

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 bleiben von der 2. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

Hinweise

1. Baugrund
Den Baugrund bilden schluffreiche bis sandige und stellenweise carbonathaltige Substrate, die in einem ehemaligen Bachlaufsystem abgelagert wurden. Der Baugrund und die Versickerungseigenschaften des Bodens sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

2. Erdbebengefährdung
Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.
Die Gemarkung Müntz der Gemeinde Titz ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein-Westfalen, 1:350 000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 3 in geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen. Die entsprechende DIN-Vorschrift wird im Rathaus der Gemeinde Titz zur Einsicht bereitgehalten.

3. Bergwerksfelder
Der Planungsbereich liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Müntz 1“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttenweg 2 in 50935 Köln.

4. Sumpfungsmaßnahmen
Das Plangebiet ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen Differenzpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.
Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

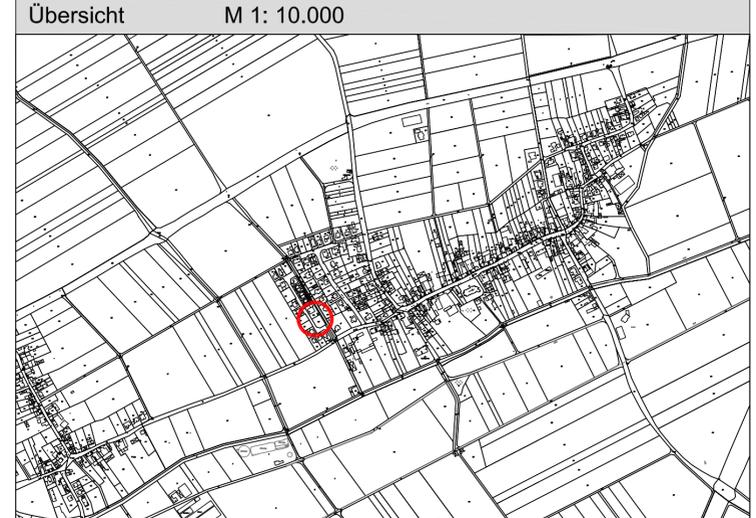
5. Kohlenwasserstoffe Erlaubnisfeld Rheinland
Das Plangebiet liegt über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Rheinland“. Inhaber der Erlaubnis ist die Wintershall Holding GmbH.
Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf.
Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln.
Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB WR Reines Wohngebiet	4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO 0,4 Grundflächenzahl 0,8 Geschossflächenzahl II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	5. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB <i>Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.</i>
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Offene Bauweise Baugrenze	

Legende Vermessungsangaben / Bemaßung

Gebäude	Trafostation
Durchfahrt, Arkade	Schaltkasten
Flachdach	Strassenlaterne
Anzahl der Vollgeschosse	Mast
Flurkarte	Mauer
Flurstücksgrenze	Böschung
1625 Flurstücksnummer	Baum
65,38 vorh. Höhen	Kanaldeckel
Zaun	Strasseneinlauf
topographische Linie	Beschilderung
Parkplatz	Hydrant
Längenmaß	
Parallelmaß	
Winkelmaß	



Entwurf VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Haarenicher Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97314 0, Mail: vdh@vdh-projekt.de	1. Aufstellung Der Rat der Gemeinde Titz hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	3. Vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung Der Vorentwurf dieses Planes hat zur vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Titz am in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	5. Auslegungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Titz hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	7. Beteiligung der Behörden Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom aufgefordert, bis zum zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	9. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Datum / Unterschrift Bürgermeister
--	--	--	---	---	---

Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Düren mit Stand vom November 2011 erstellt.	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Titz am ortsüblich bekannt gemacht. Datum / Unterschrift Bürgermeister	4. Vorgezogene Behördenbeteiligung Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum hierzu zu äußern. Datum / Unterschrift Bürgermeister	6. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Titz am vom bis zum öffentlich ausliegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	8. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Titz hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	10. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am im Amtsblatt der Gemeinde Titz gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft. Datum / Unterschrift Bürgermeister
---	--	---	---	--	---

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1746),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S.878),
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S.294).

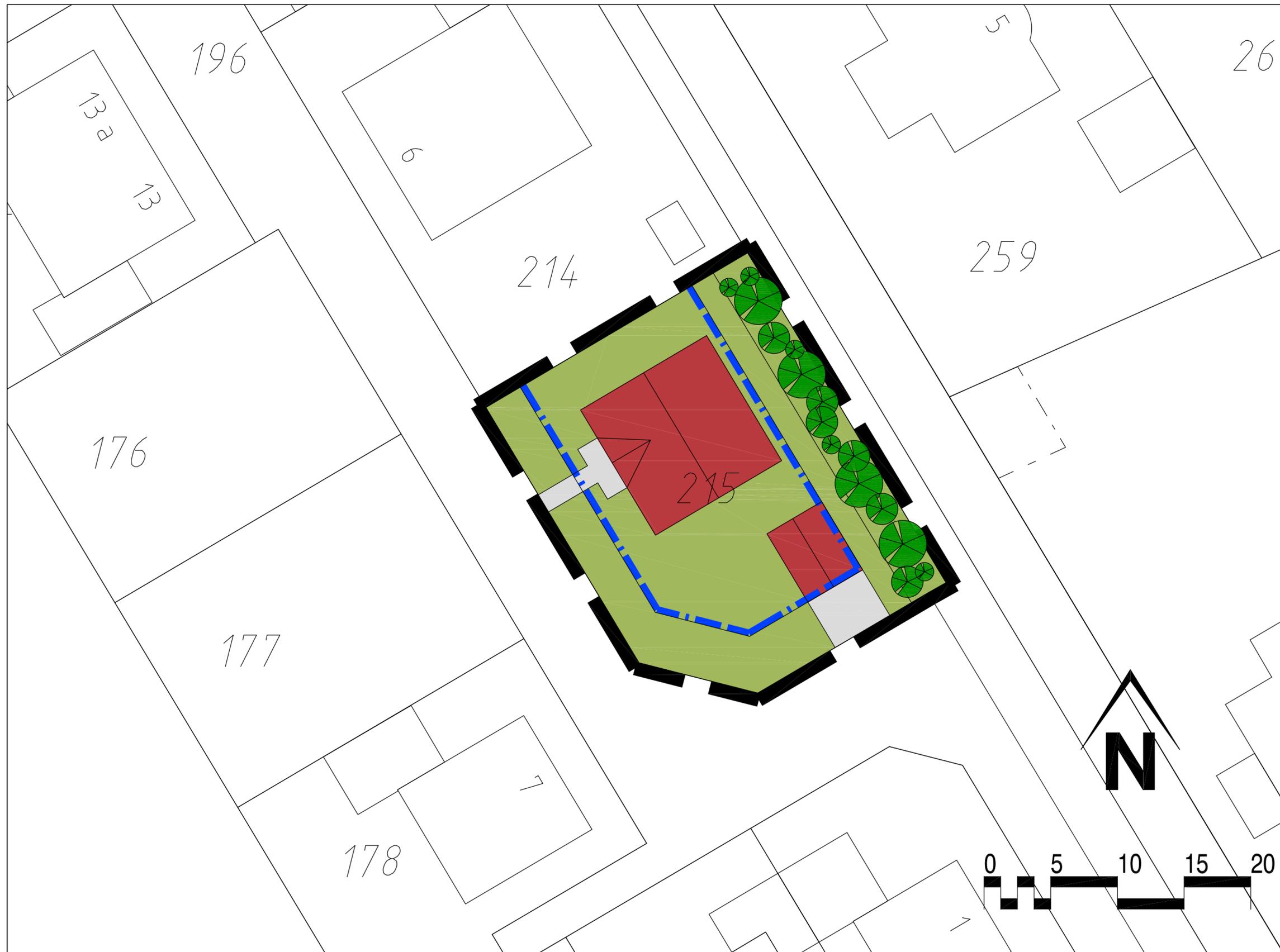
GEMEINDE TITZ

Bebauungsplan Titz 25

2. Änderung

Ortslage Müntz "Am Wäldchen"

Z-NR.: PM-B-14-71-BP-01-03	MASSSTAB: 1 : 500	STAND: 17.03.2015
BEARBEITET: Jakubiec	GEZEICHNET: Michalke	



Legende

-  Verfahrensgrenze
-  Wohnobjekt / Garage
-  bef. Flächen
-  Grünfläche
-  Baugrenze
-  geplanter Baum

Grundlage vom November 2011 (Katasteramt)
 Koordinatensystem: Gauß Krüger

**Unverbindlicher Vorentwurf
 - Änderungen vorbehalten -**

Gemarkung: Müntz
 Flur: 15
 Flurstück: 215

Index : Änderungen : Datum : Gez.:



VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
 Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
 Telefon: 02431 - 97318 0, Mail: vdh@vdhgmbh.de

BAUHERR : **Gemeinde Titz** **PRÜFUNG / FREIGABE :**
(durch den Bauherrn)

DATUM :

PROJEKT : **Bauvorhaben Wintz
 Am Wäldchen, Müntz**

ZEICHNUNG: **Gestaltungsplan**

Z-NR.: PM-E-14-71-LP-01-00	MASSTAB: 1 : 250	DATUM: 05.01.2015
BEARBEITET: Jakubiec	GEZEICHNET: Michalke	GEPRÜFT:

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 25 „AM WÄLDCHEN“



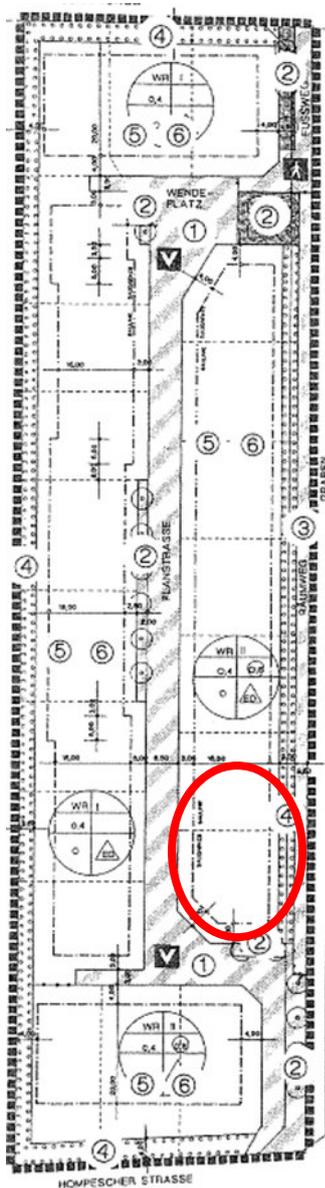
GEMEINDE TITZ – ORTSLAGE MÜNTZ

Rot = Ergänzungen nach der Offenlage

Inhalt

1	Plangebiet	2
2	Anlass der Planung	3
2.1	Inhalt der Planänderung	4
2.2	Planverfahren	5
3	Umweltauswirkungen	5
4	Zusammenfassung	6

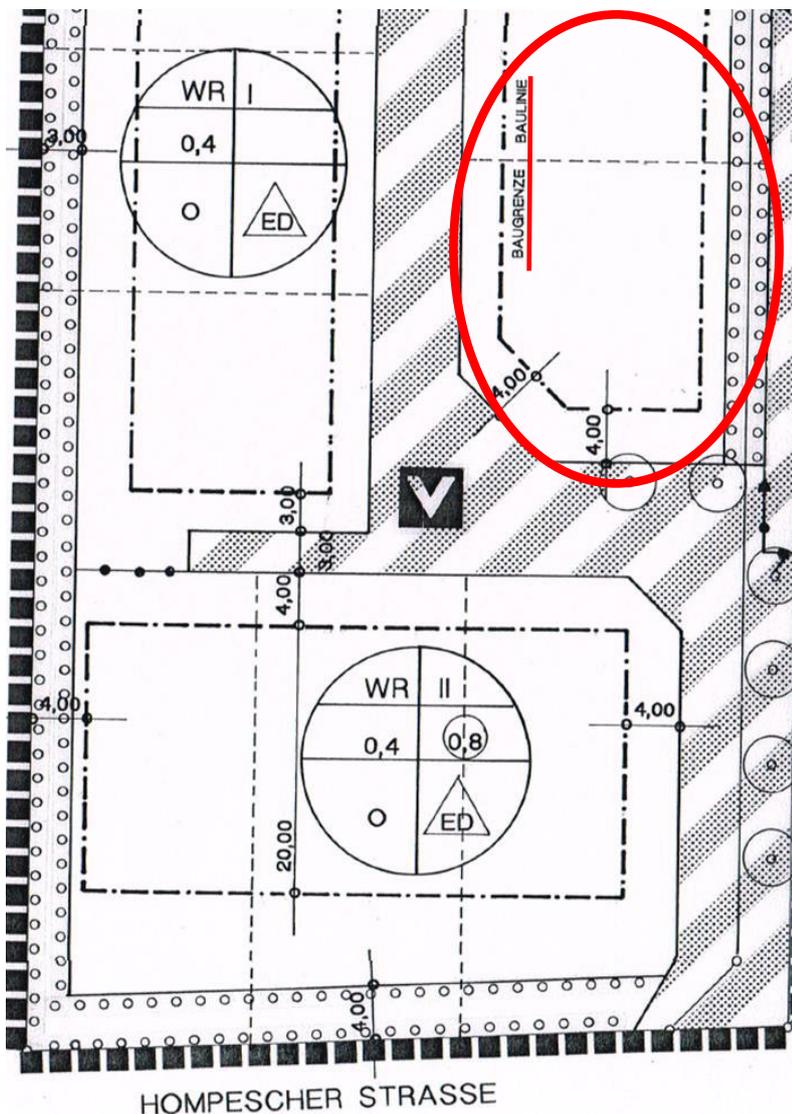
1 PLANGEBIET



Das Plangebiet liegt im Südosten des räumlichen Geltungsbereichs des aus dem Jahre 1998 stammenden Bebauungsplans Nr. 25 „Am Wäldchen“, Ortslage Müntz und umfasst das Grundstück Gemarkung Müntz, Flur 15, Flurstück 215 in Titz. Der Bebauungsplan Titz Nr. 25 liegt im Westen der Ortslage Müntz angrenzend an die Hompescher Straße im Süden und an den Wirtschaftsweg, der die Verlängerung der Straße „An der Vogelstange“ im Norden darstellt. Westlich angrenzend befindet sich das Bebauungsplangebiet Nr. 9 „An Haus Behr“.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 25 Ortslage Müntz
Quelle: Gemeinde Titz

2 ANLASS DER PLANUNG



Der Bebauungsplan Titz Nr. 25 Ortslage Müntz aus dem Jahre 1998 weist im Bereich des jetzigen Flurstücks 215 teilweise eine Baugrenze sowie teilweise eine Baulinie aus. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans waren die Grundstücke anders parzelliert, die Baugrenze lag damals ausschließlich auf dem Eckgrundstück. Für die weiteren, nördlich anschließenden Flurstücke war eine Baulinie festgesetzt.

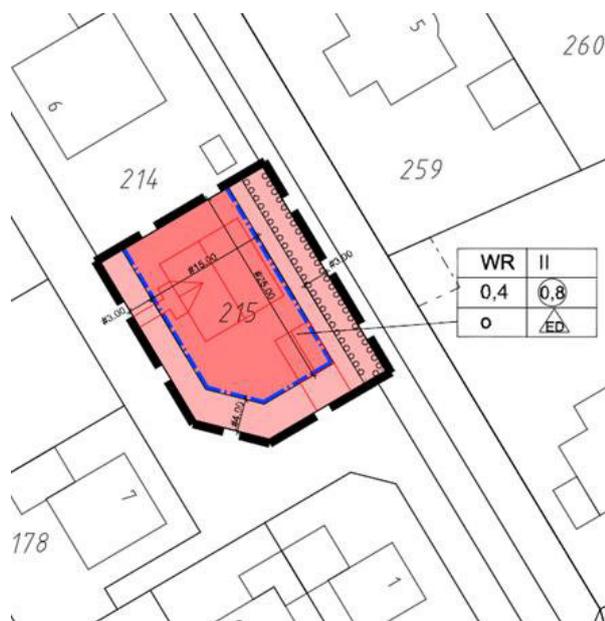
Inzwischen hat eine neue Grundstücksaufteilung stattgefunden. Das Eckgrundstück besitzt nun eine ca. 7,00 m längere Straßenfront. Dies führt dazu, dass auf dem neu parzellierten Grundstück die Baugrenze sowie die Baulinie festgesetzt sind. Der Eigentümer des Flurstücks 215 beabsichtigt auf dem Grundstück ein Wohnhaus zurückversetzt von der Baulinie zu errichten.

Die Kombination dieser Festsetzung (Baugrenze, die an eine Baulinie anbindet) ermöglicht nur eine besonders eng mit der Baulinie getroffene Baukörperausweisung. Die Flexibilität, die grundsätzlich mit einer Baugrenze gegeben ist, wird durch die Festsetzung der Baulinie stark gemindert.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 25 Ortslage Müntz
Quelle: Gemeinde Titz

Die aktuell verfolgten Bauabsichten im Bereich des Plangebietes weichen in Bezug auf die Funktion der Baulinie und der damit gebundenen strengen Baukörperausweisung ab. Um eine Flexibilität und einen angemessenen Freiraum für individuelle Baustellungen zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplans im Hinblick auf die Baulinie erforderlich.

2.1 Inhalt der Planänderung



Die Änderung betrifft die zeichnerischen Festsetzungen. Die momentan geltende Baulinie (vgl. Abb. 2) gemäß dem Bebauungsplan Nr. 25, Ortslage Müntz auf dem Grundstück Gemarkung Müntz, Flur 15, Flurstück 215 in Titz wird in eine Baugrenze geändert.

Die Änderung steht der ursprünglichen Planungsintention der freien Anordnung eines Hauses auf dem Eckgrundstück nicht entgegen. Mit der Änderung wird (unter der Berücksichtigung der neuen Grundstückssituation) ein angemessener Freiraum für individuelle Baustellungen geschaffen.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25 bleiben von der 2. Änderung des Bebauungsplans unberührt.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 25, 2. Änderung Ortslage Müntz
Quelle: VDH GmbH

Aufgrund der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Baugrund

Den Baugrund bilden schluffreiche bis sandige und stellenweise carbonathaltige Substrate, die in einem ehemaligen Bachlaufsystem abgelagert wurden. Der Baugrund und die Versickerungseigenschaften des Bodens sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

2. Erdbebengefährdung

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

Die Gemarkung Müntz der Gemeinde Titz ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein-Westfalen, 1:350 000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 3 in geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen. Die entsprechende DIN-Vorschrift wird im Rathaus der Gemeinde Titz zur Einsicht bereitgehalten.

3. Bergwerksfelder

Der Planungsbereich liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Müntz 1“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stütgenweg 2 in 50935 Köln.

4. Sumpfungmaßnahmen

Das Plangebiet ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen Differenzpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides – Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue,

noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

5. Kohlenwasserstoffe Erlaubnisfeld Rheinland

Das Plangebiet liegt über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Rheinland“. Inhaber der Erlaubnis ist die Wintershall Holding GmbH.

Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf.

Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln.

Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange – insbesondere auch die des Gewässerschutzes – geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

2.2 Planverfahren

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Voraussetzung dafür ist, dass durch die Änderung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Die Grundzüge der Planung werden durch die 2. Änderung nicht berührt, weil das Leitziel der Gemeinde durch die Änderung weiterhin bestehen bleibt. Der Plan entspricht der Planungsgrundlage des Bebauungsplans Nr. 25 „Am Wäldchen“ in fast allen Punkten. Die Art der baulichen Nutzung bleibt gemäß § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet erhalten. Das Maß der baulichen Nutzung und die Zahl der Vollgeschosse bleiben von der Änderung unberührt. Weiterhin ist für alle Baugrundstücke des Bebauungsplans eine offene Bauweise festgesetzt. Sowohl die planerische Grundkonzeption sowie der Gebietscharakter und auch nachbarschaftliche Interessen sind nicht von der Änderung im Plangebiet betroffen. Somit kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden. Das vereinfachte Verfahren bietet gegenüber dem Regelverfahren die Vorteile, dass von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und 4 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring abgesehen werden kann.

3 UMWELTAUSWIRKUNGEN

Da ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, kann von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden (vgl. Kapitel 2.2). Dennoch sind die Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und gerecht abzuwägen. Durch die Planung entstehen keine schädlichen Umweltauswirkungen. Da die Festsetzun-

gen des Bebauungsplanes Nr. 25 bezüglich der Überbaubarkeit des Grundstückes beibehalten werden, besteht auch kein neuer Eingriff. Der Eingriff war bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zulässig. Daher ist kein Ausgleich notwendig.

4 ZUSAMMENFASSUNG

Die überbaubare Grundstücksfläche des für das Änderungsverfahren vorgesehenen Grundstücks (Gemarkung Müntz, Flur 15, Flurstück 215) ist im aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 25 „Am Wäldchen“, Ortslage Müntz sowohl mit einer Baugrenze wie auch mit einer Baulinie festgesetzt.

Die Kombination dieser Festsetzung (Baugrenze, die an eine Baulinie anbindet) ermöglicht nur eine besonders eng mit der Baulinie getroffene Baukörperausweisung. Die Flexibilität, die grundsätzlich mit einer Baugrenze gegeben ist, wird durch die Festsetzung der Baulinie stark gemindert. Die aktuell verfolgten Bauabsichten im Bereich des Plangebietes weichen in Bezug auf die Funktion der Baulinie und der damit gebundenen strengen Baukörperausweisung ab. Um eine Flexibilität und einen angemessenen Freiraum für individuelle Baustellungen zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Die gemäß dem Bebauungsplan Nr. 25, Ortslage Müntz momentan geltende Baulinie auf dem Grundstück Gemarkung Müntz, Flur 15, Flurstück 215 in Titz wird in eine Baugrenze geändert.

Die Änderung steht der ursprünglichen Planungsintention der freien Anordnung eines Hauses auf dem Eckgrundstück nicht entgegen. Mit der Änderung wird ein angemessener Freiraum für individuelle Baustellungen geschaffen.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25 bleiben von der 2. Änderung des Bebauungsplanes unberührt. Durch die Planung entstehen keine schädlichen Umweltauswirkungen. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 bezüglich der Überbaubarkeit des Grundstückes beibehalten werden, besteht auch kein neuer Eingriff. Der Eingriff war bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zulässig. Daher ist kein Ausgleich notwendig.