



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298),  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),  
 Planzeichenverordnung (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 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW.S.966),  
 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).

### Textliche Festsetzungen

**A. Planerische Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.  
 1.2 Im Dorfgebiet (MD) sind störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 Ausnahme: In den Höhenangaben ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am jeweiligen Baugrundstück.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 Ausnahme: sind Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der Baugrenze oder der festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.
- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
 4.1 Auf jedem privaten Baugrundstück sind zwei Stellplätze nachzuweisen.  
 4.2 Im öffentlichen Straßenraum sind mindestens 25 Stellplätze anzulegen. Die tatsächliche Lage ist unter Berücksichtigung der Möglichkeiten für Grundstückszufahrten festzulegen.
- Wohnheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
 Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**  
 6.1 Auf den öffentlichen Grünflächen G 1 ist eine Ortsrandeinfassung in Form von einem einheimischen Laubbäum 1. Ordnung, 3 x v., SIU 18/20, zwei einheimischen Laubbäumen 2. Ordnung, 3 x v., 16/18 sowie 40 einheimischen Sträuchern 80/100, je angefangene 100 qm Fläche vorzunehmen. Die Pflanzensauswahl ist der beigefügten Pflanzliste zu entnehmen. Der Erhalt bestehender Bäume gilt gleich einer entsprechenden Neupflanzung.  
 6.2 Auf der öffentlichen Grünfläche G 2 ist eine Streubwiese anzulegen. Dazu ist flächendeckend eine Gras-/Kräutereinsaat vorzunehmen und je angefangene 100 qm Fläche ein einheimischer Obstbaum zu pflanzen. Bäume und Wiese sind dauerhaft zu erhalten.  
 6.3 Die anzupflanzenden Bäume im Bereich der Verkehrsflächen sind einheimische Laubbäume 2. Ordnung, 3 x v., SIU 16/18. Die Pflanzensauswahl ist der beigefügten Pflanzliste zu entnehmen. Der Erhalt bestehender Bäume gilt gleich einer entsprechenden Neupflanzung. Die zeichnerische Darstellung der anzupflanzenden oder zu erhaltenden Bäume ist nur nachrichtlich zu verstehen. Die tatsächlichen Baumstandorte sind unter Berücksichtigung der Möglichkeiten für Grundstückszufahrten festzulegen.
- Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
 Die entsprechend festgesetzten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der für den Geltungsbereich zuständigen Versorgungsbetriebe zu belasten.
- Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 3 LWG NRW)**  
 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallende Niederschlagswasser ist dem im Plangebiet liegenden Rückhaltebecken zuzuführen.
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**  
 Abstützungen der Straßeneinfassungen (Rückenstützen) sind in einer Breite von 25 cm ab Hinterkante Randeinfassung und einer Tiefe von 50 cm ab Oberkante Randeinfassung auf den privaten Grundstücken entschädigungslos zu dulden, Abgrabungen bzw. Auffüllungen sind 30 cm zurück zu setzen. Sie dürfen 70 cm nicht überschreiten.

**B. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)**

- Dachformen**  
 Im Plangebiet sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° zulässig. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig. Werden Flachdächer vorgesehen, sind diese jedoch fachgerecht und dauerhaft zu begründen.
- Einfriedigungen**  
 Einfriedigungen auf den Grundstücksgrenzen dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m haben, bei Verwendung von Mauern 0,75 m, bei Verwendung von Hecken 2,00 m.

| Pflanzliste  | Bäume 1. und 2. Ordnung | Sträucher                        |
|--------------|-------------------------|----------------------------------|
| Traubeneiche | Quercus petraea         | Haselnuss Corylus avellana       |
| Stieleiche   | Quercus robur           | Hellebeere Vaccinium oxycoccus   |
| Rothbuche    | Fagus sylvatica         | Faulbaum Rhamnus frangula        |
| Esche        | Fraxinus excelsior      | Waldbjohannis Lonicera xylosteum |
| Hainbuche    | Carpinus betulus        | Hilse Ilex aquifolium            |
| Bergahorn    | Acer pseudoplatanus     | Hundsrose Rosa canina            |
| Feldahorn    | Acer campestre          | Eisgrose Rosa pallica            |
| Wildkirsche  | Prunus avium            | Feldrose Rosa arvensis           |
| Winterlinde  | Tilia cordata           | Holunder Sambucus nigra          |
| Sommerlinde  | Tilia platyphyllos      | Brombeere Rubus fruticosus       |
| Bergulme     | Ulmus glabra            | Hartleigele Cornus sanguinea     |
| Eberesche    | Sorbus aucuparia        | Weißdorn Crataegus monogyna      |
|              |                         | Pfaffenhütchen Eonymus europaea  |
|              |                         | Liguster Ligustrum vulgare       |
|              |                         | Schlehe Prunus spinosa           |
|              |                         | Salweide Salix caprea            |

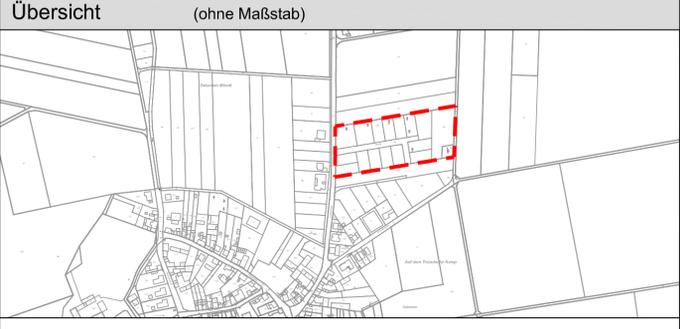
einheimische Obstbaumsorten z.B.  
 Biesterfelder Renette  
 Bohnapfel  
 Hauxapfel  
 Jakob Leibel  
 Roter Bellefleur  
 Schöner aus Boskop  
 Winterrabur  
 Gute Graue  
 Westf. Glockenbime ect.

### Zeichnerische Festsetzungen

|   |   |
|---|---|
| <b>1. Art der baulichen Nutzung</b><br>§ 9 (1) Nr. 1 BauGB<br><b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet  | <b>6. Grünflächen</b><br>§ 9 (1) Nr. 15 BauGB<br>Öffentliche Grünfläche   |
| <b>2. Maß der baulichen Nutzung</b><br>§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO<br><b>0,4</b> Grundflächenzahl (GRZ)<br><b>I</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß<br><b>FH 7,50 m</b> Höchstmaß der Firsthöhe | <b>7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b><br>§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (8) BauGB<br>Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft   |
| <b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b><br>§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO<br>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig<br>Baugrenze<br>Offene Bauweise   | <b>8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</b><br>§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (8) BauGB<br>Anpflanzen von Bäumen<br>Erhalten von Bäumen<br>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen                   |
| <b>4. Verkehrsflächen</b><br>§ 9 (1) Nr. 11 BauGB<br>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung<br>Straßenbegrenzungslinie<br>Verkehrsberuhigter Bereich   | <b>9. Sonstige Planzeichen</b><br>Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB<br>St Stellplätze<br>mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastene Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB<br>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB<br>Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 (5) Nr. 3 BauGB |
| <b>5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung</b><br>§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB<br>Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen<br>Trafostelle<br>Elektrizität                                     |   |

### unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| Gebäude                     | Flurkarte             |
| Durchfahrt, Arkade          | Flurstücksgrenze      |
| FD Flachdach                | 1625 Flurstücksnummer |
| II Anzahl der Vollgeschosse | 65,38 vorh. Höhen     |
| ~5,00~ Längenmaß            |                       |
| ~#5,00~ Parallelmaß         |                       |
| 90° Winkelmaß               |                       |



## GEMEINDE TITZ

### Bebauungsplan Nr. 30 -Opherten- 5. Änderung

gelegten im Bereich Urbanstraße

**Entwurf**

**VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH**  
 Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz  
 Telefon: 02431 - 97318-0, 02431-97318-10

Datum / Unterschrift Bürgermeister

**1. Aufstellung**  
 Der Rat der Gemeinde Titz hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses 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 nach örtlicher Bekanntmachung auf der Homepage der Gemeinde Titz (<http://www.gemeinde-titz.de/bekanntmachungen>) sowie Aushang an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde Titz am Rathaus in Titz am ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

**5. Auslegungsbuch**  
 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**  
 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

**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

**2. Bekanntmachung der Aufstellung**  
 Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde auf der Homepage der Gemeinde Titz (<http://www.gemeinde-titz.de/bekanntmachungen>) sowie Aushang an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde Titz am Rathaus in Titz am ..... ersichtlich 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 örtlicher Bekanntmachung auf der Homepage der Gemeinde Titz (<http://www.gemeinde-titz.de/bekanntmachungen>) sowie Aushang an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde Titz am Rathaus in 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 ..... auf der Homepage der Gemeinde Titz (<http://www.gemeinde-titz.de/bekanntmachungen>) sowie Aushang an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde Titz am Rathaus in Titz ersichtlich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

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

Z-Nr.: **PM-B-16-82-BP-01-05** Maßstab: **1 : 1000** Stand: **04.07.2017**

bearbeitet: **Jakubiec** gezeichnet: **Lütters**