

5. M. 09 7

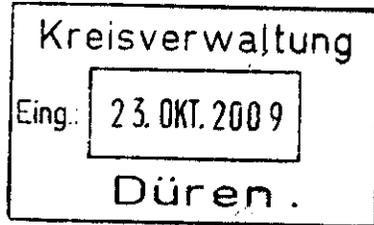


GEMEINDE TITZ
DER BÜRGERMEISTER

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 23 - Ortslage Rödingen, gelegen im Bereich Hohe Straße, L 12 und Sportplatzgelände;

Sehr geehrte Damen und Herren,

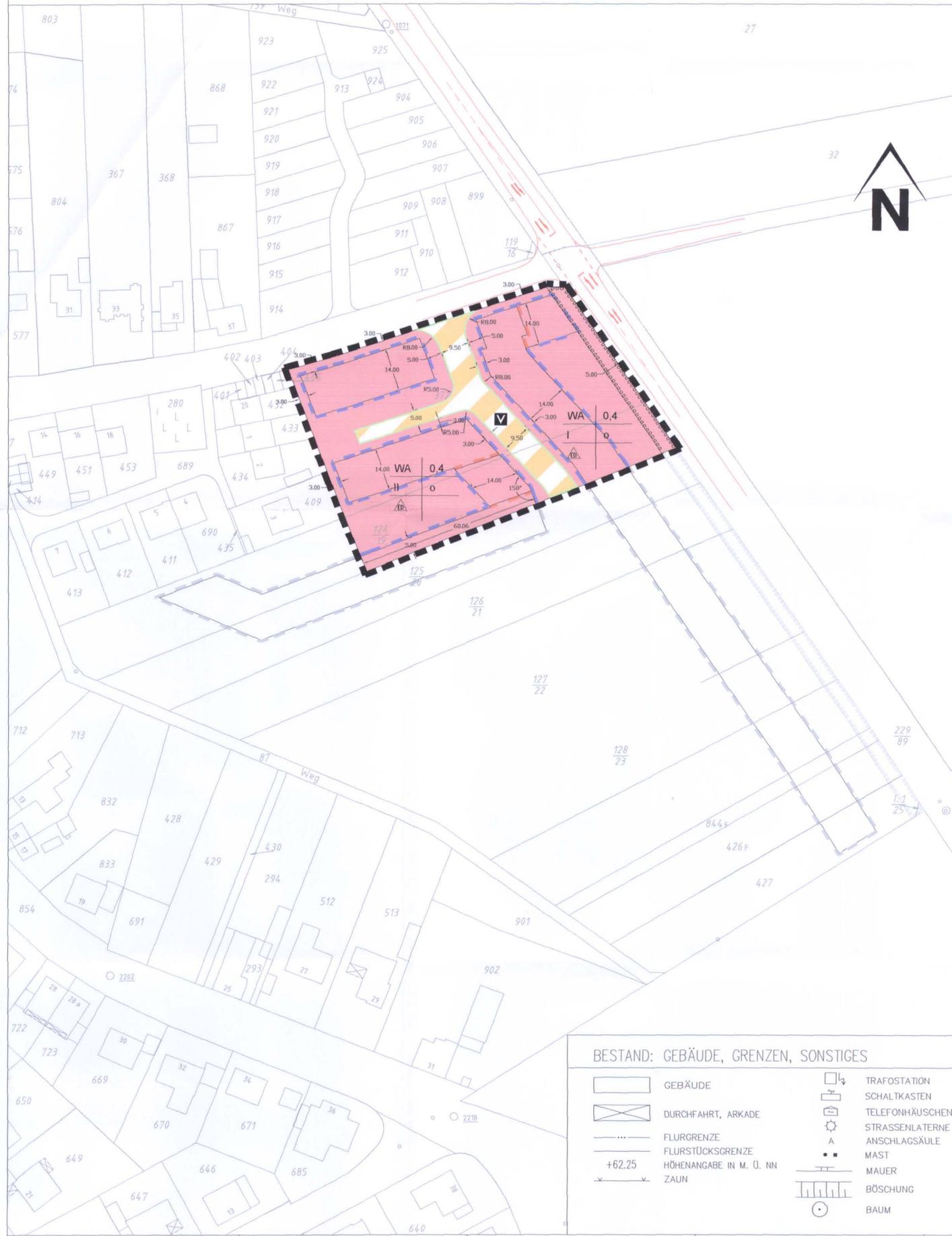
als Anlage erhalten Sie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Titz 23 – Ortslage Rödingen, gelegen im Bereich Hohe Straße, L 12 und ehemaliges Sportplatzgelände. Der Bebauungsplan ist seit dem 18.10.2009 rechtskräftig.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

(Müller)

GEMEINDE TITZ

Bebauungsplan Titz 23 Ortslage Rödingen - 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
GE	GEWERBEGEBIET
SO	SONDERGEBIET Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

ZAHLENWERTEN

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. 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)

OFFENE BAUWEISE

O	OFFENE BAUWEISE
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
D	NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
H	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE

BAUGRENZEN

— — —	BAUGRENZE (NACHRICHTLICH)
— — — — —	BAUGRENZE
— — — — —	ALTE BAUGRENZE

FIRSTRICHTUNG

← — — — — →

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

I	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
M	KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE
F	FEUERWEHR

VERKEHRSLÄCHEN § 9 (1) NR. 11 BAUGB

□	STRABENVERKEHRSLÄCHE
— — — — —	STRABENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:

□	FLÄCHE FÜR FUßGÄNGER UND RADFAHRER
P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
V	VERKEHRSDOMINANTER 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
P	PARKANLAGE
S	SPIELPLATZ
SP	SPORTPLATZ

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ERHALTUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) NR. 20 BAUGB

□	FLÄCHE FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ERHALTUNG 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 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

□	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

~ ~ ~ ~ ~

BAUDENKMAL

□

GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL

□

NATURDENKMAL

□

ÜBERIRDISCHE ELEKTRISCHE FREILEITUNG

— — — — —

ABGRENZUNG VON ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

— — — — —

ABGRENZUNG SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

— — — — —

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES VORHABEN- UND ERSCHLISSUNGSPLANS

□

ZUSAMMENGEHÖRIGKEITSSYMBOL

— — — — —

LÄNGENMAß U. HÖHENANGABEN IN METER

— — — — —

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

— — — — —

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A Planerische Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
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.
 - Nebenanlagen**
Zulässige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO müssen von öffentlichen Straßenverkehrsflächen einen Abstand von 2 m einhalten.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - 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 zusätzlich 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.
 - Hausgärten
Je Baugrundstück ist pro angefangene 350 qm Grundstücksfläche jeweils ein Baum, Hort., STU 14/16 oder Sol. 300/350 anzupflanzen. Die Grundstücke sind an der rückwärtigen Grenze mit einer 2-reihigen Laubholzhecke anzugrün. Dies gilt nicht für Grundstücke entlang der L 12. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.
 - 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 offenerflächiger Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.
 - Dachbegrünung
Als Flachdächer ausgebildete Dächer von überdachten Stellplätzen und Garagen sind extensiv zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
 - 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 beigelegt 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.
 - 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)**
- 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.
 - Dachgauben, Dacheinschnitte**
Dachgauben und Dacheinschnitte sind in einer Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Trauflänge zulässig.
 - Doppelhausbebauung**
Die Sockel-, Trauf- und Firsthöhen sind einheitlich auszubilden. Material und Farbe der Fassade sowie der Dacheindeckung sind einheitlich zu wählen.
 - 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	Sträucher
Traubeneiche	Quercus petraea	Haselnuss Corylus avellana
Heidelbeere	Vaccinium oxycoccos	Faulbaum Rhamnus frangula
Stieleiche	Quercus robur	Waldblauholz Lonicera xylosteum
Rotbuche	Fagus sylvatica	Hülse Ilex aquifolium
Esche	Fraxinus excelsior	Hundsrose Rosa canina
Hainbuche	Carpinus betulus	Essigrose Rosa gallica
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Feldrose Rosa arvensis
Feldahorn	Acer campestre	Holunder Sambucus nigra
Vogelkirsche	Prunus avium	Brombeere Rubus fruticosus
Winterlinde	Tilia cordata	Hartrieel Cornus sanguinea
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Weissdorn Crataegus monogyna
Bergulme	Ulmus glabra	Pfaffenhütchen Eonymus europaea
Eberesche	Sorbus aucuparia	Liguster Ligustrum vulgare
		Schlehe Prunus spinosa
		Salweide Salix caprea

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 Werkzeuge unverändert zu erhalten.
- Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist gemäß § 51a LWG NW auf den Grundstücken zu beseitigen. Es wird eine Rigoleversicherung empfohlen, deren Machbarkeit durch Gutachten bereits nachgewiesen wurde. Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig. Für die Versicherung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Ein Antrag nach § 4 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.: PM-B-09-01-B-01-00	Maßstab: 1:1000	Datum: 07.01.2009
Bearbeiter: Christ	Zeichner: Christ	Geprüft:

VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 94347 0, Mail: v-d-h@t-online.de

- DER RAT DER GEMEINDE TITZ HAT IN SEINER SITZUNG AM GEM. § 2 ABS. 1 BAUGB BESCHLOSSEN, DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUFZUSTELLEN. DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM TITZ, DEN BÜRGERMEISTER
- MIT SCHREIBEN VOM WURDEN GEM. § 4 BAUGB BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AUFGEFORDERT, BINNEN MONATSFRIST ZU DER PLANUNG STELLUNG ZUNEHMEN. TITZ, DEN DER BÜRGERMEISTER
- DIESER PLAN UND DIE BEGRÜNDUNG HIERZU HABEN GEMÄSS § 3 (2) BAUGB NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG AM BIS ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. TITZ, DEN BÜRGERMEISTER
- GEM. § 10 BAUGB WURDE DIESER VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN VOM RAT AM ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. TITZ, DEN BÜRGERMEISTER
- 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 PLANNHALT AUSREICHENDEN GRADE ERKENNEN. ÖBVI DEN