



### Textliche Festsetzungen

**A Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
**1.1 Mischgebiet (M)**  
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungsarten Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsgelände nicht zulässig sind.  
**1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)**  
 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Nr. 1 Betriebe des Dienstleistungsgewerbes Nr. 2 Gartenbaubetriebe Nr. 3 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.  
**1.3 Nebenanlagen**  
 Zulässige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Grünflächen einen Abstand von 2,00 m einhalten.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
**2.1 Höhe baulicher Anlagen**  
 Für alle Baugelände wird die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt der vertikalen Außenwand mit der äußeren Dachhaut) bei eingeschossiger Bebauung mit maximal 10,00 m über der mittleren Höhe der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.  
**2.2 Höhe baulicher Anlagen**  
 Für alle Baugelände wird die maximale Firsthöhe bei eingeschossiger Bauweise mit maximal 7,50 m sowie bei zweigeschossiger Bauweise mit maximal 9,00 m über der mittleren Höhe der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

**3. Wohnheiten pro Gebäude**  
 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist im WA auf maximal 2 Wohnheiten pro Doppelhaushälfte begrenzt.

**4. Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen**  
 Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Zur Vermeidung ungewollter Härten sind Garagen und überdachte Stellplätze für Personenkraftwagen (PKW) auf dem Baugrundstück nachzuweisen. In besonderen Härtenfällen kann ausnahmsweise die Erteilung von nur einem Stellplatz ausreichend sein. Die Anordnung des zweiten Stellplatzes ist ggf. vor der Garage / Carport anzuordnen.

**5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**  
 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Grundstücksflächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Stromversorgungsunternehmens zu belasten. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung und von beidseitiger Bepflanzung freizuhalten.

**6. Ausgleichsmaßnahmen des naturschutzrechtlichen Eingriffs**  
 Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind insgesamt gemäß dem als Bestandteil dieses Bebauungsplans beigefügten Landschaftsfliegerischen Fachbeitrag zu erbringen.  
**6.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz**  
 Innerhalb der Fläche für den öffentlichen Spielplatz ist die Anlage von Kinderspielerden, Bänken und Tischen zulässig. Im übrigen ist die Fläche durch Rasenanbau einzugrünen. Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten, sofern nicht Gründe der Verkehrssicherheit entgegenstehen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist zur Entfrischung des Spielplatzes die Anlage eines Zaunes bis zu einer Höhe von 2,00 m über Flur zulässig.  
**6.2 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Stau- u. Verdunstungsbecken**  
 Die Fläche des Stau- u. Verdunstungsbeckens ist mit einer Zaunhöhe bis zu einer Höhe von 2,00 m über Flur dauerhaft anzufrieden. Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) ist eine mind. 3,00 m breite Hecke aus heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste anzupflanzen.  
**6.3 Öffentliche Grünfläche, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 Der vorhandene geschützte Landschaftsbestandteil ist in seiner Art und Struktur zu erhalten, langfristig zu schützen und zu entwickeln. Vorhandene Verriegelung durch Asphalt ist entsprechend dem Landschaftsfliegerischen Begeleitplan aufzunehmen, die Flächen der Sukzession zu überlassen. Die vorhandenen Baumreihen sind nach Maßgabe des Landschaftsfliegerischen Fachbeitrages zu ergänzen.  
**6.4 Öffentliche Grünfläche, Straßenbäume**  
 Im Straßenraum sind mindestens 40 Hochstämme - gemäß Landschaftsfliegerischem Fachbeitrag anzupflanzen.  
**6.5 Private Grünfläche, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 Innerhalb des Bereichs der privaten Grünflächen sind ausschließlich Anpflanzungen mit heimischen Arten gemäß Pflanzliste vorzunehmen. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Je Baugrundstück ist pro angelegten 500 qm Grundstücksfläche jeweils ein Hochstamm - Stammumfang 14-16 cm - oder Solitär - 300-350 cm - anzupflanzen. Innerhalb der rückwärtigen Gärten sind mind. 30% der Fläche mit heimischen Gehölzen aufzupflanzen. Hecken sind als freisichtende Hecken anzulegen. Arten sind der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste zu entnehmen. Die innerhalb des "WA"-Bereichs gelegene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen + Sträuchern ist mit einer 5 m breiten Hecke mit heimischen Arten gemäß Pflanzliste - Bäume 2. Ordnung und Sträucher - anzupflanzen. Der Reifebestand beträgt 1,20 m der Pflanzen beträgt 1,50 m. Die Pflanzen sind in der Quantität 3 x anzupflanzen. Die Höhe der Pflanzen ergibt sich individuell aus ihrer Art zwischen 30-50 / 60-100 / 100-150, sowie 150-200 und 200-250.  
**6.6 Bodenfestlegungen**  
 Bodenversiegelungen der Vorgartenfläche sind auf die Flächen zu beschränken, die für die Bebauung und Wegebefestigung benötigt werden. Z.B. nicht überdachte Terrassen, Hauszugänge, Garagenfahrten sowie private Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Materialien oder mit offenen Fugen oder mit Rasengittersteinen zu befestigen. Die Vorgärten dürfen für Zufahrten und Zuwege bis maximal 50 % versiegelt werden.  
**6.7 Dachbegrünung**  
 Als Flachdächer ausgebildete Dächer von überdachten Stellplätzen und Garagen sind externiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.  
**6.8 Externer Ausgleich**  
 Der nicht im Plangebiet selbst zu erbringende Ausgleich wird nach Maßgabe des Landschaftsfliegerischen Fachbeitrages extern in der Gemarkung Müritz, Flur 11, Flurstück 203 erbracht und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Plangebiet zugeordnet.

**7. Oberflächennasser Beseitigung (§ 51 a LWG)**  
 Die Regelung der Oberflächennasser Beseitigung ist der wasserrechtlichen Erlaubnis zu entnehmen, die dem Bebauungsplan beigefügt ist.

**8. Lärmschutz**  
 Wohngebäude, die entlang der innerörtlichen Landstraße (L241), entlang der Gemeindestraße Ophertener Straße oder in einer Entfernung von weniger als 10 m zum landwirtschaftlichen Betrieb built errichtet werden, sind mit Lärmschutzmaßnahmen derart zu versehen, dass in den Räumen, die von Menschen dauerhaft zum Schlafen genutzt werden können, das nachts gemessene Lärmpegel von 45 dB(A) innerer nicht überschritten wird.

**B Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB LVm, § 86 BauO NRW)**

**4-Dachformen und -Dachneigungen**  
 Zulässig sind für Hauptgebäude Dachformen mit einer Dachneigung von 30° bis 40°.  
**1-Dachformen und Dachneigungen**  
 Zulässig sind für Hausnebengebäude Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40°.  
**2. Doppelhausbebauung**  
 Die Sockel-, Trauf- und Firsthöhen der Doppelhaushälften sind einheitlich auszubilden. Material und Farbe der Fassade sowie der Dachendeckung sind einheitlich zu wählen.  
**3. Einfriedungen**  
 Vorgärten dürfen nur mit Holz-, Drahtzäunen, Hecken oder Mauern aus dem Material der Baukörper, in einer Höhe bis 0,80 m über Flur eingefriedet werden. Drahtzäune dürfen nur in Verbindung mit Hecken errichtet werden.  
 Die übrigen Grundstücksgrenzen dürfen nur mit Holz-, Drahtzäunen mit einer Höhe von max. 1,50 m und/oder Hecken mit einer Höhe bis max. 2,00 m entlang der Grundstücksgrenze errichtet werden.

**Hinweise:**

- Das Plangebiet liegt gemäß FNP im Auen-Bereich, bei dessen Bebauung besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Grundwasserbereich erforderlich sein können. Innerhalb des Plangebietes verläuft von Westen nach Süden die Abgrenzung des Schutzgebietes für Grund- und Quellwassererwinning; somit liegt der südwestliche Teil des Gebietes innerhalb der Wasserschutzzone III GW.
- Archaische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde Titz umgehend mitzuteilen. Bodendenkmal und Fundstelle sind drei Werkzeuge unverändert zu erhalten.
- Vor Beginn jeglicher Bauaktivität ist das jeweilige Baugrundstück durch die zuständige Behörde auf Kampfmittelreste hin überprüfen zu lassen.
- Bergbau: Das Plangebiet befindet sich auf dem auf Braunkohle verfahrenen Bergwerkfeld "Titz 4". Ebenfalls wird das Plangebiet von dem auf Kohlewasserstoff erhaltenden Erdbauverfahren "Zweckort" überdeckt. Eigentümer des Bergwerkfeldes "Titz 4" ist die RWE Power AG, Stüttingweg 2 in 50935 Köln. Inhabiter der Erlaubnis "Rheinland" ist die Wintershall Holding GmbH. Ausweitung der Bergbauaktivitäten im Bereich des Plangebietes ist im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.
- Grundwasserverhältnisse: Der Bereich des Plangebietes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand 01.10.2012 aus dem Rechenmodell, Blatt 1 - Auswirkungen der Grundwasserentnahmen, des Sammelbeschusses - Az. 81-42.63 -2000 - 1) von durch Störungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserentnahmen betroffen. Die Grundwasserentnahmen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlelagertage, nach über einen längeren Zeitraum weitaus mehr abnehmen. Eine Zunahme der Beeinträchtigung der Grundwasserstände in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Störungsmaßnahmen ein Grundwasseranreicherung zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserentnahme für den Braunkohlebergbau als auch bei einem späteren Grundwasseranreicherung sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.
- Grundwasseremissionsstelle: Es ist zu beachten, dass sich im Bereich des Plangebietes die abgeworfene Grundwasseremissionsstelle 82107 der RWE Power AG befindet. Abgeworfene Grundwasseremissionsstellen sind in der Regel 1,5 m unter Flur abgeschrägen, verfüllt und mit einem Tonspalt abgedichtet. Gauß-Krüger Koordinaten  
 Messstellen R-Wert H-Wert  
 82107 25 30392,3 56 53006,4  
 Die Zugänglichkeit und der Bestand der Grundwasseremissionsstelle sind dauerhaft zu wahren.
- Humose Böden: Humose Böden sind empfindlich gegen Bodenruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. In den Bereichen der humosen Böden sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18 198 "Er- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- Altlastenverdachtsfläche: Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der weiteren Erfassung von Altlastenverdachtsflächen im Kreis Düren innerhalb des B-Plan-Gebietes eine Fläche erfasst worden ist, die in einem behindernden Verzeichnis unter der Nummer TI 2087 gelistet ist. Die Lage und Abgrenzung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Gemäß der Interpretation des Luftbildauswerters kann es sich dabei um eine zerstörte Feuerstellung aus der Zeit des 2. Weltkrieges handeln. Konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlastenverdachtsflächen oder Verdachtsflächen für schädliche Bodenverunreinigungen liegen für die Fläche nicht vor. Eine Aufnahme in ein Altlastenverdachtsflächenkataster nach § 9 des Landesbodenschutzgesetzes von Nordrhein-Westfalen ist daher bislang nicht erfolgt.
- Wasserschutzzone III: Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserwerks Titz. Aus der Schutzgebietsverordnung können sich Beschränkungen der Grundstücksnutzung ergeben.

### Zeichnerische Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
 WA Allgemeines Wohngebiet

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO  
 0,4 Grundflächenzahl  
 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO  
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

bestehende Baugrenze  
 neue Baugrenze  
 alte Baugrenze

**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 65 BauGB  
 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**5. Sonstige Planzeichen**  
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastene Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB  
 Fläche für besondere bauliche Vorkehrungen § 9 (6) Nr. 1 BauGB  
 A Altlastenverdachtsfläche Nr. TI 2087  
 H humose Böden  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

**Ale durch die 1. Änderung betroffenen textlichen Festsetzungen bzw. Ergänzungen sind in lila dargestellt.**

### unverbindliche Legende Vermessungsangaben / Bemessung

5	Gebäude	Flurkarte
FD	Durchfahrt, Arkade	Flurstücksnummer
FD	Flachdach	162
II	Anzahl der Vollgeschosse	65,38
		vorth. Höhen
-10,00	Längenmass	
-45,00	Parallelmass	
90	Winkelmass	

**Entwurf**

**Plangrundlage**  
 Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Düren mit Stand vom März 2013 erstellt.

**VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH**  
 Hauptbüro Straße 8, 41812 Erkelenz  
 Telefon 02431-97318-0, Mail: vdh@vdhpm.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.

**2. Bekanntmachung der Aufstellung**  
 Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Titz am ..... ortsdienlich bekannt gemacht.

**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 von ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen.

**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.

**5. Auslegungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Titz hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuliegen.

**6. Öffentliche Auslegung**  
 Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Titz am ..... von ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen.

**7. Bestimmung 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.

**8. Satzungsbeschluss**  
 Gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzungsbeschluss.

**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 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensregeln eingehalten worden sind.

**10. Bekanntmachung**  
 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Titz gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsdienlich bekannt gemacht worden. Hiemit tritt der Bebauungsplan in Kraft.

**Übersicht** M 1: 5.000

**GEMEINDE TITZ**  
 Bebauungsplan Titz 29 - 1. Änderung -  
 Ortslage Titz, gelegen im Bereich Landstraße,  
 ehem. Bahnlinie und Ophertener Straße

**Rechtsgrundlage**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

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 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV.NRW.S.496).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV.NRW.S.294).

**Pflanzliste als Auswahlhilfe:**

<b>Bäume 1. u. 2. Ordnung:</b>	<b>Sträucher und Gehölze:</b>	<b>heimische Obstbaumsorten:</b>
Traubeneiche Stieleiche Rottbuche Esche Hainbuche Bergahorn Feldahorn Vogelkirsche Winterlinde Sommerlinde Bergahorn Eberesche Mehlbeere Spierlinden Hesper	Quercus petraea Quercus robur Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Carpinus betulus Acer pseudoplatanus Acer campestre Prunus avium Feldrose Tilia cordata Tilia platyphyllos Ulmus glabra Sorbus aucuparia Sorbus aria Sorbus domestica Hesperis germanica	Corylus avellana Vaccinium myrtillus Rhamnus frangula Lonicera xylosteum Ilex aquifolium Rosa canina Rosa gallica Rosa arvensis Sambucus nigra Rubus fruticosus Cornus sanguinea Crataegus monogyna Eunonymus europaeus Ligustrum vulgare Prunus spinosa Salix caprea

**Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0**

**Z-Nr.: PM-B-16-32-BP-01-07** Maßstab: **1 : 1.000** Stand: **22.11.2016**

bearbeitet: **Hohaus/Jakubiec** gezeichnet: **Michalke**



**GEMEINDE TITZ**

**Bebauungsplan Titz 29 - 1. Änderung -  
Ortslage Titz, gelegen im Bereich Landstraße,  
ehem. Bahnlinie und Ophertener Straße**

**Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0**

**Z-Nr.: PM-B-16-32-BP-01-07** Maßstab: **1 : 1.000** Stand: **22.11.2016**

bearbeitet: **Hohaus/Jakubiec** gezeichnet: **Michalke**



**GEMEINDE TITZ**

**Bebauungsplan Titz 29 - 1. Änderung -  
Ortslage Titz, gelegen im Bereich Landstraße,  
ehem. Bahnlinie und Ophertener Straße**