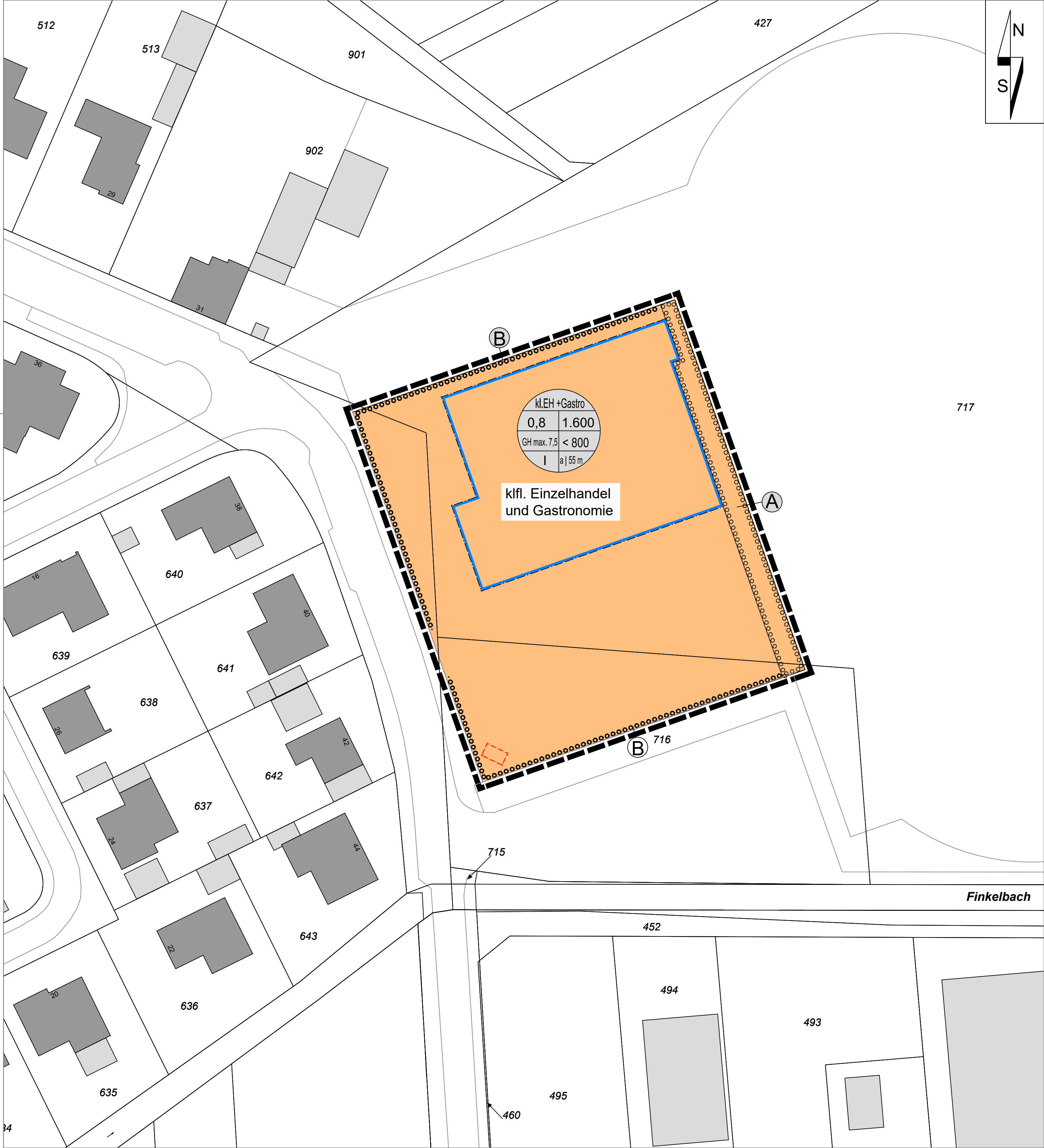


GEMEINDE TITZ

1. Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Titz hat am beschlossen eine Satzung über einen Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes aufzustellen. Titz, den Der Bürgermeister	2. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 darauf hingewiesen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und das sich die Öffentlichkeit bis zum zur Planung äussern kann. Titz, den Der Bürgermeister	3. Offenlagebeschluss Der Rat der Gemeinde Titz hat am beschlossen, diesen Plan mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Titz, den Der Bürgermeister	4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB Dieser Plan und die Begründung hierzu haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen. Titz, den Der Bürgermeister	5. Beteiligung der Behörden gemäß § 13a i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB Mit Schreiben vom wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert innerhalb eines Monats zu der Planung Stellung zu nehmen. Titz, den Der Bürgermeister	6. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Titz hat diesen Plan am als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Plan ist Bestandteil der Niederschrift Nr. über die öffentliche Sitzung Punkt Aus technischen Gründen wird der Plan räumliche getrennt von der Niederschrift verwahrt. Titz, den Der Bürgermeister	7. Ausfertigung Dieser Bebauungsplan, bestehend aus einer durch Zeichen und Schrift erläuterten Zeichnung mit Textlichen Festsetzungen, stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Rates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt mit dem Tage seiner Bekanntmachung in Kraft. Titz, den Der Bürgermeister	8. Inkrafttreten Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit diesem Datum ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Titz, den Der Bürgermeister
---	--	--	--	---	---	---	---



Zeichenerklärung

Darstellung aus der Katastergrundlage und nachrichtliche Übernahmen

717	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
	vorh. Hauptgebäude
	vorh. Neben- oder Wirtschaftsgebäude

Zeichnerische Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

a: Art der baulichen Nutzung	
	b: Grundflächenzahl (GRZ)
	c: Geschossfläche (GF)
	d: Gebäudehöhe
	e: max. Verkaufsfläche
	f: Anzahl der Vollgeschosse
	g: Bauweise max. Gebäudelänge

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

	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO) Zweckbestimmung: kleinflächiger Einzelhandel mit Gastronomie
--	---

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16ff BauNVO)

0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß
1.600	Geschossfläche als Höchstmaß
GH	maximale Gebäudehöhe über natürlichem Gelände
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

a	abweichende Bauweise (mit Grenzabstand, Gebäudelänge max. 55 m)
	Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

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

Sonstige Pflanzzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Maßangabe in Meter (m)

BEBAUUNGSPLAN NR. 40 "Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen"

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Sonstiges Sondergebiet

§ 11 BauNVO

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind bauliche Anlagen und funktionale Nutzungen zulässig, die der Zweckbestimmung „Kleinflächiger Einzelhandel mit Gastronomie“ entsprechen. Zulässig sind:

- Ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche bis unter 800 m² mit den Sortimenten Nahrungsmittel, Genussmittel, Drogerie, Parfümerie, Wasch- und Putzmittel, Blumen, Buchhandel sowie sonstigen Sortimenten als Randsortimenten auf bis zu 150 m² Fläche innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche von unter 800 m².
- Gastronomie mit der Hauptnutzung als Gastronomiebetrieb mit Sitzplätzen und Thekenbereich sowie den dazugehörigen Nutzflächen.
- Stellplätze und Sammelstellen für Einkaufswagen.

1.2 Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 21a BauNVO

Stellplätze und Sammelstellen für Einkaufswagen sowie Nebenanlagen und Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Fläche für „Kleinflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ zulässig.

Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

1.3.1 Eintragungen in der Planzeichnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von max. 0,8 und einer Geschossfläche von max. 1.600 m² festgesetzt. Es ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

1.3.2 Höhe der baulichen Anlage

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe wird mit max. 7,5 m über natürlichem Gelände festgesetzt. Die Höhe wird an der Oberkante First bezogen auf das natürliche Gelände gemessen.

Untergeordnete Gebäudeteile (Lüftungsanlagen etc.) sind auf einer Fläche in der Summe bis max. 50 m² und bis zu einer Höhe von 9,0 m über natürlichem Gelände zulässig.

Im Bereich der nicht überbaubaren Flächen sind Hinweistafeln bis zu jeweils einer max. Höhe von 7,5 m über der natürlichen Geländehöhe im Sinne von § 2 Abs. 4 BauO zulässig.

Im Bereich der in der Planzeichnung separat gekennzeichneten Fläche ist ein Werbepylon bis zu einer Höhe von 7,5 m über der natürlichen Geländehöhe im Sinne von § 2 Abs. 4 BauO zulässig.

1.4 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Im Geltungsbereich ist eine abweichende Bauweise zulässig. Die Gesamtlänge des Gebäudes darf 55,0 m nicht überschreiten. Grenzbebauung ist unzulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Werbeanlagen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW

Dachgestaltung und Dachneigung

Es sind Dächer mit mindestens 0° und max. 30° Dachneigung zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind auf bis zu 20 % der Fassadenflächen zulässig, wobei die Werbung auf die ausgeübte Nutzung an der Stätte der Leistung zu beschränken ist.

Im Bereich der nicht überbaubaren Flächen sind Hinweistafeln bis zu jeweils einer max. Höhe nach Festsetzung 1.3.2 Absatz 3 (7,5 m über natürlichem Gelände) und einer Größe von max. 30 qm zulässig.

Im Bereich der in der Planzeichnung separat gekennzeichneten Fläche ist ein Werbepylon bis zu einer Höhe nach Festsetzung 1.3.2 Absatz 4 (7,5 m über natürlichem Gelände) und einer Breite von 3,5 m zulässig. Geschlossene Werbetafeln dürfen erst ab einer Höhe von 1,2 m, gemessen ab der natürlichen Geländehöhe im Sinne von § 2 Abs. 6 LBauO angebracht werden. Wechselnde Bildwerbung ist zulässig.

3 Landschaftsplanerische Festsetzung

§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25a BauGB

Innerhalb der Fläche (A) sind Heister oder Hochstämme in einem Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen. Zwischen den Heistern/Hochstämmen ist eine geschlossene, einreihige Hecke aus standorttypischen, heimischen Sträuchern anzupflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand beträgt 1 m. Innerhalb der Fläche A sind Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung zulässig.

Die Flächen (B) sind mit Bodendeckern zu begrünen oder als Wildblumenwiese anzulegen.

Folgende Gehölze sind zu verwenden:

Sträucher:		Bäume 1. und 2. Ordnung
Heimische	Cornus sanguinea	Carpinus betulus
Heimische	Crataegus monogyna	Acer campestre
Haselnuss	Corylus avellana	Traubeneiche
Heckenrose	Rosa canina	Stieleiche
Essigrose	Rosa gallica	Quercus robur
Feldrose	Rosa arvensis	Rotbuche
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Esche
Liguster	Ligustrum vulgare	Fagus sylvatica
Rote-Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Fraxinus excelsior
Faulbaum	Rhamnus frangula	Acer pseudoplatanus
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	Prunus avium
Schlehe	Prunus spinosa	Tilia cordata
Salweide	Salix caprea	Tilia platyphyllos
		Bergahorn
		Wildkirsche
		Winterlinde
		Sommerlinde
		Bergulme
		Ulmus glabra
		Ebersche
		Sorbus aucuparia

Für die zu pflanzenden Sträucher und Bäume werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Sträucher: v. Str., 4 Triebe, 60-100 cm Höhe
- Heister: v. Hei., mit Ballen, 150-200 cm Höhe
- Bäume: Hochstamm, 3xv, StU 16/18

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig.

4 Hinweise

4.1 Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

4.2 Empfehlungen für die Befestigung von Pkw-Stellplätzen

Pkw-Stellplätze sollen aus versickerungsfähigen, haufwerksporigen Pflastersteinen („Drainpflaster“) hergestellt werden.

4.3 Umgang mit Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser sollte im Gebiet versickert werden.

Rechtsgrundlagen:

- Baugerichtbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3798)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01. März 2000 (GV. NW. S. 256), letztgültige Fassung
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) vom 21. Juli 2000 (GV. NW. 2000 S. 568), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.2013 (BGBl. I S. 1274), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz(FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) vom 23. September 1995 (GV. NW. 1995 S. 1028), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NW. 1995 S.926), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), letztgültige Fassung

GEMEINDE TITZ Bebauungsplan Nr. 40 "Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen"

Gemeinde:	Titz	Kreis:	Düren
Ortlage:	Rödingen	Flur:	9
Maßstab:	1:500		
Übersichtsplan: Auszug aus der TK 25, Maßstab 1:15.000			
Gehört zu den Verfahren gem. § 13a BauGB	05.09.2018	AW	
Änderung	Datum	Name	

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbB		
Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender		Dipl.-Ing. A. Weber
Brohlstraße 10 56656 Brohl-Lützing	Tel.: 02633/4562-0 Fax: 02633/456277	E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de