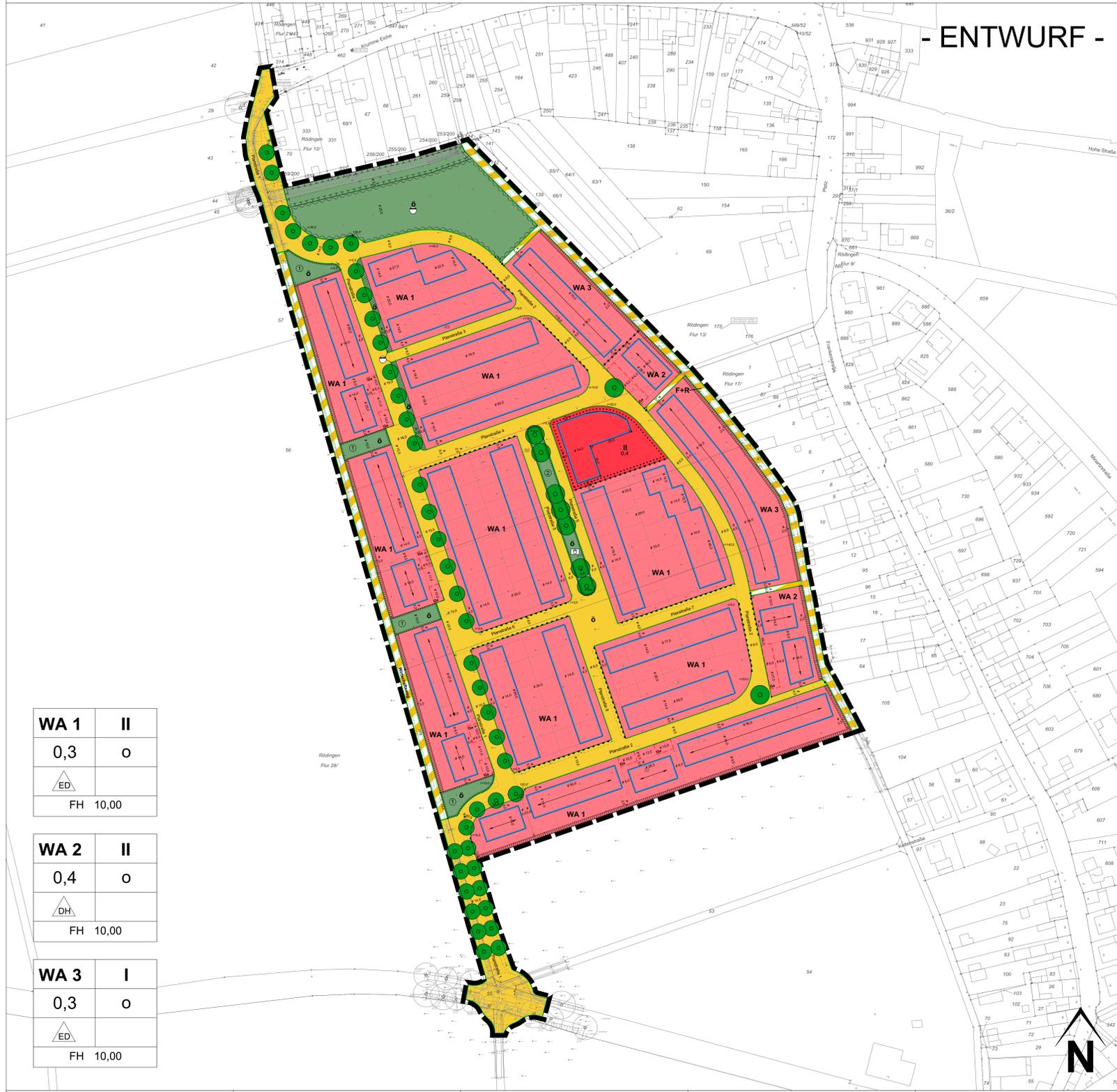


# GEMEINDE TITZ

- Ortslage Rödingen -

## Bebauungsplan Nr. 40 Höllerfeldchen

- ENTWURF -



<b>WA 1</b>	<b>II</b>
0,3	o
FH 10,00	

<b>WA 2</b>	<b>II</b>
0,4	o
FH 10,00	

<b>WA 3</b>	<b>I</b>
0,3	o
FH 10,00	

### Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet
- Fläche für Gemeinbedarf

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB und § 16 BauNVO)

- 0,3** Grundflächenzahl (GRZ)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 10,00** Firsthöhe in Metern als Höchstmaß über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze**
  - Offene Bauweise
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Straßenbegrenzungslinie
  - öffentliche Verkehrsfläche
  - F+R** Fuß- und Radweg
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Grünflächen
  - öffentliche Grünfläche
  - Spielplatz

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Regenrückhaltebecken
- Grünfläche mit Abwasseranlage

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- siehe textliche Festsetzungen
- siehe textliche Festsetzungen
- Anpflanzung Baum

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Umgrenzung von Flächen für Garagen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Stellung baulicher Anlagen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Bestandsangaben und Kartensignaturen

- Flurstücksgrenze
- 23** Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3638) in der z.Z. gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung - (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der z.Z. gültigen Fassung
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der z.Z. gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Bebauungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788) in der z.Z. gültigen Fassung
- § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421) in der z.Z. gültigen Fassung
- Planstellenverordnung (PlanStG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041) in der z.Z. gültigen Fassung

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGESETZBUCH (BauGB) UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Plangebietes die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**Höhenlage baulicher Anlagen**

  - Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH) und der maximalen Firsthöhe (FH) bestimmt.
  - Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die Höhe der endausgebauten Straßenverkehrsfläche in der Mitte der angrenzenden Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die Höhe der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, von der das Grundstück angefahren wird. Die konkrete Höhe des Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkte zu ermitteln.
  - Die maximale Traufhöhe ist die Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände mit der Oberkante Dacheindeckung und dem Bezugspunkt.
  - Die maximale Firsthöhe ist die Höhendifferenz zwischen dem obersten Dachabschluss und dem Bezugspunkt.
  - Die maximalen Firsthöhen dürfen durch technische Anlagen und Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima-, Aufzugs- und Empfangsanlagen überschritten werden.
  - Bei Flachdächern gilt die Traufhöhe für das oberste Vollgeschoss, die Firsthöhe für ein eventuelles Staffelgeschoss, das nicht als Vollgeschoss ausgebaut wird.
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird innerhalb des Plangebietes auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Eine Doppelhaushälfte gilt dabei als ein Gebäude.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes dürfen rückwärtige Baugrenzen für Wintergärten, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Garagen um maximal 2,00 m überschritten werden.
- Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)
  - Innerhalb des Plangebietes sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen, deren seitlicher Verlängerung, in den Überschreitungen gem. A. 4. und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche zulässig.
  - Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen, die seitlich an öffentliche Grünflächen oder Verkehrsflächen grenzen, müssen von diesen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Die Abstandsfläche ist zu bepflanzen.
  - Garagen sind mit ihren Zufahrtseiten mindestens 5,00 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.
- Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind mit Ausnahme von Stellplätzen, Stützmauern, Einfriedungen, Vorgartenschranken und Abfallbehältern im Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze unzulässig. Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig einzugraben.
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
  - Eine Befahrung der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg durch KFZ der unmittelbar angrenzenden Anlieger ist ausnahmsweise zulässig, soweit der Grundstückszuschnitt es erfordert.
  - Geringfügige Überschreitungen der Grenzen von Baugrundstücken (max. 0,5 m vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnrandern etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Die für die Unterhaltung und Herstellung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind zu dulden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Finkelbach**

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das vorhandene Gewässer des Finkelbaches langfristig zu sichern und zu pflegen. Im Bereich der Böschungen des Grabens sind in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde insgesamt 10 Gehölze der Pflanzliste zu pflanzen.
  - Regenrückhaltebecken**

Innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken anzulegen. Die Randbereiche sind in einer Gesamtfläche von 200 m<sup>2</sup> mit Gruppen aus Sträuchern und Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Nicht bepflanzte und genutzte Flächen sind als Extensivweiese anzulegen.
  - Die straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung, Abwasserbeseitigung sind als Regenmulden mit extensiver Begrünung anzulegen.
- Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)
- Anpflanzung von Straßenbäumen**

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mindestens 44 Hochstamm-bäume einer Art gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die mit 1 gekennzeichneten Flächen sind in einer Fläche von ca. 200 m<sup>2</sup> mit Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es ist in jeder Grünfläche ein Fuß- und Radweg in 3,00 m Breite mit wassergebündelter Decke zu realisieren. Die nicht genutzten Flächen sind als Extensivweiese anzulegen.

Die mit 2 gekennzeichnete Fläche ist mit 7 Einzelbäumen und auf mindestens 200 m<sup>2</sup> Fläche mit Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Zusätzlich sind 500 m<sup>2</sup> Spielfläche anzulegen. Nicht bepflanzte und genutzte Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 3 sind freiwachsende Hecken zweireihig mit mindestens 3 Pflanzungen pro laufendem Meter gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 89 LANDESBAUORDNUNG NRW (BauO NRW) IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BAUGB

- Baukörpergestaltung**

Innerhalb des Plangebietes ist bei Doppelhäusern und Hausgruppen eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe, Firstrichtung und Dachneigung einzuhalten.

Die vorgeordneten Gebäude sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.
- Dachgestaltung**
  - Innerhalb der überbaubaren Flächen mit vorgegebener Firstlinie sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig.
  - Gegente Dächer sind nur als Zeltedächer, Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° - 40° zulässig.
  - Pultdächer sind nur in Bereichen mit vorgegebener Firstrichtung mit einer Dachneigung von 15° - 25° zulässig. Die Hochseite des Pultdaches muss zur Erschließungsseite orientiert sein.
  - Für die Dacheindeckung innerhalb des Plangebietes dürfen nur nicht hochglänzende Materialien in einheitlichen Farbtönen verwendet werden.
  - Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.
- Einfriedigungen**
  - Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen auszuführen. Transparente Zäune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
  - Innerhalb des Plangebietes dürfen Hecken auf den Zufahrtseiten der Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Zu weiteren öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen sind Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- Schottergärten**

Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nicht zulässig. Als Stein-, Kies-, Split- oder Schottergärten werden zusammenhängende Flächen definiert, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10 % bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-, Kies-, Split- oder Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird.

### C HINWEISE

- Bodendenkmäler**

Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfundstelle und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niedeggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Niedeggen, Tel. 02425/90390, Fax 02425/9039199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Erdbebenzone**

Das Plangebiet befindet gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.
- Artenschutz**

Im öffentlichen Straßenraum ist die Verwendung von für nachtaktive Tiere unauffälligen, umweltfreundlichen und energiesparenden Naturlampentypen oder einer in der Wirkung vergleichbaren LED-Technologie mit sehr engem Lichtspektrum im gelblichen langwelligen Bereich vorzusehen. Die Störwirkung von Licht sollte durch Optimierung des Abstrahlwinkels und durch Leistungsreduzierung gemildert werden.

### D PFLANZLISTEN

(noch zu ergänzen)

**Entwurf**  
Büro RaumPlan  
Lütlicher Straße 10-12  
52064 Aachen  
Tel.: 0241-73389  
eMail: info@raumplan-aachen.de

**Plangrundlage**  
Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers mit Stand vom ..... erstellt.

**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

**2. Bekanntmachung der Aufstellung**  
Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde auf der Homepage der Gemeinde Titz (<http://www.titz.de/bekanntmachungen>) sowie im Aushang an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde Titz am Rathaus in Titz ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

**3. Auslegungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Titz hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auslegen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

**4. Öffentliche Auslegung**  
Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung auf der Homepage der Gemeinde Titz (<http://www.titz.de/bekanntmachungen>) sowie im Aushang an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde Titz am Rathaus in Titz ..... vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

**5. Beteiligung der Behörden**  
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... aufgefordert, bis zum ..... am ..... von ..... bis zum ..... öffentlich auszugeben.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

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

Datum / Unterschrift Bürgermeister

**7. Öffentliche Auslegung**  
Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung auf der Homepage der Gemeinde Titz (<http://www.titz.de/bekanntmachungen>) sowie im Aushang an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde Titz am Rathaus in Titz ..... vom ..... bis zum ..... öffentlich auszugeben.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

**8. 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. Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Titz hat den Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

**10. 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 Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

**11. Bekanntmachung**  
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am ..... auf der Homepage der Gemeinde Titz (<http://www.titz.de/bekanntmachungen>) sowie im Aushang an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde Titz am Rathaus in Titz ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiernit trat der Bebauungsplan in Kraft.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

## Gemeinde Titz

### Bebauungsplan Nr. 40 - Höllerfeldchen -

M 1:500

**Bearbeitung:**  
Büro RaumPlan  
Uwe Schreijus - Ul Wilschütz  
Lütlicher Straße 10-12  
52064 Aachen

Stand: 11.09.2020