

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31

„Hasselsweiler“



Gemeinde Titz – Ortslage Titz

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz

Erkelenz, den 14.06.2017



Inhalt

1	AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL.....	2
2	STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	3
2.1	Beschreibung des Plangebietes	3
2.2	Bestehendes Planungsrecht	4
3	PLANÄNDERUNG	6
3.1	Änderungen in den textlichen Festsetzungen sowie in der Plandarstellung des Bebauungsplanes	6
3.2	Hinweise	9
4	UMWELTAUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	10
5	VERFAHREN	11

1 AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL

Ausgangssituation ist der bestehende Bebauungsplans Nr. 31 "Hasselsweiler", der im Rahmen des § 13 BauGB geändert wird.

Änderung 1:

Das Ziel der 4. Änderung ist es die Baugrenzen des südwestlichen Bereiches (Gemarkung Hasselsweiler Flur 13, Flurstücke 610, 611 und 612) in Richtung Norden, Westen und Süden geringfügig zu erweitern.

Hintergrund der geplanten Änderung ist, dass die Baugrenzen der Flurstücke 610 und 611 eine trapezförmige Form aufgrund der Grundstückszuschnitte aufweisen. Daher ist eine flexible Ausgestaltung der Bebauung begrenzt. Um eine höhere Flexibilität zu erreichen, ist vorgesehen die Baugrenzen in diesem Bereich geringfügig zu erweitern.

Änderung 2:

Mit der 4. Änderung soll zudem eine textliche Festsetzung ersetzt werden. Ziel der Planung ist es, eine unbeabsichtigte Härte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 „Hasselsweiler“ bauleitplanerisch – und damit nachhaltig – zu korrigieren. Der Bebauungsplan setzt als gestalterische Festsetzung gemäß § 9 BauGB für Dachformen und Dachneigungen folgendes fest:

„Zulässig sind für Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48°.“

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 31 war es, durch diese Festsetzung Flachdächer innerhalb des Plangebietes zu vermeiden. Um den Gestaltungsspielraum zu erhöhen und somit die Ausnutzbarkeit der Gebäude zu fördern, soll diese Festsetzung in Anpassung an die im Ort üblichen Dachformen angepasst werden.

Änderung 3:

Des Weiteren wurde im nördlichen Bereich des Verfahrensgebietes (Gemarkung Hasselsweiler, Flur 13, Flurstücke 622-624) im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Titz 31 im Jahre 2006/2007 eine Baufenstererweiterung erwirkt, um einen angemessenen Freiraum für individuelle Bauvorstellungen zu ermöglichen. Diese Änderung ist im Zuge weiterer Änderungsverfahren des Bebauungsplans außer Acht gelassen worden, so dass in den Plandarstellungen wieder die ursprüngliche Situation der Baugrenze im nördlichen Bereich dargelegt war. Im Zuge der 4. Änderung soll die Baugrenze entsprechend der 1. Änderung korrigiert werden.

Änderung 4:

Mit der Änderung ist es vorgesehen den nördlichen Baubereich (Gemarkung Hasselsweiler, Flur 13, Flurstücke 622-624) in Bezug auf die Geschossigkeit und die Firsthöhe zu erhöhen und entsprechend ein harmonisches Einfügen des Baugebietes in die umgebenden Baustrukturen an der Von-Leerodt-Straße zu ermöglichen. Bisher sind in dem nördlichen Bereich eine eingeschossige Bebauung und eine Firsthöhe von maximal 7,50 m vorgesehen. Der Baubereich grenzt unmittelbar an das mehrgeschossige Alten- und Pflegewohnheim im Westen an. Nordöstlich gegenüberliegend befindet sich das zweigeschossige Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Hasselsweiler. Innerhalb des zu ändernden Bereiches wurde bereits ein Gebäude (Flurstück 624) errichtet, dass die derzeit maximale Geschossigkeit und Firsthöhe geringfügig überschreitet.

Im Rahmen der Änderung soll für den nördlichen Bereich (Gemarkung Hasselsweiler, Flur 13, Flurstücke 622-624) eine zweigeschossige Bebauung zulässig werden. Entsprechend der zulässigen Geschossigkeit ist eine Anpassung der Firsthöhe vorgesehen. Mit dieser Änderung ist eine Anpassung bzw. ein harmonisches Einfügen an die unmittelbar umgeben-

de Bebauung im Hinblick auf die Geschossigkeit und Gebäudehöhe gegeben. Das bereits bebaute Flurstück 624 innerhalb des Bebauungsplanes kann damit ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden.

In diesem Zusammenhang ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Hasselsweiler“ erforderlich. Es besteht ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Hasselsweiler“ sollen neben zwei zeichnerischen Festsetzungen (Erweiterung der Baugrenzen im Bereich der Flurstücke 610 und 611 sowie Korrektur der Baugrenze entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplans im Bereich der Flurstücke 622-624) auch eine textliche Festsetzung (Änderung der Dachformen) geändert werden. Zusätzlich ist im nördlichen Bereich (Gemarkung Hasselsweiler, Flur 13, Flurstücke 622-624) eine Erhöhung der Geschossigkeit (von einem Geschoss auf 2 Geschosse) und der Firsthöhe (von 7,50 m auf 9,50 m) vorgesehen. Ziel der Planung ist es, die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die nicht dem tatsächlichen Bedarf des Wohngebietes entsprechen, bauleitplanerisch und damit nachhaltig zu korrigieren. Zu diesem Zweck sollen die o.g. Konflikte durch gezielte Anpassung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gelöst werden.

Da die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 31 „Hasselsweiler“ durch die Änderung der Festsetzungen nicht berührt werden, ist die Änderung in dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB vorgesehen.

2 STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Hasselsweiler in der Gemeinde Titz im Norden des Kreises Düren. Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 176, 434 teilw., 536, 585-589, 592-600, 602-627 Flur 13, Gemarkung Hasselsweiler. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,6 ha.

Die umgebenden Flächen sind im Wesentlichen durch Wohnsiedlung geprägt. Südlich und östlich des Plangebiets besteht Wohnnutzung, westlich angrenzend befindet sich ein Altenwohnheim. Nördlich des Plangebiets liegen die Von-Leerodt-Straße sowie öffentliche Nutzungen.

Das Plangebiet ist teilweise bereits mit Wohnhäusern bebaut. Die übrigen Bereiche des Plangebietes sind derzeit noch unbebaut. Im Westen des Gebietes befindet sich eine 3.658 qm große öffentliche Grünfläche, die unbebaut bleibt und dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) dient.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes; Quelle: TIM Online, abgerufen am 14.02.2017.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 31. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um der hohen Nachfrage nach Wohnbauland in Titz nachzukommen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans waren die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten in der Ortslage Hasselsweiler weitgehend erschöpft. Ziel der Planung war, ein ortsangepasstes Angebot an Wohnbauland zu entwickeln.

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet dementsprechend ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Darüber hinaus sind Erschließungs- und Grünflächen festgesetzt. Die höchstzulässige Geschosszahl ist in den Baugebieten teilweise auf ein Vollgeschoss und teilweise auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in allen Baugebieten 0,4. Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Eine offene Bauweise ist festgesetzt, die den umgebenden Gebieten entspricht.

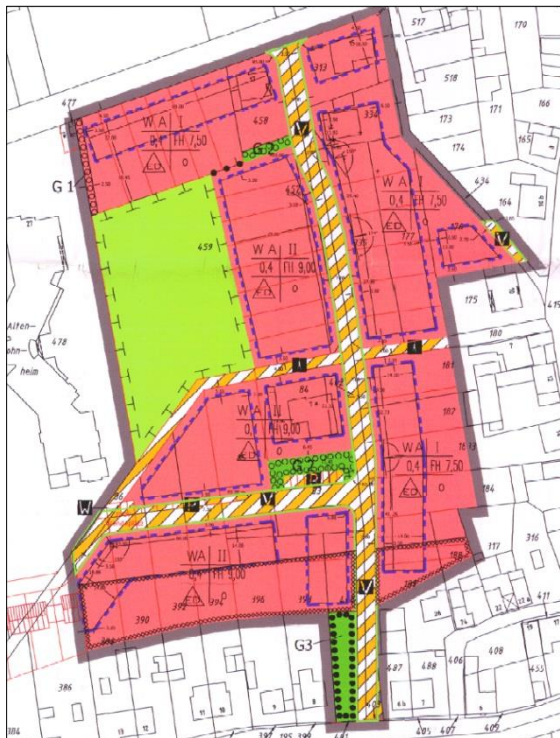


Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 31

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 31 „Hasselsweiler“ setzt für den Geltungsbereich zeichnerisch folgendes fest:

- Überbaubare Grundstücksflächen, welche durch Baugrenzen definiert werden,
- Allgemeines Wohngebiet sowie Mischgebiet,
- Maximal zweigeschossige Bebauung,
- Grundflächenzahl von 0,4 (WA)
- Einzel- und Doppelhäuser,
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen,
- Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftscarports,
- Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Fläche für Fußgänger und Radfahrer“, „Verkehrsberuhigter Bereich“ sowie „Öffentliche Parkfläche“,
- öffentliche und private Grünflächen,
- Fläche für Umsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Erhaltung von Bäumen,
- Flächen bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen notwendig sind,
- Abgrenzung von verschiedenen Nutzungsarten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31 wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert. Die Festsetzung-

gen des Bebauungsplanes Nr. 31 werden dabei fast vollständig beibehalten. Die geringfügigen Änderungen, die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen, werden im Folgenden erläutert.

3 PLANÄNDERUNG

3.1 Änderungen in den textlichen Festsetzungen sowie in der Plandarstellung des Bebauungsplanes

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Hasselsweiler“ werden die folgenden Änderungen vorgenommen:

Änderung 1:

Das Ziel der Änderung ist es die Baugrenzen des südwestlichen Bereiches (Gemarkung Hasselsweiler Flur 13, Flurstücke 610, 611 und 612) in Richtung Norden, Westen und Süden geringfügig zu erweitern (vgl. Abbildung 2).

Hintergrund der geplanten Änderung ist, dass die Baugrenzen der Flurstücke 610 und 611 eine trapezförmige Form aufgrund der Grundstückszuschnitte aufweisen. Daher ist eine flexible Ausgestaltung der Bebauung begrenzt. Um eine höhere Flexibilität zu erreichen, ist es vorgesehen die Baugrenzen in diesem Bereich geringfügig zu erweitern.

Die Zulässigkeit der Erweiterung der Baugrenzen wurde hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Forderung gemäß § 6 BauO NRW geprüft.

Die erforderliche Abstandstiefe bemisst sich nach der im § 6 Abs. 4 BauO NRW definierten Wandhöhe der geplanten Gebäude, die senkrecht zur Wand gemessen wird. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die auf dem Baugrundstück festgelegte Geländeoberfläche. Die Tiefe der Abstandsfläche zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen beträgt nach § 6 Abs. 5 BauO NRW $0,4 \cdot H$. Ansonsten beträgt die Tiefe der Abstandsfläche gemäß § 6 Abs. 5 BauO NRW $0,8 \cdot H$.

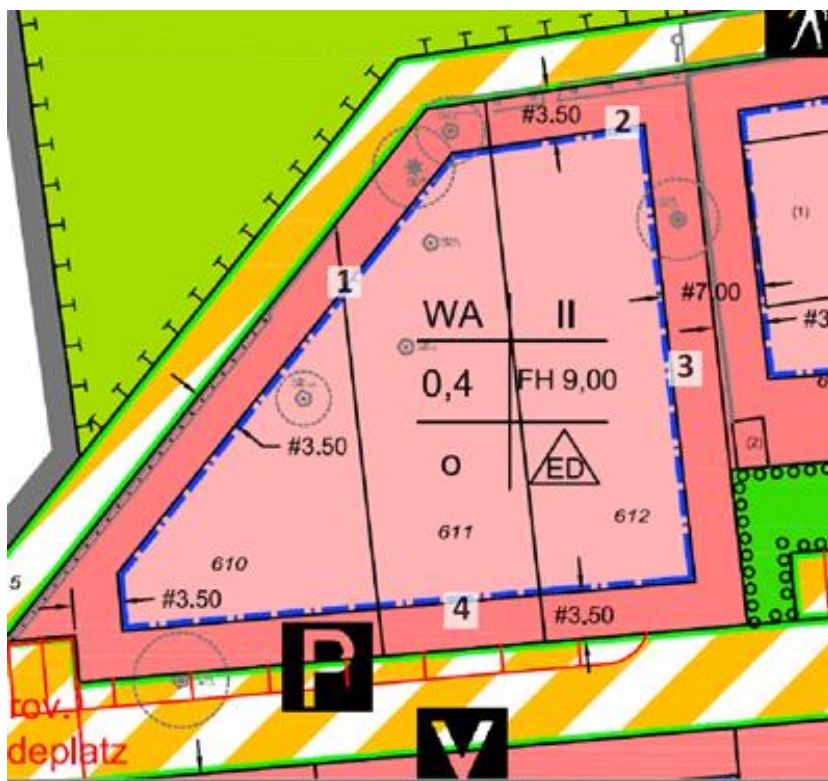


Abbildung 3: Darstellung des zu ändernden Bereiches gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 31 „Hasselsweiler“

Für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die Länge aller einer Grundstücksgrenze gegenüberliegende Wände zu addieren. In Bezug auf den Bebauungsplan ist es planungsrechtlich möglich, dass das nächste Gebäude auf dem Flurstück 614 (Gemarkung Hasselsweiler Flur 13, östlich des zu ändernden Bereiches) unmittelbar an der vorgegebenen Baugrenze gebaut wird. Planungsrechtlich ist die maximale Firsthöhe von 9 m im Bebauungsplan vorgegeben. Die Traufhöhe und somit die Wandhöhe sind nicht vorgegeben.

Aufgrund der festgesetzten Dachneigung von 25° bis 45° gekoppelt mit den Festsetzungen zur maximalen Firsthöhe (von 9 m) ist die maximale Trauf- bzw. Wandhöhe bestimmbar (vgl. Abbildung 3).

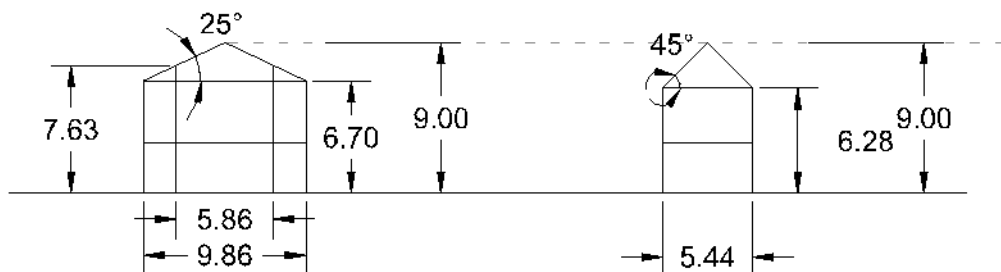


Abbildung 4: Beispielhafte Darstellung der Traufhöhen bei zweigeschossigen Gebäuden mit Firsthöhen von 9 m und geneigten Dächern von 25°-45°

Wie in der Abbildung 4 sichtbar ist eine beispielhafte Trauf- bzw. Wandhöhe bei den gegebenen Festsetzungen (max. Firsthöhe und Mindestangaben zur Dachneigung von 25°) von 6,70 m gegeben. Aufgrund der Möglichkeit durch Dachaufbauten etc¹. gemäß § 6 Abs. 4 BauO NRW die Wandhöhenlänge zu erweitern, wurde in Bezug auf die Abstandsflächenermittlung beispielhaft eine höhere Wandhöhe von 7,60 m angenommen.

In Bezug auf die Abstandsfläche zum Flurstück 614 (Gemarkung Hasselsweiler, Flur 13; vgl. Abbildung 3, Nr. 3) gilt daher die folgende Berechnung (beispielhaft):

$$H = 7,60 \cdot 0,8 = 6,00 \text{ m}$$

Daher müsste die Abstandsfläche bei der maximalen Ausschöpfung der Wandhöhe ca. 6,00 m betragen. Die Abstandsflächen müssen gemäß § 6 Abs. 2 BauO NRW auf dem Grundstück selbst liegen. Nach der heutigen Einteilung der Flurstücke hält die Baugrenze des Flurstücks 612 zur Grundstücksgrenze im Osten (zum Flurstück 614) einen Abstand von 3,50 m ein. Der Abstand der benachbarten Baugrenzen der Flurstücke 612 und 614 (Gemarkung Hasselsweiler, Flur 13) beträgt 7,00 m. Damit gilt für die Gebäudewandhöhe folgende Berechnung (beispielhaft):

$$3,50 \text{ m} / 0,8 = 4,375 \text{ m}$$

Nach den jetzigen Gegebenheiten ist bauordnungsrechtlich eine maximale Gebäudewandhöhe von 4,375 m im Bereich der benachbarten Grundstücke (Flurstücke 612 und 614) möglich, wenn die jeweiligen Abstandsflächen von 3,50 m eingehalten werden. Eine Erweiterung des Baufensters im Bereich des Flurstücks 612 in östliche Richtung (vgl. Abbildung 3

¹ Zur Wandhöhe werden gemäß § 6 Abs. 4 BauO NRW hinzugerechnet:

1. voll die Höhe von Dächern und Dachteilen mit einer Dachneigung von mehr als 70°, Giebelflächen im Bereich dieser Dächer und Dachteile, wenn beide Seiten eine Dachneigung von mehr als 70° haben,
2. zu einem Drittel die Höhe von Dächern und Dachteilen mit einer Dachneigung von mehr als 45°, Dächern mit Dachgauben oder Dachaufbauten, deren Gesamtbreite je Dachfläche mehr als die Hälfte der darunter liegenden Gebäudewand beträgt, Giebelflächen im Bereich von Dächern und Dachteilen, wenn nicht beide Seiten eine Dachneigung von mehr als 70° haben.

Nr. 3) ist daher nicht sinnvoll.

Zur nördlichen bzw. nordwestlichen Richtung hin werden die Flurstücke 610, 611 und 612 von einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich begrenzt. Die Tiefe der Abstandsfläche zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen beträgt nach § 6 Abs. 5 BauO NRW 0,4 m * H.

Daher gilt hier die folgende Berechnung (beispielhaft):

$$H = 7,60 * 0,4 = 3,04 \text{ m}$$

Gemäß § 6 Abs. 2 BauO NRW dürfen Abstandsflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Da die Verkehrsflächenbreite 4 m beträgt, kann die Abstandsfläche des Gebäudes an der nördlichen und nordwestlichen Baugrenze bis zur Mitte des Fußwegs (2,00 m) liegen. Es wird angestrebt die Baugrenze im nördlichen und nordwestlichen Bereich in einem 2,00 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu erweitern (vgl. Abbildung 3 Nr. 1 und 2). Ein Heranrücken dieser auf 2,00 m ist möglich.

Zur südlichen Richtung hin werden die Flurstücke 610, 611 und 612 ebenfalls von einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich begrenzt. Die geplante öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich weist eine Breite von ca. 7,00 m auf und im Kreuzungsbereich zum Kirchpfad im Westen erreicht sie eine Breite von 8,00 m. Auch hier darf die Abstandsfläche des Gebäudes an der südliche Baugrenze (vgl. Abbildung 3, Nr. 4), bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche (ca. 3,50 m) liegen. Es ist vorgesehen die Baugrenze im südlichen Bereich vgl. Abbildung 3, Nr. 4) in einem Abstand von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zu erweitern. Bauordnungsrechtlich spricht einer solchen Änderung nichts entgegen.

Änderung 2:

Mit der 4. Änderung soll zudem eine textliche Festsetzung ersetzt werden. Ziel der Planung ist es, eine unbeabsichtigte Härte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 „Hasselsweiler“ bauleitplanerisch – und damit nachhaltig – zu korrigieren. Der Bebauungsplan setzt als gestalterische Festsetzungen gem. § 9 BauGB für Dachformen und Dachneigungen folgendes fest:

Mit der Änderung soll eine textliche Festsetzung ersetzt werden. Ziel der Planung ist es, eine unbeabsichtigte Härte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 „Hasselsweiler“ bauleitplanerisch – und damit nachhaltig – zu korrigieren. Der Bebauungsplan setzt als gestalterische Festsetzungen gem. § 9 BauGB für Dachformen und Dachneigungen folgendes fest:

„Als Dachformen sind in den Baugebieten Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.“

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 31 war es, durch diese Festsetzung Flachdächer innerhalb des Plangebietes zu vermeiden. Um den Gestaltungsspielraum zu erhöhen und somit die Ausnutzbarkeit der Dachformen zu fördern, soll diese Festsetzung entsprechend ersetzt werden:

„Zulässig sind für Hauptgebäude geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45°.“

Durch die Änderung wird der Gestaltungsspielraum für die Umsetzung von Dächern innerhalb des Plangebietes erhöht. Gleichzeitig werden durch die Festsetzung, gemäß dem Wunsch der Gemeinde, Flachdächer für Hauptgebäude im gesamten Plangebiet bauplanungsrechtlich ausgeschlossen. Diese geänderte Festsetzung gilt aus Gründen der planerischen Gleichbehandlung einheitlich für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Änderung 3:

Im nördlichen Bereich des Verfahrensgebietes (Gemarkung Hasselsweiler, Flur 13, Flurstücke 622-624) wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Titz 31 im Jahre 2006/2007 eine Baufenstererweiterung erwirkt. Diese Änderung ist im Zuge weiterer Änderungsverfahren des Bebauungsplans außer Acht gelassen worden, so dass in den Plandarstellungen wieder die ursprüngliche Situation der Baugrenze im nördlichen Bereich dargelegt war. Im Zuge der 4. Änderung soll die Baugrenze entsprechend der 1. Änderung korrigiert werden. Die Baugrenze soll an dieser Stelle eine Tiefe von 15 m erhalten. Gemäß der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 kann durch die Baufenstervergrößerung ein angemessener Freiraum für individuelle Bauvorstellungen ermöglicht werden.

Änderung 4:

Mit der Änderung ist es vorgesehen den nördlichen Baubereich (Gemarkung Hasselsweiler, Flur 13, Flurstücke 622-624) in Bezug auf die Geschossigkeit und die Firsthöhe zu erhöhen und entsprechend ein harmonisches Einfügen des Baugebietes in die umgebenden Baustrukturen an der Von-Leerodt-Straße zu ermöglichen. Bisher sind in dem nördlichen Bereich eine eingeschossige Bebauung und eine Firsthöhe von maximal 7,50 m vorgesehen. Der Baubereich grenzt unmittelbar an das mehrgeschossige Alten- und Pflegewohnheim im Westen an. Nordöstlich gegenüberliegend befindet sich das zweigeschossige Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Hasselsweiler. Innerhalb des zu ändernden Bereiches wurde bereits ein Gebäude (Flurstück 624) errichtet, dass die derzeit maximale Geschossigkeit und Firsthöhe geringfügig überschreitet.

Im Rahmen der Änderung soll für den nördlichen Bereich (Gemarkung Hasselsweiler, Flur 13, Flurstücke 622-624) eine zweigeschossige Bebauung zulässig werden. Entsprechend der zulässigen Geschossigkeit ist eine Anpassung der Firsthöhe auf max. 9,50 m vorgesehen. Mit dieser Änderung ist eine Anpassung bzw. ein harmonisches Einfügen an die unmittelbar umgebende Bebauung im Hinblick auf die Geschossigkeit und Gebäudehöhe gegeben. Das bereits bebaute Flurstück 624 innerhalb des Bebauungsplanes kann damit ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden.

3.2 Hinweise

Durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden mehrere Hinweise erhoben, die zur Vollständigkeit in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen. Die Aufnahme der Hinweise führt zu keiner Änderung der Plankonzeption:

Bergbau

Das Plangebiet befindet sich auf dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Horrem123“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Horrem123“ ist die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich der Planung ist hier nichts bekannt.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse T, gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland NRW (Geologischer Dienst NRW 2006).

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149-2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch noch nicht bauaufsichtlich eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, können jedoch als Stand der Technik angesehen und sollten entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998. Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Baugrunduntersuchung

Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung wird vor dem Bau empfohlen.

Denkmalschutz

Die Bestimmungen nach §§15, 16 DSchG NRW sind zu beachten. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4 UMWELTAUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Da ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, kann von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden. Dennoch sind die Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und gerecht abzuwägen.

Durch die Planung entstehen keine schädlichen Umweltauswirkungen. Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen werden nicht geändert. Im Bebauungsplan Nr. 31 wurden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB) sowie Flächen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) festgesetzt. Diese als öffentliche beziehungsweise private Grünfläche festgesetzten Bereiche, die eine wichtige Bedeutung für die Umwelt haben, werden von der 4. Änderung nicht berührt. Die zulässige Flächenversiegelung bleibt gleich, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 bezüglich der Überbaubarkeit des Grundstückes (mit einer Grundflächenzahl von 0,4) beibehalten werden.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 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.

Auch Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden nicht durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Hasselsweiler“ ausgelöst. Die geringfügige Erhöhung der Gebäudehöhe führt das der Baubereich im Norden (Gemarkung Hasselsweiler, Flur 13, Flurstücke 622-624) sich in die umgebende Bebauung an der Von-Leerodt-Straße harmonisch einfügen kann.

In Anpassung an die umgebenden Gebäudestrukturen, wird der Gestaltungsspielraum für die Umsetzung von Dächern innerhalb des Plangebietes erhöht.

Im Übrigen bleiben nachbarschaftliche Belange durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Hasselsweiler“ unberührt und bodenrechtliche Spannungen werden nicht ausgelöst, da die bauordnungsrechtlichen Mindestabstände von der Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt werden.

5 VERFAHREN

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Voraussetzungen dafür sind, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Eine weitere Voraussetzung ist, dass die Änderungen des Bebauungsplanes keiner Durchführung der Umweltprüfung (gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) bedürfen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter dürfen bei einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nicht vorliegen.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, weil das Leitziel der Gemeinde trotz der 4. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin bestehen bleibt. Der Bebauungsplan zielt weiterhin darauf ab, der hohen Nachfrage nach Wohnbauland in Titz nachzukommen und ein der Umgebung angepasstes Allgemeines Wohngebiet (WA) zu schaffen. Der geänderte Plan entspricht der Planungsgrundlage des Bebauungsplans Nr. 31 in fast allen Punkten. Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes ist in Baugebiete, die als Allgemeine Wohngebiete (WA) charakterisiert sind, Erschließungs- und Grünflächen aufgeteilt. Die grundlegende Aufteilung des Plangebietes wird durch die 4. Änderung nicht verändert. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Vollgeschosse bleiben von der Änderung ebenfalls unberührt. Weiterhin wird die für alle Baugrundstücke des Bebauungsplanes festgesetzte offene Bauweise beibehalten. Sowohl die planerische Grundkonzeption und der Gebietscharakter als auch die nachbarschaftlichen Interessen sind von der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Somit kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden. Von der Erstellung eines Umweltberichtes kann abgesehen werden (gemäß § 13 Abs. 3 BauGB).

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Gemeinde Titz am die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Hasselsweiler“ als Satzung beschlossen hat.