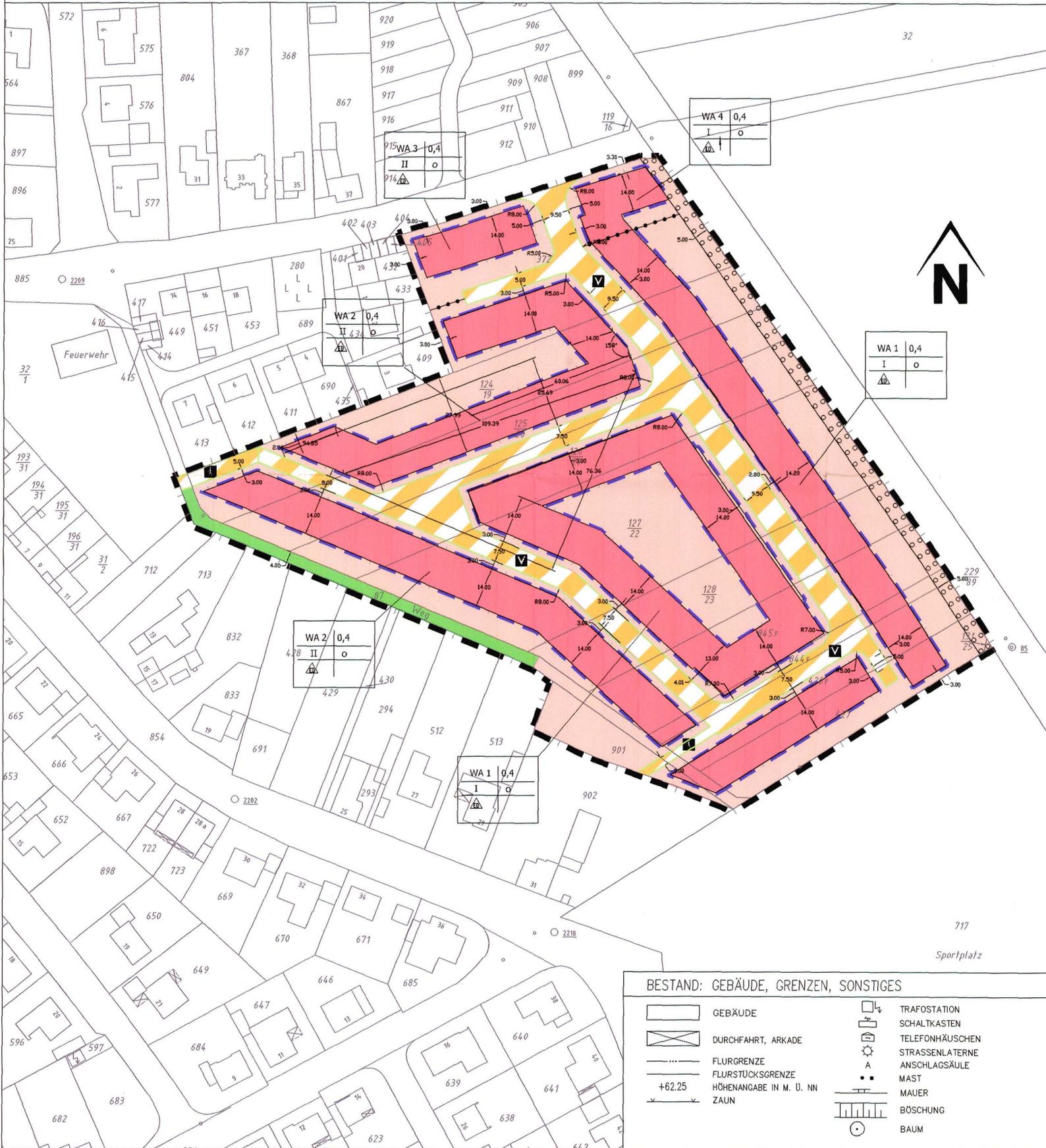


# GEMEINDE TITZ

## Bebauungsplan Titz 23 Ortslage Rödingen 2. Änderung



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

- WR** REINES WOHNGEBIET
- WIA** 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
- z.B. **S** STAFFELGESCHOSS
- z.B. **0,4** GRUNDFLÄCHENZAHL
- z.B. **(1,2)** GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- z.B. **500 m<sup>2</sup>** GESCHOSSFLÄCHE
- z.B. **500 m<sup>2</sup>** GRUNDFLÄCHE
- z.B. **(3,0)** BAUMASSENZAHL

- HÖHE BAULICHER ANLAGEN IN METERN:
- z.B. **TH 7,00** TRAUFGHÖHE (HÖCHSTMAß)
  - z.B. **FH 8,50** FIRSHÖHE (HÖCHSTMAß)
  - z.B. **OK 8,50** OBERKANTE (HÖCHSTMAß)

- 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
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- FIRSTRICHTUNG

- ### FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF § 9 (1) NR. 5 BAUGB
- K** KINDERGARTEN, KINDERTAGESSTÄTTE
  - V** KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE
  - F** FEUERWEHR

- ### VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) NR. 11 BAUGB
- STRAßENBEGRENZUNGSLINIE
  - VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
    - A** 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
  - E** ELEKTRIZITÄT
- ### GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) NR. 15 BAUGB
- G** ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
  - P** PRIVATE GRÜNFLÄCHE
  - LS** GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL
  - PA** PARKANLAGE
  - SP** SPIELPLATZ
  - SP** SPORTPLATZ

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

- ### KENNZEICHNUNGEN: § 9 (5) BAUGB
- XX** FLÄCHE DEREN BODEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET IST
  - XX** FLÄCHE, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN ZU TREFFEN SIND.

- ### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN: § 9 (6) BAUGB
- Z** ZONE III SCHUTZGEBIET FÜR GRUND UND QUELLWASSERGEWINNUNG
  - D** BAUDENKMAL
  - LB** GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL
  - ND** NATURDENKMAL
  - OE** OBERIRDISCHE ELEKTRISCHE FREILEITUNG
  - AB** ABGRENZUNG VON ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
  - AS** ABGRENZUNG SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

- GR** GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANS
- Z** ZUSAMMENGEHÖRIGKEITSSYMBOL
- LÄNGENMAß U. HÖHENANGABEN IN METERN
- GR** GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- #### A. Planerische Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - 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.
    - 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 3-5 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.
      - Hausgrün
 

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

Bodenverfestigungen 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 offengefülltem 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 (Rückensützen) sind in einer Breite von 25 cm ab Hinterkante Randeinfassung auf den privaten Grundstücken entschuldungslos zu dulden.
- #### B. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)
- Dachformen und Dachneigungen
 

Als Dachform werden geneigte Dächer mit Neigungen von 36-46° bei eingeschossiger Bebauung und 28-35° bei zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile.

    - Als Dachform werden in den WA 1 und 2 geneigte Dächer mit Neigungen von 35-45° bei eingeschossiger Bebauung und 28-35° bei zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile.
    - In den WA 3 und 4 sind zusätzlich Flachdächer (0-5° Dachneigung) zulässig.
  - Dachgauben, Dacheinschnitte
 

Dachgauben und Dacheinschnitte sind in einer Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Trauflänge zulässig.
  - Doppelhausbebauung
 

Die Sockel-, Trauf- und Firshöhen 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.
- #### 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.
  - 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.
  - Das Plangebiet ist von Sumpfungsauswirkungen des Braunkohleabbaus betroffen, so dass ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht ausgeschlossen werden können. Ein Anheben des Grundwassers nach Beendigung des Braunkohleabbaus ist zu erwarten. Dies ist bei der Gründung der baulichen Anlagen zu berücksichtigen.
- #### Räumliche Abgrenzung
- Alle weiteren Festsetzungen (fortbestehende textliche Festsetzungen in grau) des Bebauungsplans Titz 23 Ortslage Rödingen bleiben von der 2. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

### BESTAND: GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES

- G** GEBÄUDE
- D** DURCHFAHRT, ARKADE
- F** FLURGRENZE
- H** FLURSTÜCKSGRENZE
- +** HÖHENANGABE IN M. U. NN
- Z** ZAUN
- T** TRAFOSTATION
- S** SCHALKASTEN
- TE** TELEFONHÄUSCHEN
- SL** STRASSENLATERNE
- AS** ANSCHLAGSÄULE
- M** MAST
- M** MAUER
- B** BÖSCHUNG
- B** BAUM

1 DER RAT DER GEMEINDE TITZ HAT IN SEINER SITZUNG AM 20.03.12 GEM. § 2 ABS. 1 BAUGB BESCHLOSSEN, DIESEN BEBAUUNGSPLAN AUFZUSTELLEN. DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM 20.05.12

TITZ, DEN 20.03.12

BÜRGERMEISTER

2 DIE BEHÖRDEN, DIE VON DER PLANUNG BERÜHRT SEIN KÖNNTEN SOWIE SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB MIT SCHREIBEN VOM 20.03.12 GEBETEN, IHRE STELLUNGNAHME ZU DER PLANUNG ABZUGEBEN.

TITZ, DEN 20.03.12

BÜRGERMEISTER

3 DIESEN PLAN UND DIE BEGRÜNDUNG HIERZU HABEN GEMÄß § 3 (2) BAUGB NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG AM 19.03.12 IN DER ZEIT VOM 19.03.12 BIS 26.03.12 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

TITZ, DEN 20.03.12

BÜRGERMEISTER

4 GEM. § 10 BAUGB WURDE DIESE VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN VOM RAT AM 20.03.12 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

TITZ, DEN 20.03.12

BÜRGERMEISTER

5 ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT SEINEN FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHNUNG, FARBE, SCHRIFT UND TEXT SOWIE INHALT DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE FÜR DIE RECHTSWIRKSAMKEIT MADGEBENDEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WORDEN SIND.

TITZ, DEN 20.03.12

BÜRGERMEISTER

6 GEM. § 10 (3) BAUGB IST DIESE BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG AM 20.03.12 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

TITZ, DEN 20.03.12

BÜRGERMEISTER

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

öbvi DEN

Index: 01	Änderungen:	Datum:	Gez.:
Plan-Nr.:	Maßstab:	Datum: 18.11.2011	
PM-B-11-29-B-01-00	1:1000		
Bearbeiter:	Zeichner:	Geprüft:	
Jakubiec	Jakubiec		
<b>VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH</b> Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 94347 0, Mail: v-d-h@t-online.de			