

Bebauungsplan Nr. 40

# "Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen"



der Gemeinde Titz

## Textfestsetzungen

Kreis:	Düren
Gemeinde:	Titz
Ortslage:	Rödingen
Flur:	9

**Fassung für die Gremiensitzungen im September 2018**

Stand: September 2018

**FASSBENDER WEBER INGENIEURE** PartGmbH  
Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender      Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0  
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: [info@fassbender-weber-ingenieure.de](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



---

<b>Gemeinde:</b>	<b>Titz</b>		
<b>Gemarkung:</b>	<b>Rödingen</b>	<b>Flur:</b>	<b>9</b>

---

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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 17.05.2013 (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 28. 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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>1</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung .....	1
1.2 Stellplätze und Nebenanlagen.....	1
1.3 Maß der baulichen Nutzung.....	1
1.3.1 Eintragungen in der Planzeichnung.....	1
1.3.2 Höhe der baulichen Anlage .....	1
1.4 Bauweise .....	2
<b>2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>2</b>
<b>3 Landschaftsplanerische Festsetzung .....</b>	<b>3</b>
<b>4 Hinweise .....</b>	<b>4</b>
4.1 Baugrund und Bodenschutz .....	4
4.2 Empfehlungen für die Befestigung von Pkw-Stellplätzen .....	4
4.3 Umgang mit Niederschlagswasser .....	4

# 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 m<sup>2</sup> mit den Sortimenten Nahrungsmittel, Genussmittel, Drogerie, Parfümerie, Wasch- und Putzmittel, Blumen, Buchhandel sowie sonstigen Sortimenten als Randsortimenten auf bis zu 150 m<sup>2</sup> Fläche innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche von unter 800 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Werbeflyon 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 Flächen A und B 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.

#### Sträucher:

Hartrigel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa canina
Essigrose	Rosa gallica
Feldrose	Rosa arvensis
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus frangula
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Schlehe	Prunus spinosa
Salweide	Salix caprea

#### Heister:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

#### Bäume 1. und 2. Ordnung

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Wildkirche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
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 und Bodenschutz**

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.