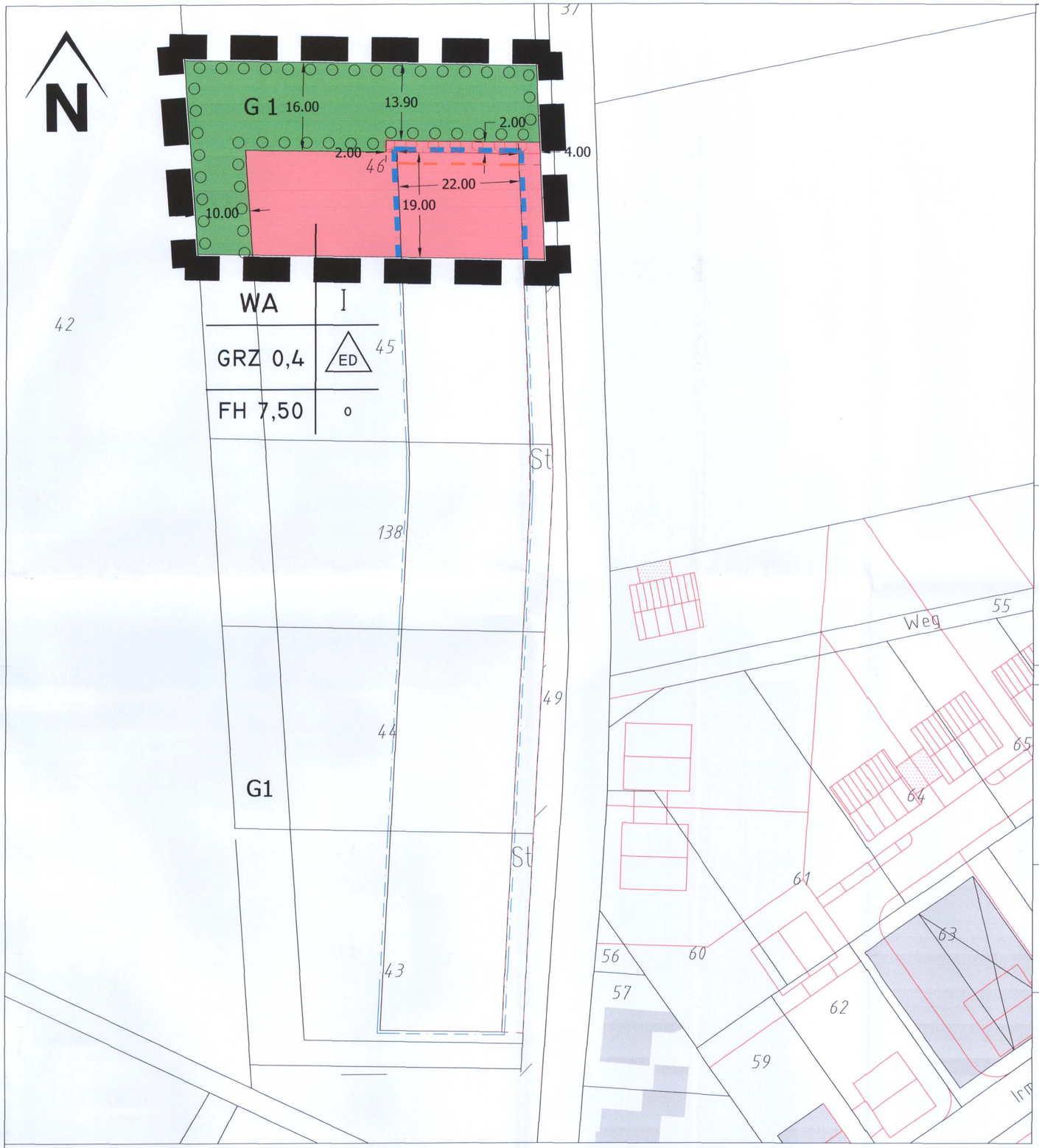
GEMEINDE TITZ Bebauungsplan Nr. 30 - Opherten - 2. Änderung



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

- 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 neu
- BAUGRENZE alt
- 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
- KI — KINDERGARTEN, KINDERTAGESSTÄTTE

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) NR . 11 BAUGB

- STRAßENVERKEHRSFLÄCHE
- STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:

- F — FLÄCHE FÜR FUßGÄNGER UND RADFAHRER
- P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

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

- FLÄCHE FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN – ABWASSER
- 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
- Alt: 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 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 DER 2. ÄNDERUNG
- ZUSAMMENGEHÖRIGKEITSZEICHEN
- LÄNGENMAßE U. HÖHENANGABEN IN METER
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

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

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

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am jeweiligen Baugrundstück.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Private Stellplätze sind nurr innerhalb der für sie vorgesehenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. 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 zeichnerische Darstellung der Stellplatzflächen im öffentlichen Straßenraum ist nur nachrichtlich zu verstehen. Die tatsächliche Lage ist unter Berücksichtigung der Möglichkeiten für Grundstückszufahrten festzulegen.

5. Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

6. 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 Ortsrandeingrünung in Form von einem einheimischen Laubbaum 1. Ordnung, 3 x v., *StU 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-/Kräutereinsaat vorzunehmen und je angefangene 100 qm Fläche ein einheimischer Obstbaum zu pflanzen.

6.3 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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 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)

1. 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.

2. Einfriedungen

Einfriedungen 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

Traubeneiche Quercus petraea
Stieleiche Quercus robur
Rotbuche Fagus silvatica
Esche Fraxinus excelsior
Hainbuche Carpinus betulus
Bergahorn Acer pseudoplatanus
Feldahorn Acer campestre
Wildkirsche 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

einheimische Obstbaumsorten z.B.

Biesterfelder Renette
Bohnapfel
Hauxapfel
Jakob Lebel
Roter Bellefleur

Schöner aus Boskop
Winterrabur
Gute Graue
Westf. Glockenbirne ect.

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. 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.

3. Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer bergbaulichen Verwerfungszone (Vorstaffel des Steinstraßsprunges). Aufgrund der Sümpfungsauswirkungen des Braunkohlebergbaues sind ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht *auszuschließen*

4. 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 PROJEKTMANAGMENT
Maastrichter Straße 8,
41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 94347 0

ORT: Erkelenz

DATUM: 09.02.2010

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 VOM BIS ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

TITZ, DEN

DER BÜRGERMEISTER

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

5 GEM. § 10 (3) BAUGB IST DIE 2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG ALS SATZUNG AM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

TITZ, DEN

DER BÜRGERMEISTER

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

1 DER RAT DER GEMEINDE TITZ HAT AM BESCHLOSSEN, EINE SATZUNG ÜBER DIE 2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DIESES PLANES AUFZUSTELLEN.

TITZ, DEN

DER BÜRGERMEISTER

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

TITZ, DEN

DER BÜRGERMEISTER

GEMEINDE TITZ

Bebauungsplan Nr. 30 -Opherten-
gelegen im Bereich Urbanstraße
2. Änderung

Index: 01	Änderungen:	Datum:	Gez.:

Plan-Nr.: **PM-B-10-01-BÄ-01-00**	Maßstab: **1:500**	**Datum: 09.02.2010**
Bearbeiter: Christ	Zeichner: **Weber**	Geprüft:

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