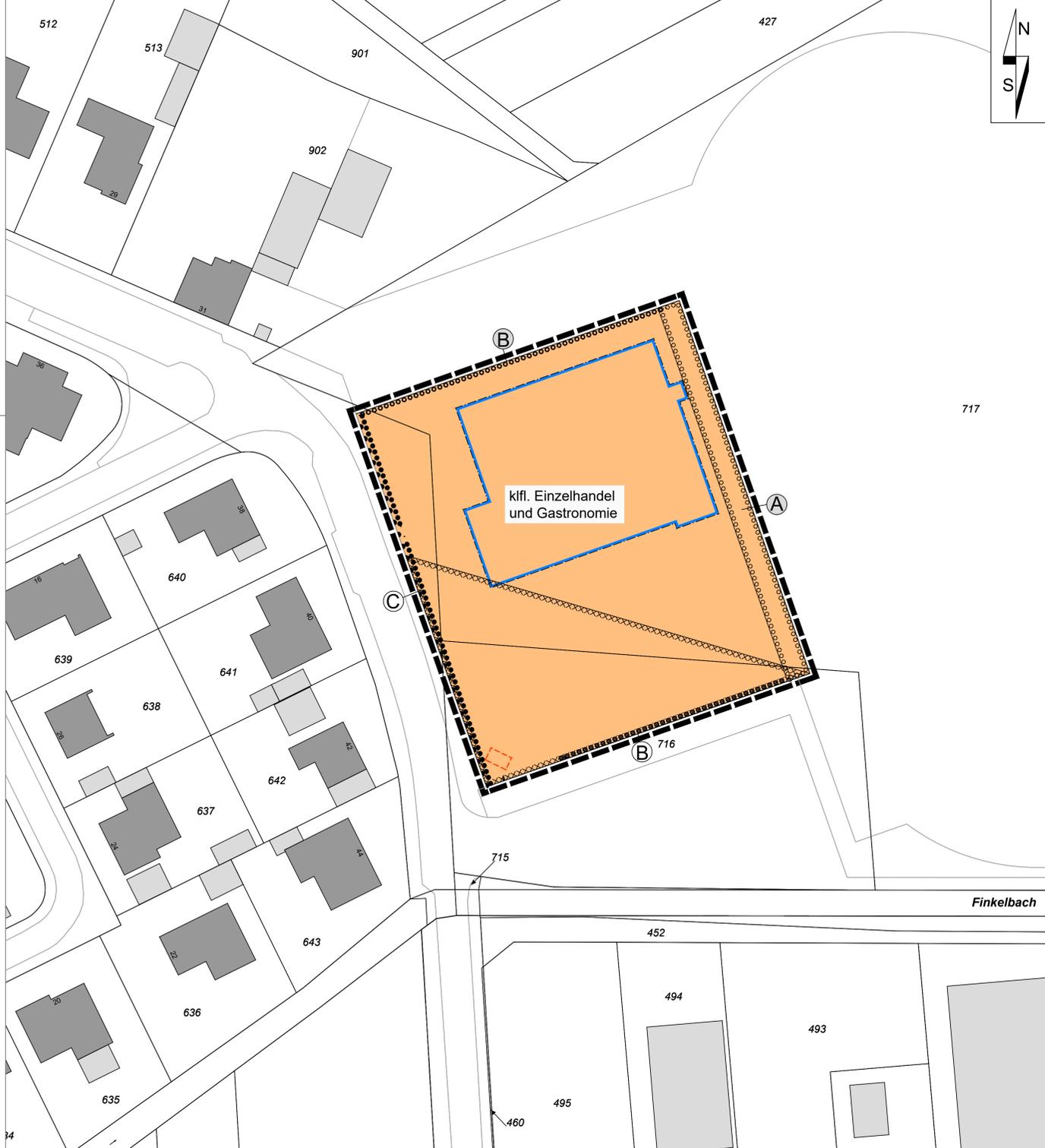


GEMEINDE TITZ

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

1. Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Titz hat am 26.09.2018 beschlossen eine Satzung über einen Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes aufzustellen.	2. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 09.10.2018 wurde 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 19.11.2018 zur Planung äußern kann.	3. Beteiligung der Behörden Mit Schreiben vom 12.10.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert innerhalb eines Monats zu der Planung Stellung zu nehmen.	4. Offenlagebeschluss Der Rat der Gemeinde Titz hat am beschlossen, diesen Plan mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.	5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 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.	6. Beteiligung der Behörden gemäß § 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.	7. 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 zu nehmen.	8. 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.	9. 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	Titz, den	Titz, den	Titz, den	Titz, den	Titz, den	Titz, den	Titz, den	Titz, den
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	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	b	c
d	e	f
g		

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

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)

Baugrenze

Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

----- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

→ Einfahrtbereich

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

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

Sonstige Pflanzzeichen

□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
□	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
□	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Sonstiges Sondergebiet
 § 11 BauNVO

Das geplante Vorhaben dient der Ansiedlung eines **kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes** (< 800 qm Verkaufsfläche) mit **Gastronomiebetrieb**. Hierzu wird ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind bauliche Anlagen und funktionale Nutzungen zulässig, die der Zweckbestimmung „Kleinflächiger Einzelhandel mit Gastronomie“ entsprechen. Zulässig sind:

- Ein Einzelhandelsbetrieb mit Pfandrücknahme und Windfang sowie den dazugehörigen Nutzflächen und einer Verladerrampe zur Anlieferung der Sortimente mit einer Verkaufsfläche bis 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 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 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.

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. 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 mit regionalem Saatgut (Westdeutsches Tiefland mit unterem Weserbergland) anzulegen. Die Anwendung von Bioziden ist untersagt. Folgende Gehölze sind zu verwenden:

Sträucher: Härtriegel Weißdorn Haselnuss Heckenrose Essigrose Feldrose Eucynmus europaeus Liguster Rote Heckenkirsche Faulbaum Gemeiner Schneeball Schlehe Salweide	Bäume 1. und 2. Ordnung: Hainbuche Feldahorn Traubeneiche Stieleiche Rotbuche Esche Bergahorn Wildkirsche Winterlinde Sommerlinde Bergulme Ebersche	Heister: Feldahorn Hainbuche Vogelkirsche	andere Gehölze: Cornus sanguinea Crataegus monogyna Corylus avellana Rosa canina Rosa gallica Rosa arvensis Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Rhamnus frangula Prunus spinosa Salix caprea Acer campestre Carpinus betulus Prunus avium
---	--	---	---

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. Die Hecke in Fläche (C) ist zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

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 19371, DIN 1054, DIN 18196 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauprojekte oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden. Darüber hinaus ist gemäß den Technischen Bauvorschriften des Landes NRW mit DIN 1149:2005-04 „Bauen in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelentwurf zurückgezogen und durch die Teile 1, 1NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang baulaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauteile und geotechnische Aspekte“.

4.2 Grundwassererhebungen

Die Grundwassererhebungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohleabbau, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Grundwasserstände im Vorhabensterrain in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Stützmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwassererhebung für den Braunkohleabbau als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

4.3 Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zahnstraße 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. Auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DStG NRW (Meldepflicht- und Verbot der Entdeckung von Bodendenkmälern) wird verwiesen.

4.4 Empfehlungen für die Befestigung von Pkw-Stellplätzen

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

4.5 Umgang mit Niederschlagswasser

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

4.6 Hinweise zum Artenschutz

Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gekennzeichnender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 30 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

4.7 Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind zum Schutz von Insekten nur Leuchtmittel mit einer Hauptemissionslänge des Spektralbereiches unter 500 nm zulässig (z.B. Natriumampullen und LED-Leuchten). Die Lampen sind möglichst niedrig aufzuhängen und geschlossene Lampenkörper mit Abblenden nach oben und zur Seite zu verwenden. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden, die Beleuchtungsdauer auf das Notwendige zu begrenzen.

- Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetz (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 (Planzeichnungverordnung - 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 Altstätten (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 - KrWtG) 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
 - Bundesfernsehrundgesetz (BfStG) 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

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

Gemeinde:	Titz	Kreis:	Düren
Ortlage:	Rödingen	Flur:	9
Maßstab:	1:500		



Fassung zur Beratung in den Gremien	März 2019	AW
Gehört zum Beteiligungsverfahren	05.09.2018	AW
Änderung	Datum	Name

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

Brohltalstraße 10 Tel.: 02633/4562-0 E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
 56656 Brohl-Lützing Fax: 02633/4562-177 Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de

T:\Projekte\2666_Titz_Rödingen_Nahversorgung_BP_plan\2666_Titz_Nahversorgung_Rödingen_Planzeichnung_VEP.dwg 0,25 qm