



Legende

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- z. B. 1 Zahl der Vollgeschosse
- z. B. 0.4 Grundflächenzahl
- z. B. (0.8) Geschossflächenzahl
- z. B. TH 4,0 m
- z. B. FH 9,0 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- Baulinie
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Offens Bauweise
- Gebäudelänge max. 36 m
- Verkehrsräume
- Fußgängerbereich
- Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung
- Strassenverkehrsflächen

7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung

- Regenrückhaltebecken
- Flächen für die Abwasserbeseitigung

9. Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Spielfläche
- Parkanlage
- Private Grünflächen

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

10. Wasserflächen

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Wasserschutzgebiet Zone II)

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des städtischen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sein können.
- Hoffläche als mögliche Flächenschallquelle
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmschutzzonen

Textliche Festsetzungen

1.1. Allgemeine Wohngebiete
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.2. Mischgebiete
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten) nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind ebenfalls nicht zulässig.

2. Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete
Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf zwei beschränkt. Diese Festsetzung gilt nicht für die Bereiche, in denen die offene Bauweise festgesetzt ist.

3.1. Garagen, Carports und Stellplätze (MI 1- und WA-Gebiete)
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude sowie innerhalb der für Garagen, Carports und Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig. Zufahrten sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen.

3.2. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (MI 2-Gebiete)
Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen.

3.3. Bauliche Anlagen in den öffentlichen Grünflächen
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen ausgeschlossen.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

4.1. Sockelhöhe
Die Oberkante der Rohbaukellerdecke je Wohngebäude wird mit höchstens 0,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die gemittelte fertige Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze zur Verkehrsfläche.

4.2. Traufhöhe / Firsthöhe
Die Höhe der Traufe darf bei einem zulässigen Vollgeschöß 4,0 m, bei zwei zulässigen Vollgeschossen 6,5 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen Oberkante der Rohbaukellerdecke und der Traufhöhe. Die Firsthöhe wird bestimmt durch den Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks (außen) und der Dachhaut. Die Firsthöhe wird bei einem zulässigen Vollgeschöß auf max. 9,0 m, bei zwei zulässigen Vollgeschossen auf max. 10,5 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der Rohbaukellerdecke und der Firstlinie/Gesamthöhe.

5. Gestalterische Festsetzungen
Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zugelassen. Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Anpflanzung und Schutz von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 20, Nr. 15, 25a und 25b BauGB

- Die öffentliche Grünfläche entlang des Bahndamms ist mindestens zu 50 % mit den Pflanzen entsprechend Artenliste 1 mit 0,3 Pflanzen pro m² zu bepflanzen. Die Gehölze sind in versuchter Qualität zu wählen. Nach Anpflanzung der Gehölze ist eine dreijährige Entwicklungspflege durchzuführen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
- Die Fläche entlang des Ophertener Grabens wird mit einer Tiefe von mindestens 3m als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft eingestuft. Die Fläche wird mit Gehölzgruppen der Artenliste 2 mit verschüttem Material im Abstand von 1m bepflanzt. Zwischen den Gehölzgruppen bleiben begrünte Freiflächen erhalten. Der Abstand zwischen den Gehölzgruppen soll variieren und ca. 4m - 15m betragen. Der Schnitt des Unterwuchses soll ein- bis zweimal pro Jahr, von 15. Juni bis 30. September erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
- Die Fläche, auf der das Regenrückhaltebecken liegt, wird durch die Gestaltung des Beckens als Extensivwiese genutzt und damit ökologisch aufgewertet, welche die Nutzfläche bedeckt - entsprechendes Saatgut ist zu verwenden. Der Randbereich (ca. 25 % der Gesamtfläche) ist mit Gehölzen der Artenliste 2 zu bepflanzen.
- Im Bereich des Spielplatzes soll auf giftige Pflanzenarten verzichtet werden.
- Innerhalb des Straßenraumes sind Straßenbäume entsprechend Artenliste 3 zu pflanzen. Es sind klein Kronige Arten zu wählen. Innerhalb von großzügigeren Platzsituationen können vereinzelt auch größere Arten gewählt werden. Der Durchmesser der Baumstämme sollte mindestens 2m x 2m betragen, die Qualität der Straßenbäume mind. 3 x v. m. B., Hochstämme. Es sind insgesamt mindestens 13 Bäume auf den Planstraßen A, B, C, der Verbindungsstraße zwischen Planstraße A und der Herderstraße, der Heinestrasse und der Herderstrasse mit Platz zu pflanzen.

| Artenliste 1 | Artenliste 2 | Artenliste 3 |
|-------------------------|------------------|---|
| Brombeere | Bäume 2. Ordnung | Feldahorn |
| Eberesche | Feldahorn | Hainbuche |
| Eingriffeliger Weißdorn | Hainbuche | Kastanie |
| Feld-Ahorn | Schwarze Erle | Linde |
| Gemeiner Liguster | | Rotbuche |
| Hainbuche | | Rotdorn |
| Hartriegel | | Silzahorn |
| Hasel | | |
| Roter Hartriegel | | |
| Schlehe | | |
| Zweigiffliger Weißdorn | | |
| Rubus sp. | Sträucher | |
| Sorbus aucuparia | Hartriegel | |
| Crataegus monogyna* | Hasel | |
| Acer campestre | Cornus sanguinea | |
| Ligustrum vulgare | Cornus sanguinea | |
| Carpinus betulus | Cornus sanguinea | |
| Cornus sanguinea | Cornus sanguinea | |
| Corylus avellana | Cornus sanguinea | |
| Cornus sanguinea | Cornus sanguinea | |
| Cornus sanguinea | Cornus sanguinea | |
| Prunus spinosa | Cornus sanguinea | |
| Crataegus laevigata* | Cornus sanguinea | |
| | | *Crataegus soll max. 2% der Pflanzmenge ausmachen |

Bei allen Maßnahmen ist die DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten.

7. Immissionschutz

Die Außenbauteile der Nord- und Ost- bzw. Westfassaden (ärmzugewandte Seiten zu der im Plan gekennzeichneten Schallquelle) von Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) müssen in den gekennzeichneten Lärmschutzzonen folgende Schalldämmmaße aufweisen:

- Zone A
Wohnnutzungen erf. Rw,res = 45 dB
- Zone B
Wohnnutzungen erf. Rw,res = 40 dB
- Zone C
Wohnnutzungen erf. Rw,res = 35 dB

Weiterhin sind die für die Lüftung notwendigen Fenster dieser Räume an der lärmabgewandten Seite anzuordnen bzw. sind diese Räume mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Ausnahmsweise kann von diesen Festsetzungen abgesehen werden, falls für diese Räume keine Sichtbeziehung zu der als mögliche Emissionsquelle gekennzeichneten Hofstelle besteht (z. B. durch vorgelagertes Gebäude).

Der Nachweis der Anforderungen im Einzelnen ist nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in der jeweils gültigen Fassung zu führen.

Die Planunterlage dieses Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung.

den

(Off. best. Vermesser des Kreiskatasteramtes Düren)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 7. März 1995 (GV NW S. 218), berichtigt am 12. Oktober 1995 (GV NW S. 982)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 1995 (GV NW S. 982)

Der Rat der Gemeinde Titz hat in der Sitzung vom 12.13.2002 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.01.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Titz, den 03.09.2003

Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 17.1.2003 bis 27.2.2003

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte vom 27.1.2003 bis 5.3.2003.

Titz, den 03.09.2003

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Titz hat in der Sitzung vom 3.4.2003 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 5.5.2003 bis 5.6.2003 öffentlich ausgelegt.

Titz, den 03.09.2003

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Titz hat in der Sitzung vom 30.7.2003 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Titz, den 03.09.2003

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.8.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

Titz, den 03.09.2003

Bürgermeister