSSEN, DIESEN PLAN MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 (2) BAUGB ÖFFENTLICH AUSZULEGEN. TITZ, DEN DER BÜRGERMEISTER	3. 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	4. MIT SCHREIBEN VOM WURDEN GEM. § 4 BAUGB BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AUFGEFORDERT, BINNEN MONATSFRIST ZU DER PLANUNG STELLUNG ZUNEHMEN. TITZ, DEN DER BÜRGERMEISTER	5. 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	6. GEM § 10 (3) BAUGB IST DIESER BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG AM ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. TITZ, DEN DER BÜRGERMEISTER
--	---	--	--	--	--

**Gemeinde Titz  
Kreis Düren  
Regierungspräsident Köln**

**2. Änderung des Bebauungsplans Titz 31  
Ortslage Hasselsweiler**

**Begründung**

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH  
Heinz-Nixdorf-Straße 18  
41179 Mönchengladbach

Mönchengladbach, 29.07.2007

<b>1</b>	<b>Allgemeines.....</b>	<b>2</b>
1.1	Plangebiet.....	2
1.2	Vorhandenes Planungsrecht .....	2
1.3	Planungsanlass.....	3
<b>2</b>	<b>Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Auswirkungen der Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>4</b>

## 1 Allgemeines

Die Änderung des Bebauungsplans wird im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundsätze der Planung nicht berührt werden. Ein Umweltbericht ist nicht zu erstellen.

### 1.1 Plangebiet

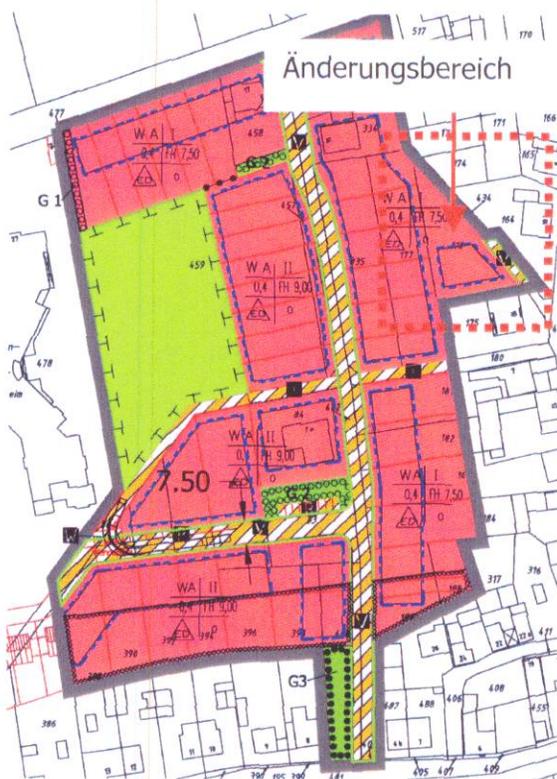


Abb. 1: Änderungsbereich im des Bebauungsplans Nr. 31, ohne Maßstab

Für das Gebiet in der Gemarkung Hasselsweiler innerhalb des Siedlungsgebietes des Ortsteils Hasselsweiler wurde der Bebauungsplan Nr. 31 im Jahre 2006 als Satzung beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die z.T. bereits bestehende Bebauung sowie Festsetzungen für geplante Grundstücke im Plangebiet planungsrechtlich festgeschrieben. Zudem wurde eine angemessene Erschließung zugeführt. Das Plangebiet ist bisher noch nicht realisiert worden, jedoch bestehen erste Anfragen zur Bebauung der Grundstücke.

Die Änderung bezieht sich auf das östlich gelegene dreieckig zugeschnittene Grundstück.

### 1.2 Vorhandenes Planungsrecht

Für das Grundstück im benannten Bereich setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet fest. Der Bereich ist noch keiner Bebauung zugeführt. Es wurde eine eingeschossige, offene Bebauung vorgesehen. Die Firsthöhe beträgt 7,50 m mit der Festsetzung eines Vollgeschosses. Das Maß der baulichen Nutzung wird ferner mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgeschrieben. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine trapezförmige Baugrenze definiert.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenze zugelassen und die Dachlandschaft auf Satteldächer beschränkt.

Der Ausbau der Straßenverkehrsfläche endet auf Höhe der Baugrenze.

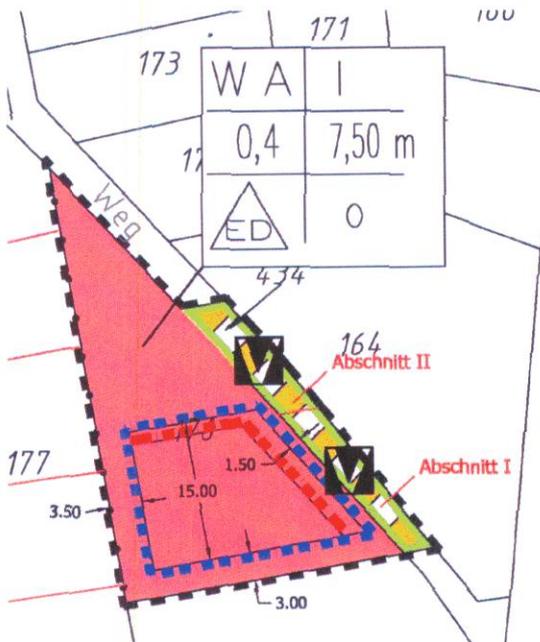
### 1.3 Planungsanlass

Von dem Eigentümer des Grundstücks in diesem Bereich wurde der Wunsch geäußert, das **Baufenster zu erweitern**, da ansonsten das Bauvorhaben, ein barrierefreies Wohnhaus, nicht realisiert werden kann. Die festgesetzte GRZ kann durch den momentanen Zuschnitt nicht ausgenutzt werden. Aufgrund dessen soll die Baugrenze bis zu 1,50 m an die Verkehrsfläche heranrücken und die verbleibende Abstandsfläche bis zur Straßenmitte übertragen werden. Das Gebäude soll ein (Krüppel-)Walmdach erhalten, so dass die eng gefasste Festsetzung, dass nur Satteldächer zulässig sind, auf Pult-, Krüppel- und Walmdächer erweitert wurde.

Zudem soll im südlichen Bereich des Grundstücks ein Anschluss an die Garage des südlich angrenzenden Nachbargrundstücks geschaffen werden. Die Garage wird eine Höhe von 3,0 m aufgrund der topographischen Verhältnisse und der bereits bestehenden Garage auf dem Nachbargrundstück überschreiten. Nur so kann gewährleistet werden, dass ein bündiger Anschluss an die Bestandsgarage erreicht wird. In diesem Fall wird eine Festsetzung getroffen, dass die Höhe der Garage die Höhe der südlich gelegenen Bestandsgarage nicht überschreiten darf.

Weitere Garagen sind im nördlichen Bereich vorgesehen. Aufgrund dessen wird festgesetzt, dass Garagen auch außerhalb der Baugrenze zulässig sind. In diesem Zusammenhang ist ein weiterer Ausbau der Verkehrsfläche (Abschnitt II) bis zu den nördlich geplanten Garagen vorgesehen. Die Kosten des Ausbaus werden in Form eines Erschließungsvertrages auf den Eigentümer des Grundstücks übertragen, so dass die Gemeinde keine zusätzlichen Kosten aufzuwenden hat.

## 2 Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung



Durch die Baufensterverbreiterung, einer größeren Auswahl an Dachformen, der Zulässigkeit von Garagen und Carports außerhalb des Baufensters und der hiermit zusammenhängenden Festsetzungen kann angemessener Freiraum für individuelle Bauvorstellungen, in diesem Fall barrierefreies Wohnen, ermöglicht und der Wohnwert gesteigert werden. Aufgrund des dreieckigen Zuschnitt des Grundstücks ist eine Bebauung mit Schwierigkeiten verbunden, so dass die Änderungen zu einer Erleichterung führen.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 31 ist es, die im Änderungsbereich vorhandenen Festsetzungen im Wesentlichen beizubehalten, jedoch eine Bebauung in einem weiter gefassten Baufenster im benannten Bereich zu ermöglichen und die Festsetzungen insgesamt weiter zu fassen.

Abb. 2: 2. Änderung des Bebauungsplanes Titz 31, ohne Maßstab

### **3 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**

Nachteilige Auswirkungen im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowie an Belange des Umweltschutzes sind durch die geplanten Änderungen nicht zu erwarten.

Vielmehr ist durch die Änderung der Festsetzungen ein größerer gestalterischer Spielraum der Bebauung des dreieckigen Grundstücks in Aussicht gestellt. Der Wohnwert kann gesteigert werden.

Durch die veränderten Festsetzungen wird sich das zukünftige Gebäude in die Umgebung einpassen und lässt keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten. Diesbezüglich bestehen keine Bedenken.

Auch wird die festgesetzte GRZ von 0,4 eingehalten und Bedarf keiner Änderung, so dass umweltrelevante Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Im Hinblick auf die lufthygienischen und klimatischen Verhältnisse werden keine relevanten Beeinträchtigungen zu befürchten sein.