

BEGRÜNDUNG **zum Bebauungsplanes Nr. 33**

Gemeinde Titz – Ortslage Titz



Vorentwurf
zur Frühzeitigen Beteiligung



Impressum

November 2017

Auftraggeber:

Gemeinde Titz
Landstraße 4
52445 Titz

Verfasser:

 Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz
www.vdh-erkelenz.de
Geschäftsführer:
Axel von der Heide

Sachbearbeiter:

M.Sc. Jan von der Linde

Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657
Steuernummer: 208/5722/0655
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

Inhalt

1	AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSZIEL	3
2	LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN.....	4
	3.1 Regionalplan	4
	3.2 Flächennutzungsplan	6
	3.3 Bestehendes Planungsrecht	6
	3.4 Landschaftsplan	6
	3.5 Schutzgebiete	7
4	PLANUNGSKONZEPT	11
	4.1 Nutzungs- und Gestaltungskonzept	11
	4.2 Erschließungskonzept	12
	4.3 Freiraumkonzept	12
	4.4 Ver- und Entsorgungskonzept	12
	4.5 Altlasten	12
	4.6 Immissionen	12
5	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	13
	5.1 Räumlicher Geltungsbereich	13
	5.2 Art der baulichen Nutzung	13
	5.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	13
	5.4 Überbaubare Grundstücksfläche	14
	5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	14
	5.6 Zulässige Zahl der Wohnungen	15
	5.7 Verkehrsflächen	15
	5.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
	5.9 Gestalterische Festsetzungen	16
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
	6.1 Umweltauswirkungen	16
	6.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	17
	6.3 Ausgleich	17
	6.4 Kosten	18
7	PLANDATEN	18

1 AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSZIEL

Die Gemeinde Titz ist eine Flächengemeinde, deren Siedlungsschwerpunkte sich auf mehrere Ortsteile verteilen. Insgesamt verzeichnet die Gemeinde in letzter Zeit eine erhöhte Dynamik in der Siedlungsentwicklung. Insbesondere die Wohnbaulandnachfrage ist derzeit sehr hoch, nicht nur in Titz selbst, sondern auch in den umliegenden Ortsteilen. Die Gemeinde ist gekennzeichnet durch die recht ruhige ländliche Lage, mit gewachsenen kleinen Orten in alter Kulturlandschaft. Die rund 8.277 Einwohner sind auf 16 Ortslagen verteilt, wobei der Hauptort Titz fast ein Drittel der Einwohner beheimatet. Der Hauptort Titz liegt im Zentrum des Gemeindegebietes und eignet sich besonders durch die vorhandene soziale Infrastruktur als Wohnstandort.

Die Gemeinde Titz plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 im Hauptort Titz, um die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland bedienen zu können. Es besteht eine gute verkehrstechnische Anbindung über die Landstraßen L 226 und 241 in Richtung Bundesautobahnen A 44 und A 61.

Diese Lage macht die Ortschaft Titz als Wohnstandort sehr attraktiv. Die Nachfrage nach Wohnbauland im Zentralort Titz, als auch in den umliegenden Ortschaften ist daher konstant vorhanden. Die Gemeinde möchte dem mit einer angemessenen, landschaftsverträglichen Entwicklung als Wohnstandort Rechnung tragen. Die bisherigen Entwicklungsflächen reichen jedoch nur noch für den kurzfristigen Bedarf aus. Demnach ist eine Erweiterung des bestehenden Siedlungsraumes zur Schaffung von neuem Wohnraum notwendig.

In diesem Zusammenhang ist eine Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, ein attraktives Wohnflächenangebot für die weitere Entwicklung der Gemeinde zu schaffen. Dabei sollen sowohl städtebaulich hochwertige Baugebiete geschaffen werden, als auch die Belange des Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.

Es ist beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren durchzuführen. Ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB entfällt, da es sich um keine typische Innenentwicklung handelt. Eine Flächennutzungsplanänderung ist an dieser Stelle nicht erforderlich, da dieser bereits Wohnbauflächen für die vorliegende Planung darstellt.

2 LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Gemeinde Titz gehört dem Kreis Düren, Nordrhein-Westfalen an und liegt innerhalb des Regierungsbezirkes Köln. Auf einer Fläche von 69 km² leben hier ca. 8.277 Menschen. Die Gemeinde umfasst die Ortschaften Ameln, Bettenhoven, Gevelsdorf, Hasselsweiler, Höllen, Hompesch, Jackerath, Kalrath, Müntz, Mündt, Opherten, Ralshoven, Rödingen, Seve-nich, Spiel und Titz. Diese werden umgeben von den Städten und Gemeinden Erkelenz und Jüchen (im Norden), Bedburg und Elsdorf (im Osten), Niederzier und Jülich (im Süden) sowie Linnich (im Westen). Die Gemeinde bildet den nordwestlichen Abschluss des Kreises Düren gegenüber dem angrenzenden Kreis Heinsberg in Richtung Norden und dem Rhein-Kreis-Neuss in Richtung Osten.

Das Plangebiet befindet sich südlich im Hauptort Titz und umfasst die Flächen Gemarkung Titz, Flur 38, Flurstücke 35, 66, 67, 332 und 333. Daraus ergibt sich eine Plangebietsgröße von ca. 3,07 ha und schließt im Norden und Osten an bestehende Wohngebiete sowie im Westen an die Gemeinbedarfsflächen (Schulzentrum, Kindergarten Turnhalle, Schwimmhalle und Sportplatz) der Gemeinde Titz an. Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Nahversorgungszentrum und südöstlich eine Reiterhofanlage. Derzeit findet auf den Flächen des Plangebietes eine landwirtschaftliche

Nutzung in Form von Ackerbau statt. Erschlossen wird das Plangebiet über die bereits ausgebaute „Mörickstraße“ im Westen.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes; Quelle: TIM Online NRW, November 2017.

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, weist das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus. In den ASB sollen u.a. die Flächen für den dargestellt werden¹, sodass die geplante Nutzung im ASB allgemein zulässig ist.

Der Der ASB wird überlagert von der Darstellung „Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz“ (BGG). Gemäß Kapitel 2.4.2 bestehen für die Bereiche zum Grundwasser- und Gewässerschutz folgende Zielvorgaben:

- Ziel 1 Die zeichnerisch dargestellten BGG sind auf Dauer vor allen Nutzungen zu bewahren, die zu Beeinträchtigungen der Gefährdungen der Gewässer (Grundwasser und oberirdische Gewässer) und damit ihrer Nutzbarkeit für die öffentliche Wasserversorgung führen können. Bei Nutzungskonflikten ist den Erfordernissen des Gewässerschutzes Vorrang einzuräumen. Bei auftretenden Konflikten zwischen den unterschiedlichen Nutz- und Schutzfunktionen soll das Kooperationsprinzip zur Anwendung kommen.

¹ Bezirksregierung Köln – Bezirksplanungsbehörde (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Aachen – Textliche Darstellung, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Köln 2016, Seite 14.

- Ziel 2 Die auf der Basis von festgesetzten Schutzgebieten für Grundwasser und für Trinkwassertalsperren dargestellten BGG sind vor störender anderweitiger Inanspruchnahme zu schützen. Sie sind von solchen Nutzungen freizuhalten, die dem Planungsziel entgegenstehen. Die auf der Basis von geplanten Schutzgebieten für Grundwasser und Trinkwassertalsperren dargestellten BGG sollen vor störender anderweitiger Inanspruchnahme geschützt und von solchen Nutzungen freigehalten werden, die dem Planungsziel entgegenstehen.
- Ziel 3 Bei Überlagerungen von BGG und BSN darf keine Beeinträchtigung oberflächenwasser- und grundwasserabhängiger Biotope durch Wasserentnahmen erfolgen. Ausgenommen ist die der Zweckbestimmung gemäße Nutzung von Trinkwassertalsperren.
- Ziel 4 Bei Überlagerungen von BGG mit BSLE oder mit Regionalen Grünzügen sind die dafür festgelegten Ziele bei Trinkwasserentnahmen zu beachten.

Der gesamte Ortsteil Titz liegt im BGG. Im Rahmen des Verfahrens wird die Regenwasserversickerung thematisiert und überprüft. Grundsätzlich sind aus dem Wohnbauvorhaben keine schädlichen Boden- und Grundwassereinträge zu erwarten.

Gemäß der Erläuterung 2 des Regionalplans ergibt, keine konkrete standortbezogene Aussage, die der Planung entgegensteht, sofern die vorsorgende Gewässerschutzfunktion besonders berücksichtigt wird. Im weiteren Planungsverfahren wird der Nachweis erbracht, dass das Vorhaben die Ziele für BGG nicht gefährdet.

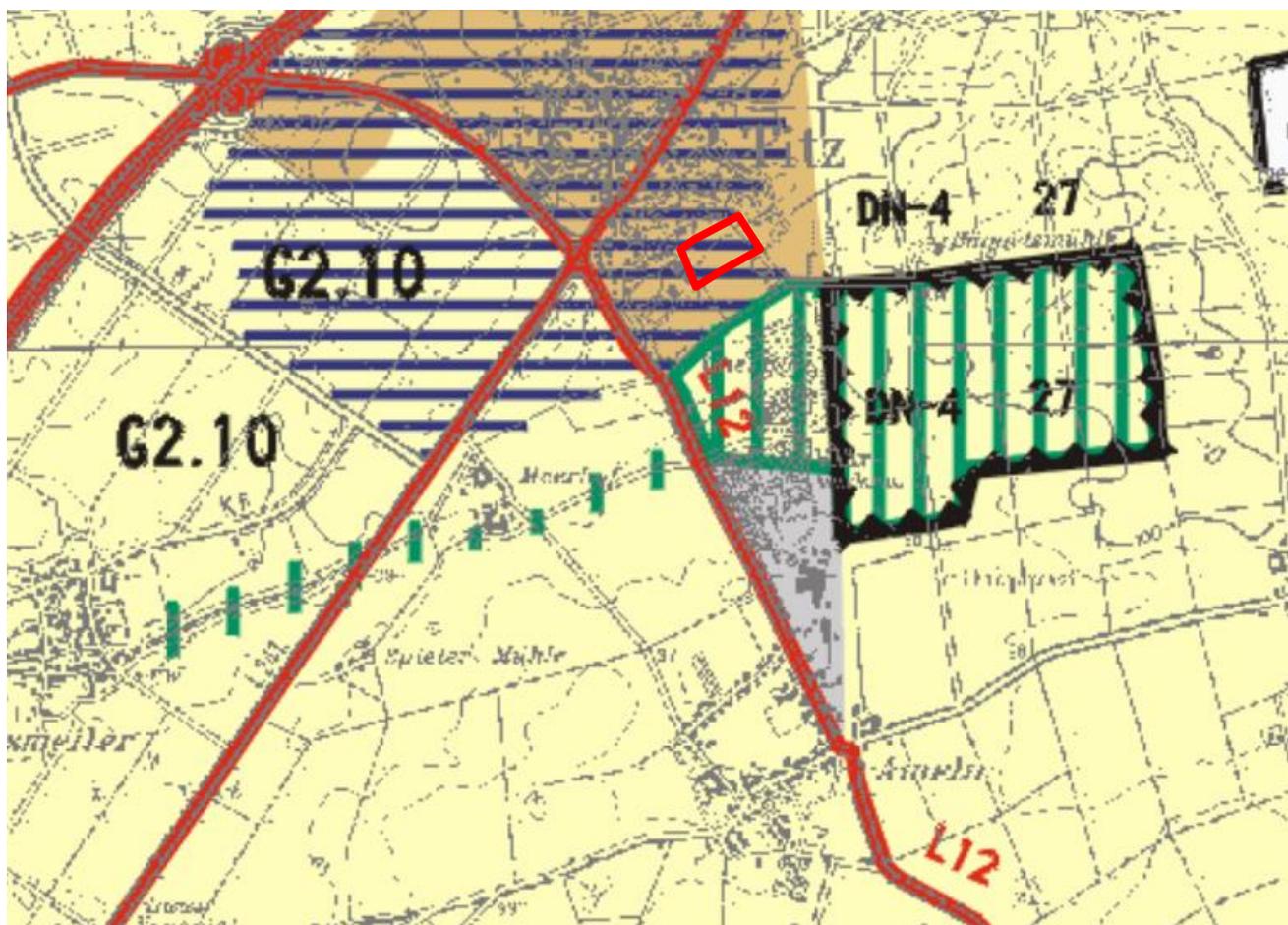


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Bez. Reg. Köln, Teilabschnitt Aachen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Titz ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Die vorliegende Planung steht der Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen, sondern sieht eine Wohnbaunutzung an dieser Stelle vor. Die Planung ist somit an die übergeordneten Planungsebenen angepasst.

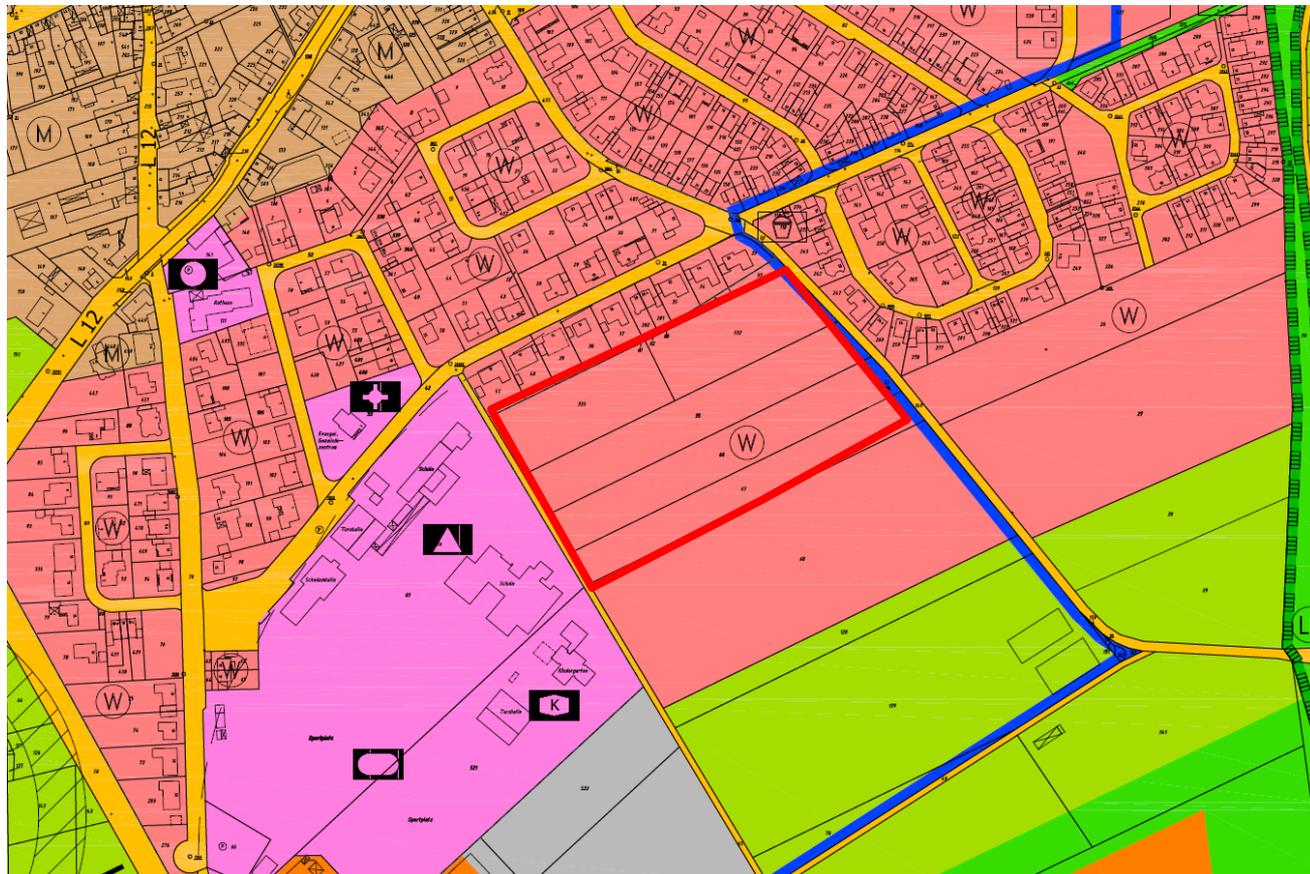


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet besteht nicht. Im Zuge der Planung wird erstmalig Baurecht für die Flächen geschaffen.

3.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan LP 11 Titz/Jülich-Ost wird der Bereich mit dem Entwicklungsziel 4 „Temporäre Erhaltung der Naturraumpotentiale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzungen“ dargestellt. Gemäß dem Erläuterungsbericht des Landschaftsplanes bezieht sich Entwicklungsziel 4 auf Bereiche, für die durch den Flächennutzungsplan oder Fachplanungen bereits bauliche Nutzungen geplant und mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung abgestimmt, z.Zt. aber noch nicht realisiert sind. Die Darstellung des Landschaftsplanes treten gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes zurück, sofern der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren nicht widerspricht. Folglich steht der Landschaftsplan nicht im Widerspruch zu dem geplanten Vorhaben.

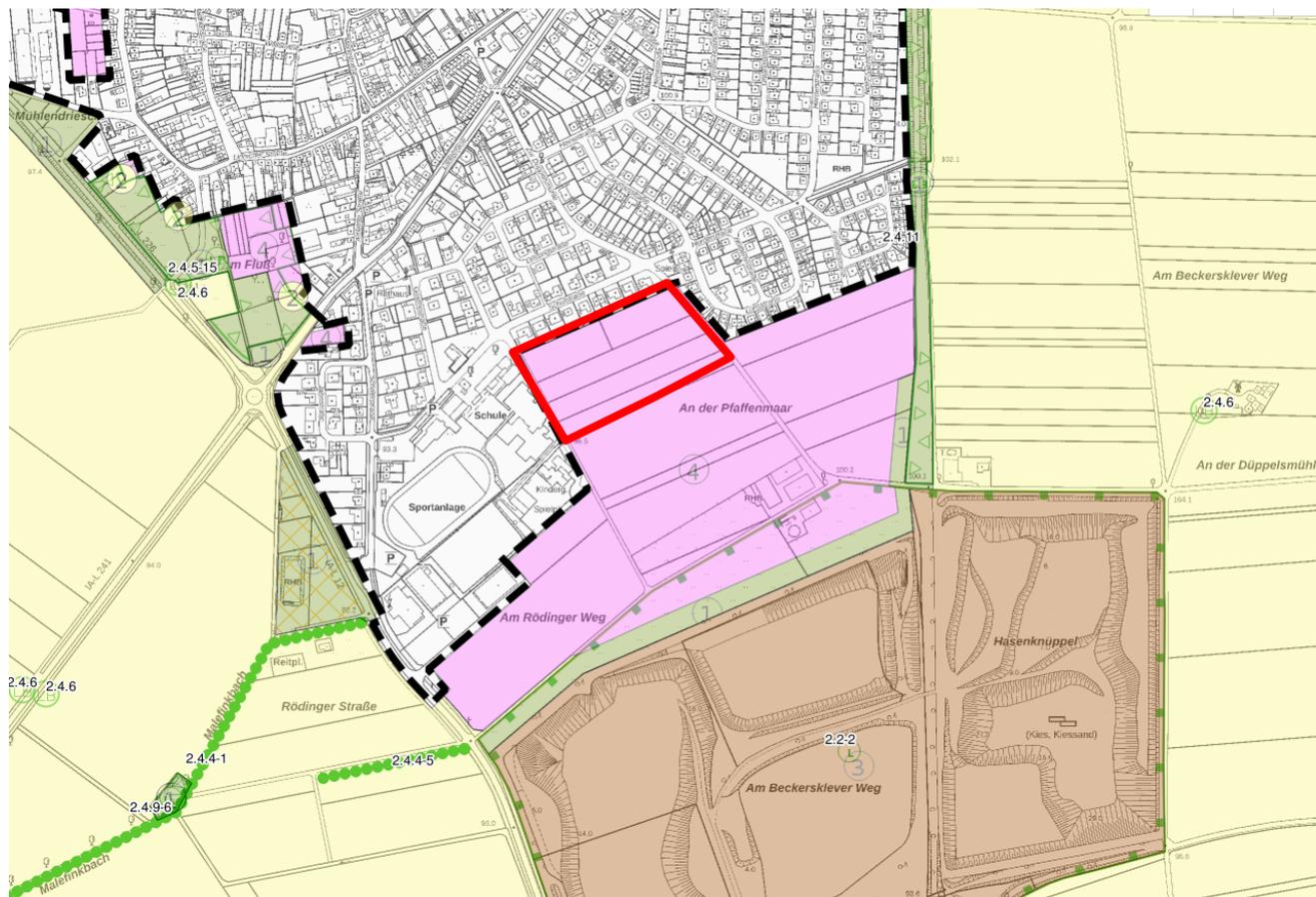


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan „Titz /Jülich-Ost“, Quelle: Kreisverwaltung Düren.

3.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes der Schutzzone III. Jedoch befindet sich der gesamte Hauptort Titz innerhalb des Wasserschutzgebietes. Gemäß § 3 der Veröffentlichung des Amtsblatts Nr. 1 für den Regierungsbezirk Köln (10.01.1977) sind folgende Vorhaben genehmigungsbedürftig:

1. Schaffung, Änderung und Nutzungsänderung gewerblicher oder vergleichbarer Betriebe und Änderung ihrer Arbeitsmethoden oder -produkte, mit Ausstoß von Abwasser oder wassergefährdenden (festen, flüssigen, löslichen) Stoffen, wenn die belastenden Stoffe vollständig und sicher aus dem Schutzgebiet herausgebracht oder sonst unschädlich gemacht werden;
2. Schaffung von land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben;
3. Im Rahmen bestehender land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe: Schaffung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen jeglicher Art, von denen eine Beeinträchtigung der Gewässer ausgehen kann, etwa betriebsnotwendiger Wohnraum, Altenteile, Stallgebäude, Lagerstätten für land- oder forstwirtschaftliche Betriebsmittel (etwa animalischer oder mineralischer Dünger, Gärfutter [in Silos]), Lagerstätten für Mittel zum Pflanzenschutz, zur Wachstumsregulation, zur Aufwuchs- oder Schädlingsbekämpfung, für Auftaumittel;
4. Lagerung von Gärfutter in der Feldflur mit Sicherungen gegen eine Beeinträchtigung der Gewässer;

5. Anlagen zur Klärung oder Verrieselung von Abwasser im Rahmen land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe oder zur Sanierung bestehender Anlagen;
6. Änderung und Nutzungsänderung sonstiger bestehender Anlagen soweit davon eine Beeinträchtigung der Gewässer ausgehen kann;
7. Schaffung von Anlagen, in denen oberirdisch oder in Kellern Heizöl, Treibstoffe oder sonstige wassergefährdende (feste, flüssige, lösliche) Stoffe in Einzelmengen von mehr als 10 cbm je wirtschaftliche Grundstückseinheit gelagert werden;
8. Schaffung, Änderung und Nutzungsänderung von Tankstellen, Tanklagern oder Umschlagstellen für wassergefährdende (feste, flüssige, lösliche) Stoffe;
9. Schaffung und Erweiterung von ober- oder unterirdischen Erdaufschlüssen; ausgenommen Maßnahmen von weniger als 10 qm Grundfläche oder 1 m Tiefe, Baugruben, Schürfgräben;
10. Schaffung von Fischteichanlagen;
11. Schaffung von Einrichtungen zum Einleiten von Kühlwasser, von auf unbefestigten Flächen anfallendem Niederschlagswasser oder des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswassers in den Untergrund;
12. Schaffung und Erweiterung von Sammelkläranlagen
13. Erweiterung von Friedhöfen;
14. Neubau und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen, Schienenwegen;
15. Bohrungen von mehr als 10 m Tiefe, Sprengungen im Untergrund.

In der Schutzzone III sind folgende Vorhaben, soweit sie nicht vorher als genehmigungsbedürftig aufgeführt wurden, verboten:

1. Schaffung, Änderung und Nutzungsänderung gewerblicher oder vergleichbarer Betriebe und Änderung ihrer Arbeitsmethoden oder -produkte, mit Ausstoß von Abwasser oder wassergefährdenden (festen, flüssigen, löslichen) Stoffen, wenn die belastenden Stoffe nicht vollständig und sicher aus dem Schutzgebiet herausgebracht oder sonst unschädlich gemacht werden;
2. Maßnahmen, Schaffung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen mit Anfall von Abwasser oder wassergefährdenden (festen, löslichen, flüssigen) Stoffen, wenn die belastenden Stoffe nicht vollständig und sicher aus dem Wasserschutzgebiet herausgebracht oder sonst unschädlich gemacht werden;
3. Schaffung von Anlagen zur Gewinnung, Verarbeitung oder Anwendung von Kernenergie oder radioaktivem Material;
4. Schaffung von Flugplätzen, militärischen oder ähnlichen Anlagen, Übungs-, Luftlande- und Notabwurfplätzen sowie Manöver und Übungen;
5. Schaffung von Mineralöl- oder Produktenleitungen;

6. Schaffung von Friedhöfen;
7. Abwasserverrieselung, -versickerung, -versenkung, -verregnung, -landbehandlung, soweit sie nicht bisher rechtmäßig betrieben (vgl. § 10 Abs.2 Inkrafttreten) oder nach Abs.1 Nrn. 5 oder 6 genehmigt worden sind;
8. Ablagern, Lagern oder Behandeln von Abfällen im Sinne des Gesetzes über die Beseitigung von Abfällen - Abfallbeseitigungsgesetz (AbfG) - vom 7.6.1972 - einschließlich der in § 1 Abs.3 des Gesetzes genannten Stoffe;
9. Unterirdisches Lagern von Heizöl, Treibstoffen oder sonstigen wassergefährdenden (festen, flüssigen, löslichen) Stoffen; § 15 Lagerbehälter-Verordnung vom 19.4.1968 findet entsprechende Anwendung;
10. Lagern (oberirdisch oder in Kellern) von Heizöl, Treibstoffen oder sonstigen wassergefährdenden (festen, flüssigen, löslichen) Stoffen außerhalb von rechtmäßigen Anlagen, die ein Eindringen der Stoffe in den Boden oder ein Gewässer verhindern (vgl. § 10 Abs.2 Inkrafttreten) oder ohne nach Abs.1 Nrn. 7 und 8 genehmigte Anlagen;
11. Lagern land- oder forstwirtschaftlicher Betriebsmittel (etwa Gärfutter, animalischer oder mineralischer Dünger), von Mitteln zum Pflanzenschutz, zur Wachstumsregelung, zur Aufwuchsoder Schädlingsbekämpfung, ferner von Auftaumitteln, außerhalb von rechtmäßigen Anlagen, die ein Eindringen der Stoffe in den Boden oder ein Gewässer verhindern (vgl. § 10 Abs.2 Inkrafttreten) oder ohne nach Abs.1 Nrn. 2, 3 oder 4 genehmigte Anlagen;
12. Falsches oder übermäßiges Verwenden der Stoffe nach vorstehenden Nummern 10 und 11, etwa wenn durch nicht ausreichendes Verteilen oder Abschwemmen der Stoffe eine Beeinträchtigung der Gewässer eintreten kann;
13. Handlungen und Maßnahmen, die die Gewässer unmittelbar verunreinigen können.

Durch die Ausweisung eines Wohngebietes sind keine Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebietes zu vermuten. Die geplante wohngebietstypische GRZ von 0,4 gemäß BauNVO wird geringer Versiegelungsgrad der Flächen vorbereitet, sodass eine Stellenweise Versickerung des Niederschlagswassers ggf. weiterhin möglich ist. Im weiteren Verfahrensverlauf werden entsprechende Möglichkeiten geprüft. Der Wasserverband sowie die untere und obere Wasserbehörde sind in dem Verfahren zu beteiligen.

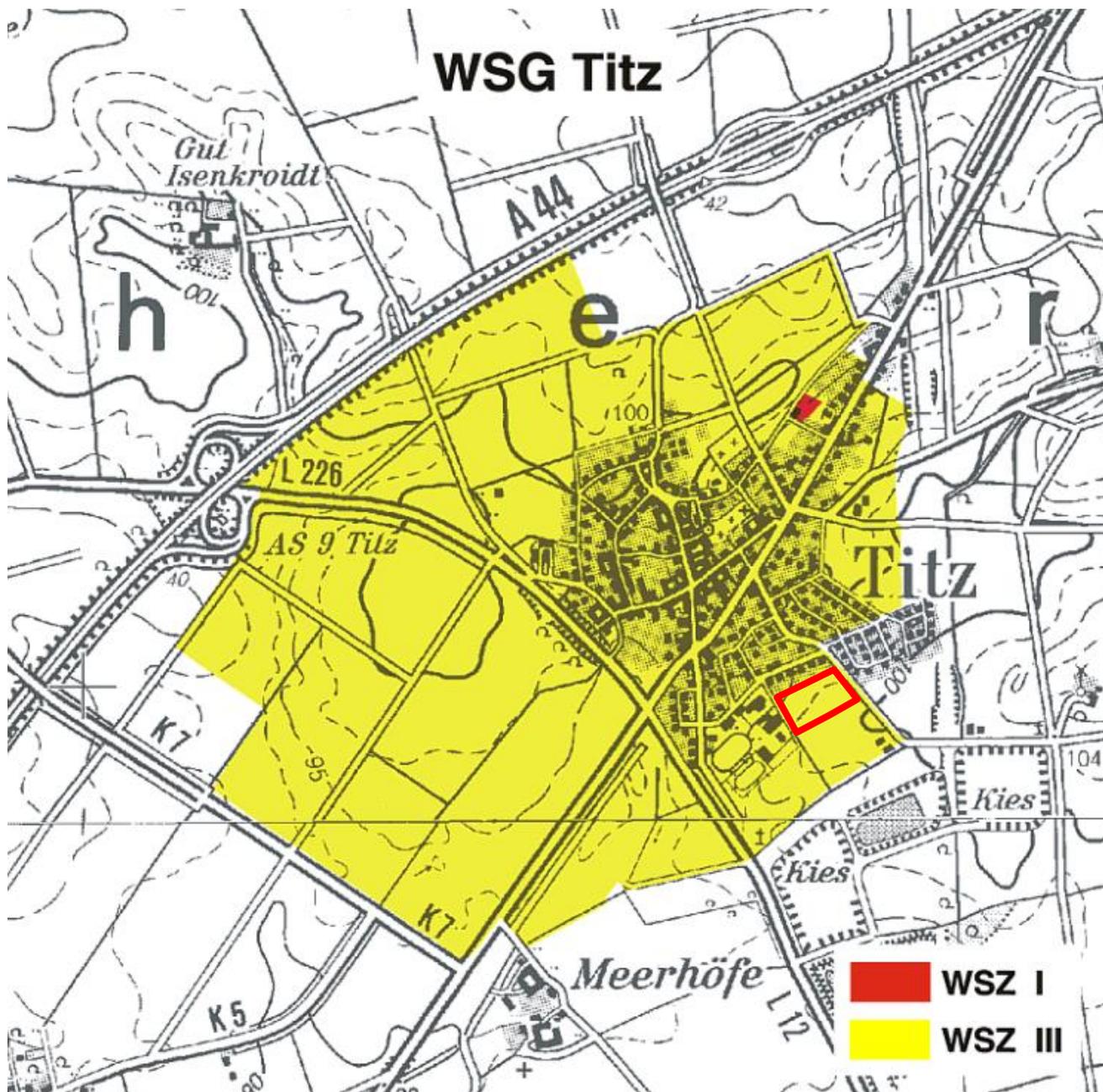


Abbildung 5: Festgesetztes Wasserschutzgebiet in Titz. Quelle: Bezirksregierung Köln.

Weitere Schutzgebiete sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden. Das nächstgelegene Schutzgebiet (LSG-5003-0008 Malefinkbach) befindet sich in 6,5 km westlicher Entfernung des Plangebietes.

Das nächste schutzwürdige Biotop ist die ehemalige Bahntrasse östlich von Titz zwischen Jackerath und Ameln (BK-4904-0006), welches ca. 250 m östlich des Plangebietes liegt. Ca. 400 m nordwestlich befinden sich „Obstwiesenreste und Gebuesch im Westen von Titz“ (BK-4904-035). Südlich und südöstlich des Plangebietes liegen weitere schutzwürdige Biotope, z.B. das ehemalige Klärbecken der Pfeifer & Langen Zuckerrübenfabrik nördlich von Ameln (BK-5004-0018) und der Hofkomplex Patterer Mühle (BK-5004-045) in ca. 500 m Entfernung. Durch die Planung werden die vorhandenen Biotope nicht berührt oder beeinträchtigt.

Europäische Vogelschutzgebiete (§ 10 Abs. 6 BNatSchG), Natura 2000-Gebiete (§ 10 Abs. 8 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG), Nationalparke (§24 BNatSchG), Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25 und 26 BNatSchG) oder geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind durch die Planung nicht betroffen.

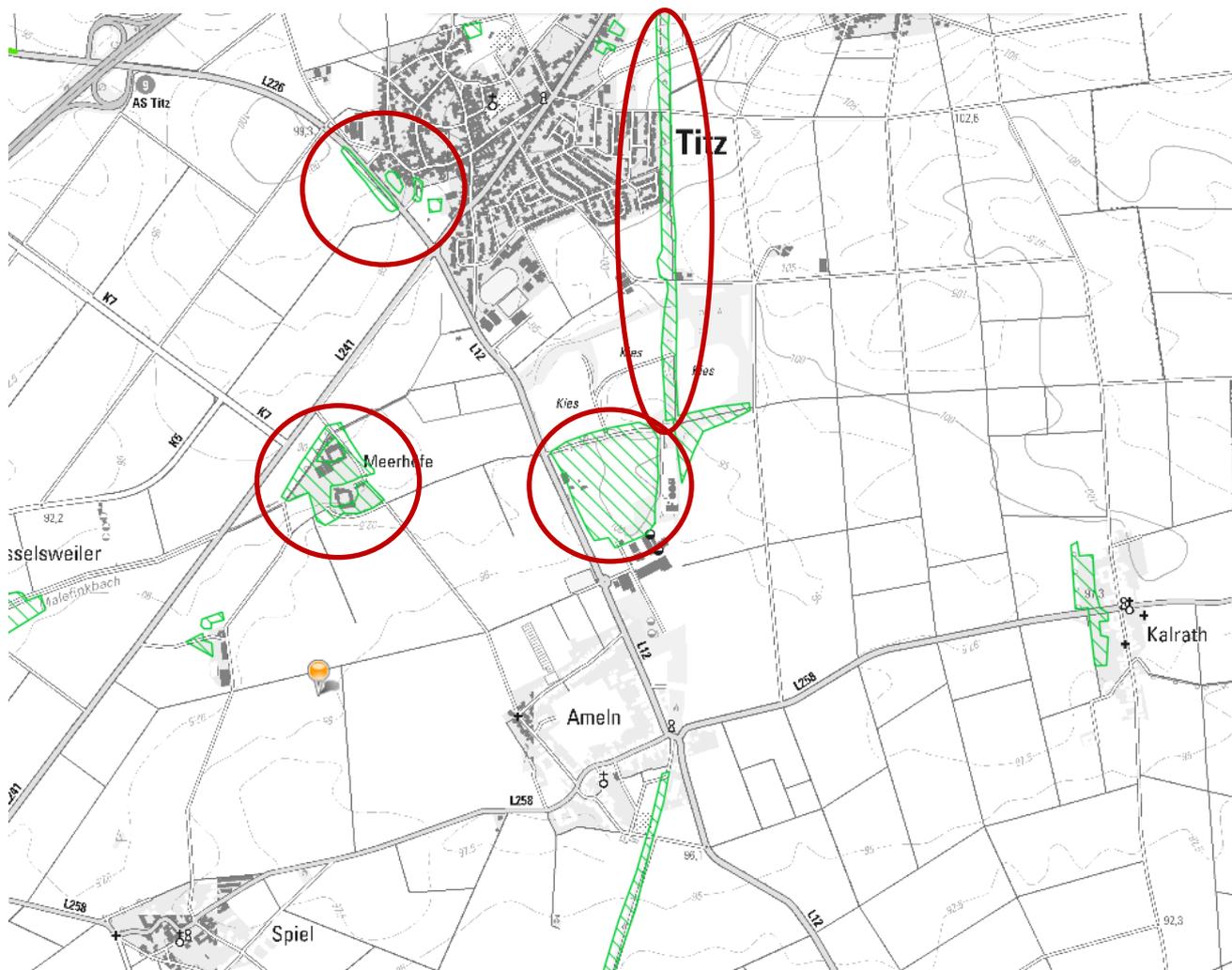


Abbildung 6: Geschützte Biotope. Quelle: Umweltdaten vor Ort.

4 PLANUNGSKONZEPT

4.1 Nutzungs- und Gestaltungskonzept

Durch die verfahrensgegenständliche Planung soll der kurzfristige Bedarf nach Wohnbauland innerhalb der Ortslage Titz gedeckt werden. Zu diesem Zweck soll im Süden der Ortslage ein neues Baugebiet entstehen. Das geplante Baugebiet kann eine Lücke zwischen den Siedlungsstrukturen schließen und somit zu einer Arrondierung der Ortslage beitragen.

Den umliegenden Nutzungen entsprechend soll ein Wohngebiet mit unterschiedlichen, an die Bedürfnisse der Grundstückseigentümer orientierten Grundstücksgrößen entstehen. Die geplante Bebauung soll sich an dem Bestand orientieren, sodass maximal 2 Vollgeschosse zulässig sein sollen. Die Bauweise der geplanten Wohnbebauung orientiert sich grundsätzlich an den umliegenden Wohngebieten, sodass ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sein sollen. Durch eine vorgesehene Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen soll das Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen gefördert werden.

Aus Gründen der gestalterischen Harmonisierung sind Doppelhäuser mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe auszuführen. Aus selbigem Grund sind Garagen im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen. Im Übrigen wird – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – auf weitere gestalterische Festsetzungen, z.B. bzgl. des Fassadenmaterials oder der Dachform verzichtet.

4.2 Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird über die Mörickstraße im Westen erschlossen, sodass die vorhandene Infrastruktur optimal ausgenutzt werden kann. Die interne Erschließung des Plangebietes wird im weiteren Verfahren festgelegt. Es ist jedoch eine entsprechende Dimensionierung der Verkehrsflächen vorgesehen, um die zu erwartenden Begegnungsverkehre abzubilden. Im Übergang zu den bestehenden Verkehrsflächen werden Abbiegeradien vorgesehen, sodass der Verkehrsfluss des Bestandes nicht beeinträchtigt wird. Zur Gewährleistung der verkehrlichen Sicherheit wird im gesamten Plangebiet die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Da durch die Anbindung an die Mörickestraße derzeit vorhandene Stellplätze wegfallen, werden entsprechende Ersatzstellplätze in das Erschließungskonzept des Plangebietes integriert.

4.3 Freiraumkonzept

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes grenzt im Süden, auf einer Länge von 250 m, an die freie Feldflur an. Diese Freiflächen unterliegen derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung, sodass eine Eingrünung eine deutliche räumliche Gliederung ermöglicht. Weiterhin werden die öffentlichen Stellplätze im Westen des Plangebietes durch eine Umgrenzung von Pflanzstreifen und zur Auflockerung durch Baumpflanzungen schonend in das Plangebiet integriert werden. Im Übrigen wird aufgrund der beabsichtigten großzügigen Grundstücksgrößen, der festgesetzten Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) und festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO ein eher geringer Versiegelungsgrad erwartet. Damit bleiben ausreichende Flächen des Baulandes unversiegelt und stehen für Bepflanzungen zur Verfügung. Die getroffenen Festsetzungen tragen insgesamt zum ökologischen Ausgleich bei.

4.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Das Plangebiet wird von der Wasserschutzzone III überlagert. Eine Beseitigung des unbelasteten Niederschlagswassers im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes soll über das öffentliche Kanalnetz erfolgen. Eine Überprüfung der Machbarkeit und die diesbezügliche Abstimmung erfolgen im weiteren Verlauf des Verfahrens.

Die Versorgung des Plangebietes sowie die Entsorgung des durch die Planung hervorgerufenen Schmutzwassers sollen über Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz erfolgen.

4.5 Altlasten

Ein konkreter Altlastenverdacht besteht derzeit nicht. Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche kann eine Vorbelastung durch Düngemittel oder Biozide nicht ausgeschlossen werden.

4.6 Immissionen

Aufgrund der guten Anbindung des Plangebiets an das bestehende, plangebietsübergreifende Verkehrsnetz ist davon auszugehen, dass die von der Planung verursachten Verkehrsströme zu keiner erheblichen Belastung der bestehenden Wohngebiete durch Lärm oder Abgase führen werden. Zudem entspricht die geplante Nutzung der bereits vorhandenen

Wohnnutzung des Umfelds und verursacht dementsprechend wohngebietstypische Immissionen. Von einer darüber hinausgehenden Steigerung der vorhandenen Immissionen ist nicht auszugehen.

Bestehende Immissionen sind insbesondere durch den Verkehr der L 12 und L 241 gegeben. Zu dieser hält das Plangebiet jedoch einen vergleichsweise großen Abstand von über 350 m und 250 m ein. Landwirtschaftliche Immissionen sind im Süden vorhanden, betreffen hier jedoch nur einen untergeordneten Teil des Plangebietes. Insofern liegen derzeit keine Anhaltspunkte vor, die zu der Annahme führen würden, dass die gültigen Immissionsrichtwerte bei der Umsetzung der geplanten Wohnnutzung nicht eingehalten werden könnten.

5 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 umfasst die Grundstücke Gemarkung Gemarkung Titz, Flur 38, Flurstücke 35, 66, 67, 332 und 333.

Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen, die über die Mörickstraße erschlossen werden können und sich verträglich in die Umgebungsbebauung integrieren lassen, da die nördlich, östlich und westlichen angrenzenden Bereiche bereits von einer ortstypischen Bauungsstruktur geprägt werden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird, da sich die damit einhergehenden Flächenansprüche nicht in das kleinteilig strukturierte Ortsbild und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würden:

1. *Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.*

5.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

Die geplante Bauungsstruktur soll sich am Bestand orientieren. Entsprechend sollen hier Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden. Ferner werden in allen Baugebieten maximal 2 Wohneinheiten je Haus textlich festgesetzt, um das Entstehen einer ortstypischen kleinteiligen Baustruktur zu fördern. Diese Festsetzungen gewährleisten den Erhalt der aufgelockerten und gleichmäßigen Bauungsstruktur der Siedlung.

Im Übrigen wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und in Orientierung an den umliegenden Bestand eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung dient einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und ermöglicht andererseits eine ortstypische Ausnutzbarkeit der Grundstücke, wodurch auch flächenintensiveren Wohnwünschen entsprochen werden kann.

- 2.1 *Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO überschritten werden.*

Die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe von 6,50 m und Firsthöhe von 10,00 m baulicher Anlagen dient dem Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen. Dies trägt zu einer Harmonisierung des Siedlungsbildes und einem verträglichen Übergang zu der angrenzenden Landschaft bei. Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung die nachfolgenden in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbar Bezugsunkte definiert:

2.2 Die für das Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen hat als Bezugspunkt die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

2.3 Die für das Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen hat als Bezugspunkt die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Firsthöhe wird definiert durch die Oberkante der Dachhaut.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch Baugrenzen und halten einen Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 3,0 m ein.

Die Grundstücksflächen verfügen über eine Regeltiefe von 30,0 m und einer Breite von 18,0 m bei Einzelhäusern sowie 22,0 m Breite bei Doppelhäusern. Mit einer solchen Struktur wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet; zugleich erfolgt eine hinreichende Orientierung der Hauptgebäude zu dem Straßenraum. Diese Baufenstertiefe orientiert sich zudem an bauleitplanerischen Festsetzungen der jüngsten Bebauungspläne im Gemeindegebiet. Die resultierenden Grundstücke würden marktgängige Größen überschreiten.

5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen weitestgehend freizuhalten, sind innerhalb der privaten Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Diese können einer Garage vorgelagert sein. Um den Hauptbaukörper visuell zu betonen und ausreichend Raum für Stellplätze zu schaffen, sollen die Garagen einen Mindestabstand von 6,0 m zur Straße einhalten. Hierdurch können ein optisch ansprechendes Ortsbild sowie ein zügiger und sicherer Verkehrsfluss gefördert werden.

3.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind in den privaten Grundstücken je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

3.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) muss der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagator) und der Straßenbegrenzungslinie mindestens 6,0 m betragen.

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der Baufenster zulässig. So wird einerseits der öffentliche Straßenraum nicht durch zu nahes Heranrücken dieser Nutzungen beeinträchtigt, andererseits trägt dies dazu bei, dass die privaten Gartenbereiche nicht als Garagenstellplatzfläche beansprucht werden. Der optische Eindruck einer „Hinterhofgarage“

soll vermieden werden, insbesondere da die Gartenbereiche zum Teil an das gewachsene Siedlungsgefüge oder die freie Landschaft anschließen. Ferner sollen Garagen und Carports den Hauptgebäuden räumlich zugeordnet werden.

Die Gestaltungsfreiheit bei der Anordnung der Stellplätze soll insbesondere in den vorderen Grundstücksbereichen gefördert werden. Demnach wird die Errichtung von Stellplätzen auch außerhalb der Baugrenzen ermöglicht und nur in den hinteren Gartenbereichen ausgeschlossen. Innerhalb dieser Bereiche könnten Stellplätze, wie auch Garagen und Carports, zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen.

3.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.4 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im rückwärtigen Grundstücksbereich. Der rückwärtige Grundstücksbereich beginnt ab der hinteren Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung. Bezugspunkt zur Bestimmung der hinteren Baugrenze ist die jeweilige Grundstückseinfahrt.

5.6 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um den Charakter einer ortstypischen Bebauung zu schaffen und zu erhalten, wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Als Wohngebäude sind im Sinne dieses Bebauungsplanes ein Einzelhaus oder eine Doppelhaushälfte zu verstehen.

4. Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Ein Wohngebäude wird definiert als ein Einzelhaus oder eine Doppelhaushälfte.

5.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Um im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen eine größere Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung der Parkplätze zu erhalten, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenraumes fest. Deren konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung. Die Verkehrsflächen werden lediglich mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um die Sicherheit innerhalb des Wohngebietes zu fördern. Weiterhin werden öffentliche Stellplätze entlang der Mörickestraße festgesetzt, um den Stellplatzverlust, welcher mit der Erschließung des Wohngebietes einhergeht, zu kompensieren.

5.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In Richtung Süden grenzt das Plangebiet an die freie Feldflur. Zur Schaffung eines einheitlichen, deutlich sichtbaren und optisch ansprechenden Landschaftsrandes sowie zur städtebaulich geordneten Gliederung der Siedlungsstrukturen erfolgt eine 3,0 m breite Eingrünung des Plangebietes durch Baum-/Strauchhecken aus einheimischen Gehölzen. Eine detaillierte Pflanzliste wird im weiteren Verlauf des Verfahrens durch den landschaftspflegerischen Begleitplan erstellt.

5.9 Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Um ein gestalterisch ansprechendes Wohngebiet zu schaffen, werden nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

7.1 Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.

7.2 Doppelhauseinheiten sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe auszuführen.

Diese Festsetzungen sichern ein optisch anspruchsvolles und ansprechendes Erscheinungsbild innerhalb des Plangebietes. Ein harmonisches Zusammenspiel der Gestaltung, vor allem der im Zusammenhang zu errichtenden Wohnhäuser, soll erzielt werden.

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf minimale und grundsätzliche Vorgaben ohne die Baufreiheit des Einzelnen im Wesentlichen einzuschränken. Sie dienen lediglich zur Garantie einer grundsätzlich geordneten und optisch anspruchsvollen Verwirklichung der baulichen Planungen. Sie schaffen einen großzügigen Gestaltungsrahmen, der nach wie vor individuell gefüllt werden kann.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Umweltauswirkungen

Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ermittelt und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist von der Kommune in eigener Verantwortung durchzuführen. Die Kommune stellt dazu in jedem Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

6.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

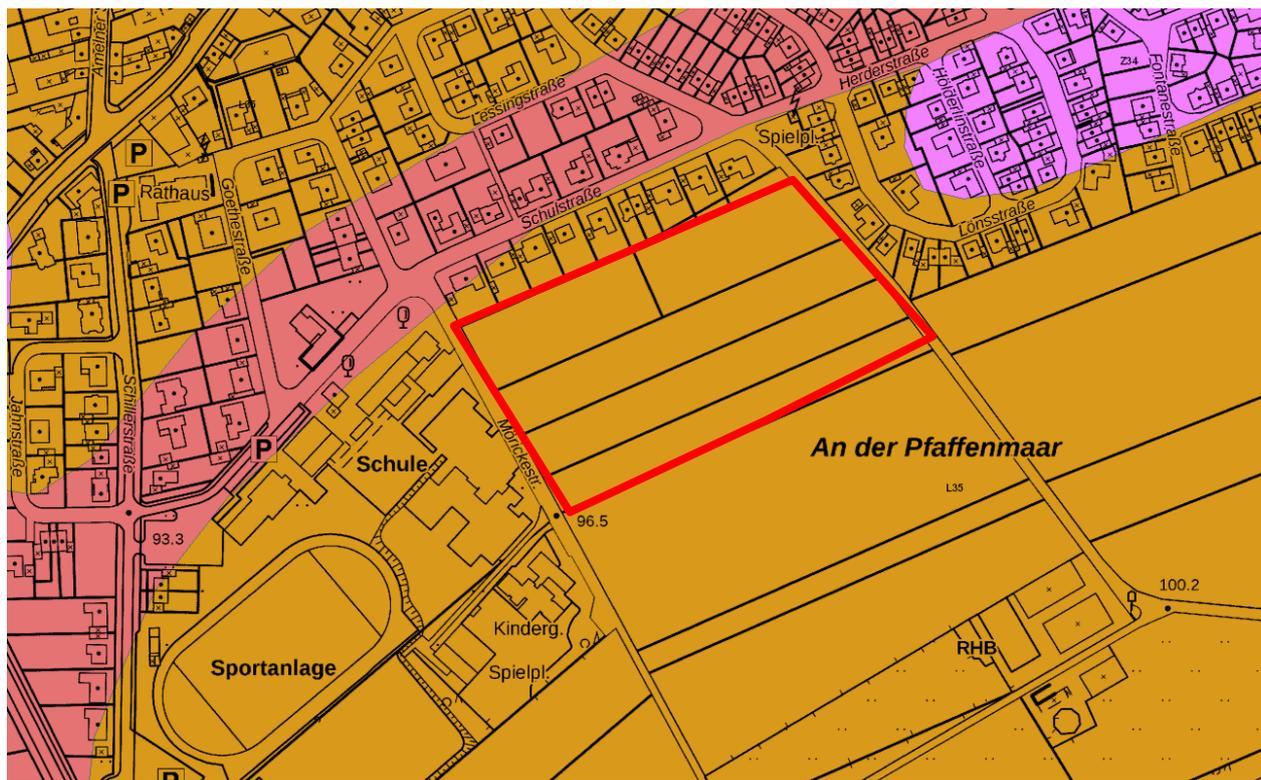


Abbildung 7: Auszug aus der Bodenkarte (M 1:50.000); Quelle: Geologischer Dienst NRW.

Durch die Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gem. § 1a Abs. 2 BauGB besteht hierbei eine Begründungs- und Abwägungspflicht. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird der Bedarf für die geplante Nutzung durch die Darstellung des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich dokumentiert. Weiterhin sieht ebenfalls der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche in dem vorliegenden Plangebiet vor. Es bleibt somit festzuhalten, dass die erste Abwägung zulasten der landwirtschaftlichen Nutzung bereits auf der Ebene der Regionalplanung getroffen wurde. Die überregionalen Vorgaben wurden im Flächennutzungsplan umgesetzt.

Weitere Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung bestehen bereits heute durch die angrenzenden Nutzungen. Im Norden, Osten und Westen befinden sich Wohngebiete, die zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten bei Ausübung der landwirtschaftlichen Tätigkeiten führen können.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens kann Siedlungsansätzen an weniger geeigneten Stellen entgegengewirkt werden. Hierdurch werden für eine Bewirtschaftung geeignetere Flächen geschont. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte erscheint die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen vorliegend vertretbar.

6.3 Ausgleich

Durch den Bebauungsplan Nr. 33 werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Sinne des § 15 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) i.V.m. § 1a BauGB (Baugesetzbuch) wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Zur Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt und nebst Kompensationsmaßnahmen in den weiteren Verlauf des Verfahrens eingestellt.

6.4 Kosten

Durch das Vorhaben entstehen Planungskosten, die von der Gemeinde Titz vollständig übernommen werden.

7 PLANDATEN

Räumlicher Geltungsbereich	ca.	30.761 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca.	26.994 m ²
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca.	576 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche.....	ca.	3.471 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca.	296 m ²

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Titz am den Bebauungsplan Nr. 33 als Satzung beschlossen hat.