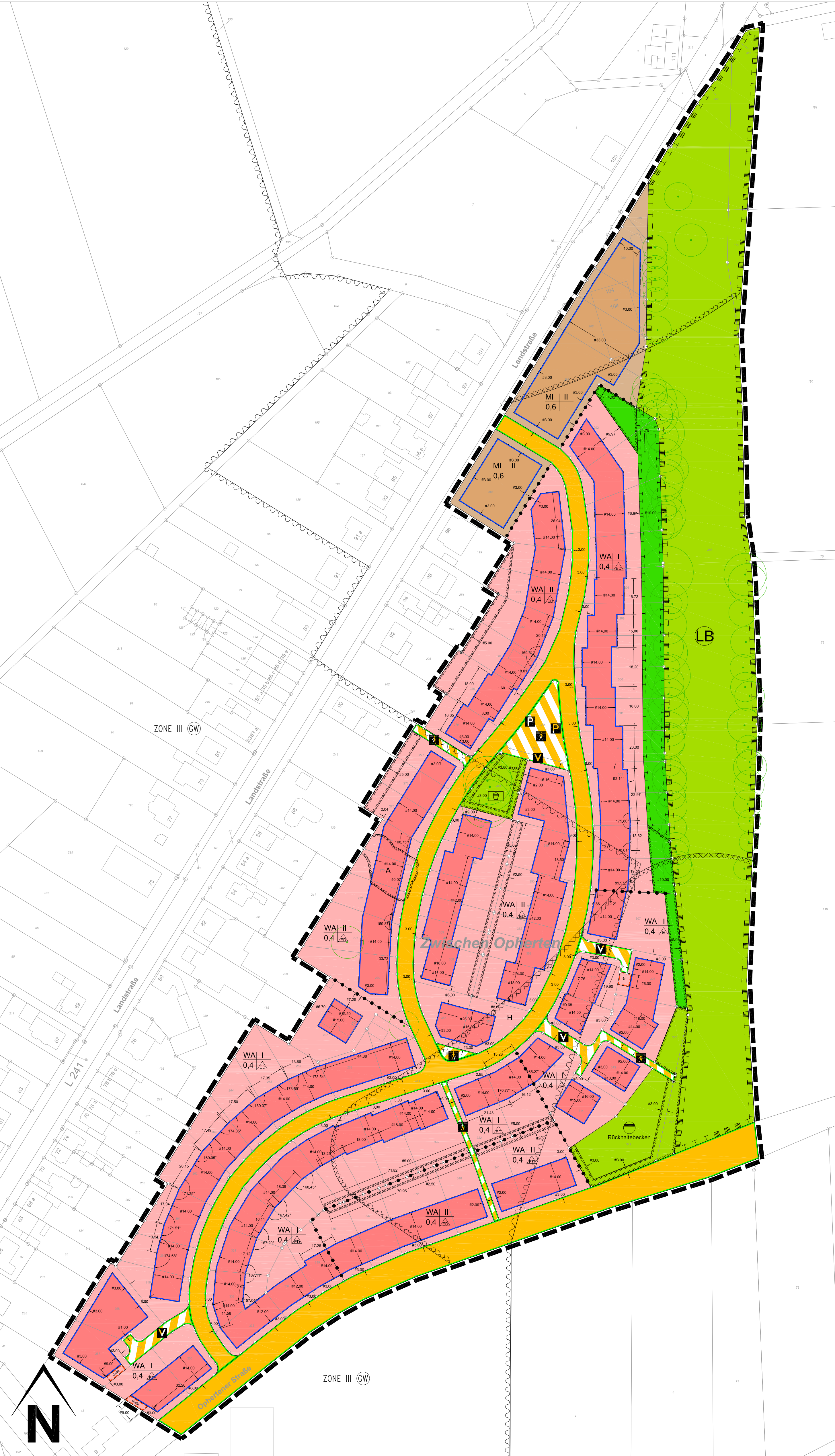




GEMEINDE TITZ

Bebauungsplan Nr. 29 2. Änderung



Entwurf VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon 02431 - 97318-0, info@vdhe-projektmanagement.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. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB der Gemeinde Titz am in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgestellt. Datum / Unterschrift Bürgermeister	5. Auslegungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Titz hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. 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 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 März 2013 erstellt. Datum / Unterschrift Bürgermeister	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Titz am ordentlich bekannt gemacht. Datum / Unterschrift Bürgermeister	4. Frühzeitige 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 ordentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Titz am von bis zum öffentlich ausgestellt. Datum / Unterschrift Bürgermeister	8. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Titz hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ordentlich bekannt 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 ordentlich bekannt gemacht worden. Hermit trat der Bebauungsplan in Kraft. Datum / Unterschrift Bürgermeister

Textliche Festsetzungen	
A Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)	
1. Art der baulichen Nutzung 1.1 Mischgebiet (MI) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungsarten Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsbetriebe 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 Beherbergungsgewerbes 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 Baugebiete 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. Wohneinheiten pro Gebäude Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist im WA auf maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und maximal 2 Wohneinheiten 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 Hälten sind Garagen und überdachte Stellplätze auch ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Je Wohneinheit sind grundsätzlich zwei Stellplätze für Personenkraftwagen (Pkw) auf dem Baugrundstück nachzuweisen. In besonderen Härtefällen kann ausnahmsweise die Erstellung 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 tiefverankerter Bepflanzung freizuhalten. 6. Ausgleichsmaßnahmen des naturschutzrechtlichen Eingriffs Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind insgesamt gemäß dem als Bestandteil diesem Bebauungsplan beigefügten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu erörtern. 6.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz Innerhalb der Fläche für den öffentlichen Spielplatz ist die Anlage von Kinderspielflächen, Bänken und Tischen zulässig. Im übrigen ist die Fläche durch Raseneinsatz einzurichten. Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten, sofern nicht Gründe der Verkehrssicherungspflicht entgegenstehen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist zur Einfriedung 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 Zuananlage bis zu einer Höhe von 2,00 m über Flur dauerhaft einzufrieden. 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 Versiegelung durch Asphalt ist entsprechend dem Landschaftspflegerischen Begleitplan aufzunehmen, die Flächen der Sukzession zu überlassen. Die vorhandenen Baumreihen sind nach Maßgabe des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu ergänzen. 6.4 Öffentliche Grünfläche, Straßenbäume Im Straßenraum sind mindestens 40 Hochstämme - Stammumfang 14-16 cm - gemäß Landschaftspflegerischen 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 angefangene 350 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 freiwachsende 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 Reihenabstand beträgt 1,20 m; die Pflanzabstände 1,50 m. Die Pflanzen sind in der Qualität 3 x v aufzupflanzen. 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 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Der Bereich der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist in seiner Art und Struktur zu erhalten, langfristig zu schützen und zu entwickeln. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und gemäß Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist eine Ansaat mit Landschaftsfräsen vorzunehmen, um der Erosion des Ackerbodens vorzubeugen. 6.7 Bodenbefeuchtungen Bodenversiegelungen der Vorgartentfläche 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 oder mit offenen Fugen oder mit Rasengittersteinen zu befestigen. Die Vorgärten dürfen für Zufahrten und Zuwege bis maximal 50 % versiegelt werden. 6.8 Dachbegrünung Als Flachdächer ausgebildete Dächer von überdachten Stellplätzen und Garagen sind extensiv zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. 6.9 Externer Ausgleich Der nicht im Plangebiet selbst zu erbringende Ausgleich wird nach Maßgabe des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages extern in der Gemarkung Müntz, Flur 11, Flurstück 203 erbracht und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Plangebiet zugeordnet. 7. Oberflächenwasserbeseitigung (§ 51 a LWG) Die Regelung der Oberflächenwasserbeseitigung ist der wasserrechtlichen Erlaubnis zu entnehmen, die dem Bebauungsplan beigelegt ist. 8. Lärmschutz Wohngebäude, die entlang der innerörtlichen Landstraße (L241), entlang der Gemeindestraße Ophertener Straße oder in einer Entfernung von weniger als 110 m zum landwirtschaftlichen Betrieb Moll errichtet werden, sind mit Lärmschutzeinrichtungen daran zu versehen, dass in den Räumen, die von Menschen dauerhaft zum Schlafen genutzt werden können, des nachts ein Lärmpegel von 45 dB(A) Innenpegel nicht überschritten wird. B Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB LV.m. § 86 BauO NRW) 1. Dachformen und Dachneigungen Zulässig sind für die Hauptgebäude geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48°. 2. Doppelhausbebauung Die Sockel-, Trauf- und Firsthöhen der Doppelhaushälften sind einheitlich auszubilden. Material und Farbe der Fassade sowie der Dacheindeckung sind einheitlich zu wählen. 3. Einfriedungen Vorgärten dürfen nur mit Holz-, Drahtzäunen, Hecken oder Mauern aus dem Material der Baukörper, in einer Höhe bis 0,50 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	
1. Das Plangebiet liegt gemäß FNP im Auen-Bereich, bei dessen Bebauung besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sein können. Innerhalb des Plangebietes verläuft von Westen nach Süden die Abgrenzung des "Schutzgebietes für Grund- und Quellwassergewinnung"; somit liegt der südwestliche Teil des Gebietes innerhalb der Wasserschutzzone III GW. 2. Archäologische Bodendenkmal sind dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde Titz umgehend mitzuteilen. Bodendenkmal und Fundstelle sind drei Werkzeuge unverändert zu erhalten. 3. Vor Beginn jeglicher Bautätigkeit ist das jeweilige Baugrundstück durch die zuständige Behörde auf Kampfmittelreste hin überprüfen zu lassen. 4. Bergbau: Das Plangebiet befindet sich auf dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Titz 4“. Ebenfalls wird das Plangebiet von dem auf Kohlenwasserstoff erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken) überdeckt. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Titz 4“ ist die RWE Power AG, Stültenweg 2 in 50935 Köln. Inhaber der Erlaubnis „Rheinland“ ist die Wintershall Holding GmbH. Ausweislich den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen. 5. Grundwassererhältnisse: Der Bereich des Plangebietes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierricht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserentnahmen, des Sammelbeschlusses - Az. 81 42.63 - 2000 - 11 von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohleabteigebau, 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 Braunkohleabteigebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. 6. Grundwasserermessstelle: Es ist zu beachten, dass sich im Bereich des Plangebietes die abgeworfene Grundwasserermessstelle 82107 der RWE Power AG befindet. Abgeworfene Grundwasserermessstellen werden in der Regel 1,5 m unter Flur abgeschnitten, verfüllt und mit einem Tonstopfen abgedichtet. Gauß-Krüger Koordinaten Messstellen R-Wert H-Wert 82107 25 30392,3 56 53006,4 Die Zugänglichkeit und der Bestand der Grundwasserermessstelle sind dauerhaft zu wahren. 7. Humose Böden: Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verteilung 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 18196 "Erde- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Baordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. 8. Altlastenverdachtsflächen: 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 behördeninternen Verzeichnis unter der Nummer T1 2087 geführt wird. 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. Weltkriegs handeln. Konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlastenverdachtsflächen oder Verdachtsflächen für schädliche Bodenveränderungen liegen für die Fläche nicht vor. Eine Aufnahme in ein Altlastenverdachtsflächenkataster nach § 8 des Landesbodenschutzgesetzes von Nordrhein-Westfalen ist daher bislang nicht erforderlich. 9. Wasserschutzzone III: Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserwerks Titz. Aus der Schutzgebietsverordnung können sich Beschränkungen der Grundstücksnutzung ergeben. 10. Ansaat mit Landschaftsfräsen: Gemäß des landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist auf den gekennzeichneten Flächen der Flurstücke 292 bis 305 (Gemarkung Titz, Flur 41) durch Ansaat einer standortgerechten Kräutermischung (z.B. RSM 7,12) als Kräutermischung herzustellen. 11. Bepflanzungen in Straßennähe "Für die Bepflanzung sind die 'Richtlinien für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau' -RLBP- und die 'Empfehlungen für die landschaftspflegerische Ausführung im Straßenbau' -ELA- maßgebend. Hilfen für die Einfügung der Straße im Landschaftsraum geben die 'Empfehlungen für die Einbindung von Straßen in die Landschaft' -ESLA-."	
Rechtsgrundlagen	
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV.NRW.S.90), Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV.NRW.S.1162).	

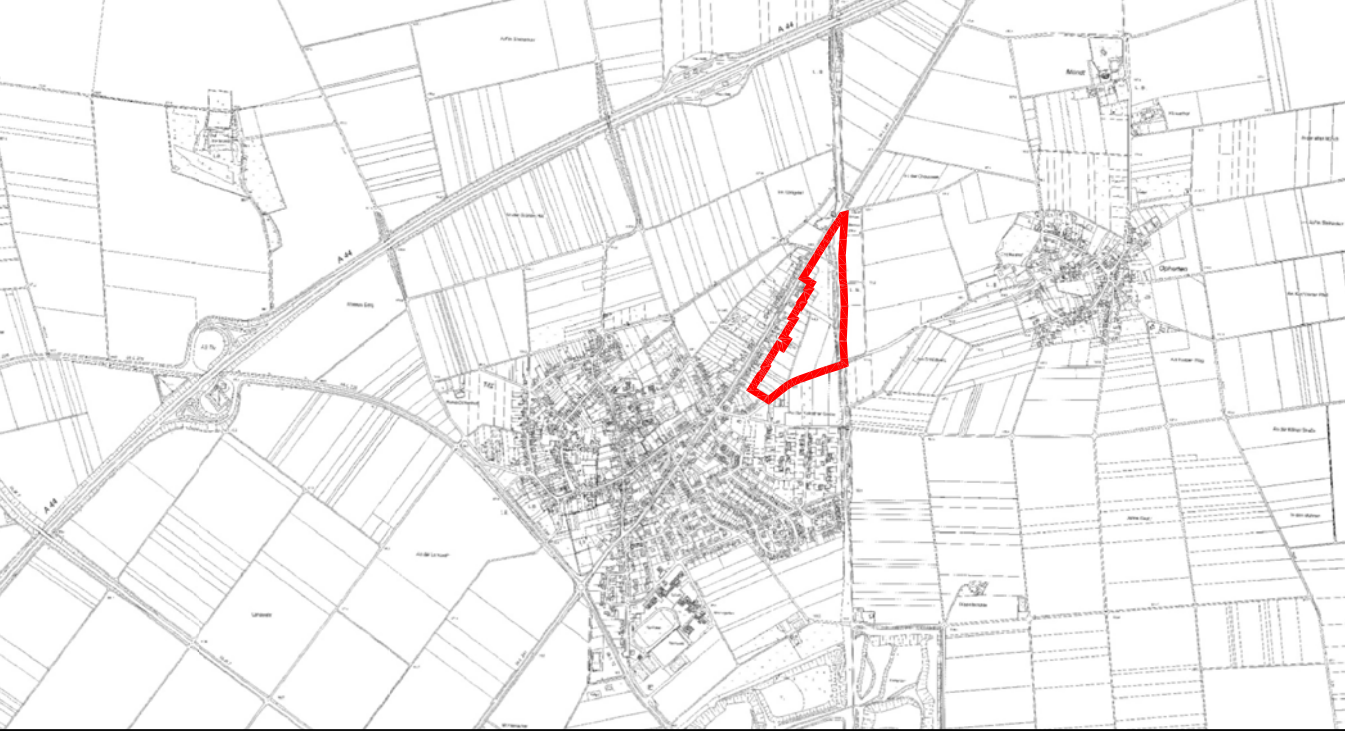
Zeichnerische Festsetzungen	
1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB WA Allgemeines Wohngebiet MI Mischgebiet	6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) Nr. 20, 25 und 30 BauGB Erhalten von Bäumen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft LB geschützter Landschaftsbestandteil
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	7. Sonstige Planzeichen Flächen für Stellplätze, Garagen und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 4, 23 BauGB St Stellplätze Ga Garagen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 (1) Nr. 21 BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 3 BauGB, § 22, 23 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze	Kennzeichnungen Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen § 9 (1) Nr. 1 BauGB
4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Straßenbegrenzungslinie P Öffentliche Parkfläche Fußgängerbereich V Verkehrsbenutzter Bereich	Nachrichtliche Übernahmen Wasserschutzzone Zone III § 9 (1a) BauGB
5. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB Öffentliche Grünfläche Spielplatz Private Grünfläche	

Alle durch die 2. Änderung betroffenen textlichen Festsetzungen bzw. Ergänzungen sind in lila dargestellt.

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

S Gebäude FD Flachdach II Anzahl der Vollgeschosse	Flurkarte 1025 Flurstücksnummer 65,38 vorh. Höhen
~5,00~ Längenmaß ~65,00~ Parallelmaß 90° Winkelmaß	

Übersicht (ohne Maßstab)

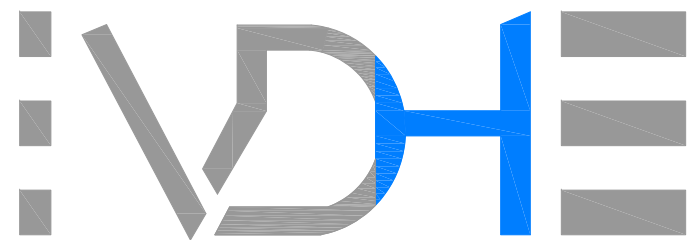


GEMEINDE TITZ

Bebauungsplan Nr. 29

2. 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-17-79-BP-01-00	Maßstab:	1 : 1.000	Stand:	23.03.2018
bearbeitet:	von der Linde	gezeichnet:	Michalke		