



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In den Sondergebieten SO1 und SO2 mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Bauhof ist die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem Brandschutz, dem Rettungswesen, dem Katastrophenschutz und dem gemeindlichen Bauhof dienen oder diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet werden können. Hierzu zählen insbesondere Fahrzeughallen, Technik-, Geräte- und sonstige Lagerräume, Umkleien mit Duschen und Schwarz-Weiß-Bereichen, Schulungs-, Büro- und Seminarräume, Sozialräume sowie Lagerflächen, Stellplätze und Aufstellflächen.
- Im Gewerbegebiet GE sind die allgemein zulässigen Nutzungen i.S.v. § 8 Abs. 2 Nr. 3 bis Nr. 4 BauNVO nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet GE sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH).
2.2 Die (GH) Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante der Dachhaut.
2.3 Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen im SO1 sowie im GE dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Teile notwendiger technischer Anlagen (bspw. Schornsteine, Belüftungsanlagen, Luftaufsätze, Rauch- und Wärmeabzug, Treppenaufgänge) sowie durch Anlagen zur regenerativen Energie um maximal 2 m überschritten werden.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
3.1 Innerhalb der Sondergebiete SO1 und SO2 sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3.2 Innerhalb des Gewerbegebietes GE sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen und Nutzungen zulässig, die der Kinderbetreuung dienen und diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet werden können. Hierzu zählen insbesondere Gruppen- und Ruheräume, Ess- und Kochbereiche, (Außen-)Spiel- und Therapieflächen sowie Stellplätze.

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten freizuhaltenden Flächen, sind bauliche Anlagen und Einfriedungen unzulässig.

Festsetzungen zum Immissionsschutz Gewerbebetriebe

(§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im Gewerbegebiet GE sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in Tabelle 1 angegebenen Emissionskontingente weder tags (08:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten. Hierbei ist die konkrete plangebundene Vorbelastung durch das Sondergebiet „Feuerwehr und Bauhof“ zu berücksichtigen, welche mittels einer lärmtechnischen Prognose dieser Untersuchung ermittelt wurde (Berichtsnummer 20190514-1).

Fläche	Flächengröße in m²	Emissionskontingente LEK in dB(A)	
		tags	nachts
GE	1.250	74,3	58,3

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Geräuschkontingierung, Dez. 2006). Für die dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente.

Baugruppen-A/B	Zusatzkontingente in dB(A)	
	tags	nachts
X=3231990,22 Y=9554346,43		
Richtungssektor		
A: 281731°	4	4
B: 317281°	0	0

Hinweise

- Einsichtnahme von Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Landgemeinde Titz zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.
- Anlagen der Außenwerbung
Gemäß des § 26 StVO NRW dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten Anlagen der Außenwerbung bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Werbeverbotszone). Der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen Werbeanlagen außerhalb der Ortsdurchfahrten innerhalb der Anbauverbotszone (§ 28 Abs. 1 i.V.m. § 26 StVO). Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. E.V.I. Beleuchtung ist zur Landesstraße hin so abzusichern, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden.
- Artenschutz
Zur Vermeidung von Tötungen von Jungtieren oder einer Zerstörung von Gelegen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 müssen etwaige Gehölzarten außerhalb der Brutzeit zwischen Ende Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. Soweit möglich sind die Gehölze in jedem Falle zu erhalten. Sollte die Baufeldfreimachung erst nach Ende Februar erfolgen sind die Rodungsarbeiten unter ökologischer Bauleitung durchzuführen. Sollte im Rahmen dessen, ein Besatz festgestellt werden, ist mit der Fach-Genehmigungsbehörde das weitere Vorgehen abzustimmen. Nach Beginn der Gehölzarbeiten sind diese zügig und kontinuierlich fortzuführen, um einen erneuten Besatz zu verhindern. Es ist ferner darauf zu achten, dass der Gehölzschnitt möglichst unmittelbar abgefahren und nicht über das Datum „Ende Februar“ hinaus auf der Baustelle gelagert wird.
- Baugrund und Tektonik
Das Plangebiet wird im Süden und Norden von Nordwesten nach Südosten von Störungen gequert, die dem System Lövenicher Sprungs angehören. Der Baugrund ist objektspezifisch zu bewerten.
- Bergwerksfelder
Das Plangebiet liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Titz 4“ und „Münzt 2“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stuttgartweg 2 in 50935 Köln.
- Bodendenkmäler
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedlagen, Bahnhofstraße 45, 52365 Niedlagen, Tel.: 02425/9309-0, Fax: 02425/9309-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmäler und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege ist der Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Emissionskontingente
Die durch die schalltechnische Untersuchung des Büros für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mük, Herzogenrath, Berichtsnummer 20180514-1, vom 14.06.2018 ermittelten Emissionskontingente für die Gewerbebetriebsflächen GE1 und GE2 sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Einzelvorhaben durch Gutachten nachzuweisen.
- Erdbebengefährdung
Gemäß DIN 4149:2005 ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Erdbebenzone 3 und der Geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 11NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich 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 „Grundrunden, Stützwerke und geotechnische Aspekte“.
- Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungswerte wird ausdrücklich hingewiesen.
- Humose Böden
Innerhalb des gesamten Plangebietes befinden sich Böden, die humoses Bodermaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verteilung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationaler Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Baugrunderkundung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- Kampfmittel
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat eine Teilfläche auf die Existenz von Kampfmitteln untersucht. Kampfmitteln wurden nicht getrogen. Die Flurstücke 2, 6 und 10 der Gemarkung Titz, Flur 41 wurden nicht untersucht. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insoweit sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Erfolge zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlrüchungen, Verarbeiten etc. beachten Sie bitte das Merkblatt für Baugrundergriffe auf der Internetseite der Bez. Düsseldorf http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigungsservice/Merkblatt_L_f_Baugrundergriffe.pdf.
- Sümpfungsmaßnahmen
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasseranhebungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Hierdurch bedingte Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagsoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
- Verkehrsemissionen
Das Plangebiet befindet sich in der Nähe einer klassifizierten Straßen (L 241). Eine Belastung durch Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühnebeln und Spritzwasser bei Nässe) ist daher möglich. Gegenüber der Straßenbauverwaltung bestehen weder jetzt noch künftig rechtliche Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der L 241. Bei Hochbauten ist mit Lärmreflexionen zu rechnen. Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommune/ der Vorhabenträger und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 i.V.m. 1 BauGB)
GE Gewerbegebiet
SO Sondergebiet
R Richtungssektoren § 9 i.V.m. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 i.V.m. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH max. = 8,0 m Höchstmaß der Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 i.V.m. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)
Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 i.V.m. 5 BauGB)
Gemeinbedarfsfläche
Kindertagesstätte
- Verkehrsflächen** (§ 9 i.V.m. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie
Fußgängerbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung** (§ 9 i.V.m. 12, 14 BauGB)
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
Abwasser
- Grünflächen** (§ 9 i.V.m. 18 BauGB)
Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 i.V.m. 20, 25 und 60 BauGB)
FD Flachdach
- Sonstige Planzeichnungen** (§ 9 i.V.m. 1 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Kennzeichnungen** (§ 9 i.V.m. 1 BauGB)
Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen
- Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 i.V.m. 6 BauGB)
Sichtdreiecke Anfahrtsicht

unverbindliche Legende Vermessungsergebnis/ Bemaßung

Gebäude
Durchfahrt, Arkade
FD Flachdach
II Anzahl der Vollgeschosse

Flurkarte
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
1625
65,38
vorn. Höhen

5,00 Längengmaß
15,00 Parallelmaß
90° Winkelmaß

Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Übersicht (ohne Maßstab)

Entwurf VDH VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Hauptstraße 60-62, 43181 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 & 97318-4, info@vdh.com	1. Aufstellung Der Rat der Landgemeinde Titz hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Rat der Landgemeinde Titz hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Landgemeinde Titz am in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgeschrieben.	5. Auslastungsbeschluss Der Rat der Landgemeinde Titz hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszugeben.	7. 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.	9. 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 Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister
Planungslage Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Düren mit Stand vom Januar 2018 erstellt.	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Landgemeinde Titz am ortsüblich bekannt gemacht.	4. Frühzeitige Behördenbeteiligung Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum hierzu zu äußern.	6. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Landgemeinde Titz am von bis zum öffentlich ausgeschrieben.	8. Satzungsbeschluss Der Rat der Landgemeinde Titz hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.	10. Bekanntmachung Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3706) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Mai 2017 (BGBl. I S. 1007) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)
Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3706)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Mai 2017 (BGBl. I S. 1007)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

LANDGEMEINDE TITZ

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 "Feuerwehr und Bauhof" Ortslage Titz - Entwurf -

VDH

Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.: PM-B-20-093-BP-01-00 Maßstab: 1 : 500 Stand: 08.06.2021

bearbeitet: Döring gezeichnet: Grothues