

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20
„Titz-Jackerath“**



Landgemeinde Titz – Ortslage Jackerath

April 2021

Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Landgemeinde Titz

Landstraße 4

52445 Titz

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 – 97 31 80

F 02431 – 97 31 820

E info@vdh.com

W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Sebastian Schütt



i.A. M.Sc. Jens Döring

Projektnummer: 19-135

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5) sind die Nutzungen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 Im Dorfgebiet (MD) sind die Nutzungen i.S.v. § 5 Abs. 2 Nr. 8 bis 9 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.3 Im Dorfgebiet (MD) ist die Ausnahme i.S.v. § 5 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

- 2.1 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am jeweiligen Baugrundstück.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche innerhalb WA 2 darf durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie ihre Zufahrten bis zu einer von GRZ 0,5 überschritten werden.
- 2.3 Die zulässige Grundfläche innerhalb des MD darf durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 2.4 Die zulässige Grundfläche des „Allgemeinen Wohngebietes“ WA 1 wird aus städtebaulichen Gründen auf eine GRZ von 0,6 festgesetzt.
- 2.5 Die zulässige Grundfläche innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ WA1 darf durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

- 3.1 Im MD, WA 1 und WA 2 sind Garagen und Carports nach § 12 und § 14 und § 21 a BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2 Im WA 3; WA 4 und WA 5 sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenflächen i.S.d. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Festsetzungen zum Immissionsschutz Gewerbelärm

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Dorfgebiet sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Tabelle 1: Emissionskontingente tags und nachts

Fläche	Flächengröße in m²	Emissionskontingente LEK in dB(A)	
		tags	nachts
MD	13.197	57,5	42,5

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

Tabelle 2: Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren

Bezugspunkt X= 32321318,5 Y=5656509,3	Zusatzkontingente in dB(A)	
Richtungssektor	tags	nachts
A: 35°/114°	0	0
B: 114°/131°	6	6
C: 131°/174°	4	4
D: 174°/218°	2	2
E: 218°/229°	1	1
F: 229°/259°	4	4
G: 259°/329°	2	2
H: 329°/ 35°	6	6

5. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereiche: Gemäß DIN 4109 Pkt. 5 werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm der Lärmpegelbereich III festgelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel zugeordnet sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen, die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

Tabelle 3: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	Baugebiet	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹ und ähnliches
			erf. R ¹ _{wres} des Außenbauteils in dB	
III	WA1, WA2, WA3, WA4 WA5	61 bis 65	35	30

¹ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Geräuschbelastung niedriger ausfällt, als durch den Lärmpegel definiert.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. Nr. 25b BauGB)

- 6.1 Auf den Flächen FB1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Bepflanzung in Form einer einreihigen Baum/ Strauchhecke aus Sträuchern und/ oder Bäumen II. Ordnung mit einer Regelbreite von mindestens 3,0 m aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100 und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0-12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU 12/14 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.2 Entlang der vorhandenen Garagenbauten im nordöstlichen Bereich des Verfahrensgebietes, ist die Fläche mit der Kennzeichnung FB2 mit einer mindestens 1,00 m breiten geschnittenen Hecke aus einheimischen Gehölzen (Pflanzenabstand 0,5 m, Mindestqualität 120/150) gemäß Pflanzliste B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungshöhe muss mindestens 1,20 m betragen. Zu vorhandenen Garagenbauten ist ein Abstand von 1,2 m einzuhalten.

<u>Pflanzliste A</u> <u>Laubbäume II. Ordnung</u>	<u>Wissenschaftlicher Name</u>
Vogelkirsche	Prunus avium
Elsbeere	Sorbus torminalis
Walnuss	Juglans regia
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Wildapfel	Malus communis
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Esskastanie	Castanea sativa
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus

<u>Pflanzliste B</u> <u>Sträucher</u>	<u>Wissenschaftlicher Name</u>
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hartriegel	Cornus sanguinea

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Rainweide	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Johannis- beere	<i>Ribes rubrum</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wasserschnee- ball	<i>Viburnum opulus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogy- najoxyacantha</i>
Schwarze Apfel- beere	<i>Aronia melanocarpa</i>
Wolliger Schnee- ball	<i>Viburnum lantana</i>

- 6.3 Die Flachdächer der vorhandenen Garagenbauten im nördlichen Bereich des Plangebietes sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm zu versehen. Die Dachflächen sind mit einer Dachbegrünung als Aussaat (z.B. Regiosaatzgut des Anbieters Rieger- und Hoffmann oder gleichwertig) oder als Stauden- bzw. Sedum- Pflanzung gemäß Pflanzliste C mit mindestens 15 Pflanzen pro m² oder gleichwertig zu bepflanzen, anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sollten Gräser einen Prozentsatz von 30 % nicht überschreiten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind notwendige technische Aufbauten sowie zur Wartung erforderliche Zuwegungen.

<u>Pflanzliste C für die Dachbepflanzung</u>	
<u>Kräuter und Nelkenarten</u>	<u>Wissenschaftlicher Name</u>
Berglauch	<i>Alium senescens</i>
Färber-Kamille	<i>Anthemis tinctoria</i>
Grasnelke	<i>Armeria maritima</i>
Rauhe Nelke	<i>Dianthus armeria</i>
Kartäusernelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>
Heikernelke	<i>Dianthus deltanoides</i>
Prachtnelke	<i>Dianthus suprbus</i>
Zypressenwolfsmilch	<i>Euphorbia cyparissias</i>
Schafgabe	<i>Achillea millefolium</i>
Schnittlauch	<i>Allium schoenoprasum</i>
Katzenpfötchen	(<i>Antennaria dioicia</i>)
Kleines Habichtskraut	<i>Heracium pilosella</i>
Rotes Habichtskraut	<i>Heracium rubrum</i>
Gräser	Lateinischer Name

Blaugrüne Segge	Carex flacca
Erd-Segge	Carex humilis
Amethyst Schwingel	Festuca amethystina
Schafsschwingel	Festuca ovina
Platthalmrispe	Poe compressa

7. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

- 7.1 Im WA und MD sind für Hauptgebäude geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48° zulässig.
- 7.2 Im WA sind Dachgauben und Dacheinschnitte in einer Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Trauflänge zulässig.
- 7.3 Im WA sind zwischen Straßenbegrenzung und Baugebieten nur Rasenkantensteine als Abgrenzung zulässig. Einfriedungen zwischen benachbarten Baugrundstücken dürfen im Bereich zwischen Gebäudevorderkante und Straßenbegrenzung eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten. Bezugspunkt zur Bestimmung der vorderen Gebäudevorderkante ist die jeweilige Grundstückseinfahrt. Alle übrigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht übersteigen. Von dieser Festsetzung ist die in der Planzeichnung dargestellte Einfriedung ausgenommen.

Die in der Planzeichnung im WA 1 und WA 2 dargestellte Einfriedung entlang der Verkehrsflächen ist nur in Form von Rasenkantensteinen oder als begrünte Zäune (z.B. Stabgitterzaun, zu begrünende Einfassung mit Holzpalisaden oder vergleichbar) bzw. als laubtragende Hecke in einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig. Von begrünten Zäunen und Heckeneinfriedungen ist ein Mindestabstand von mindestens 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

TEXTLICHE KENNZEICHNUNGEN

1. Altlastenverdachtsflächen

In den zeichnerisch gekennzeichneten „Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ befinden sich die Altlastenverdachtsflächen Ti_3639 und Ti_9653.

2. Erdlöcher und Hohlräume

Im gesamten Plangebiet ist mit Erdlöchern und Hohlräumen zu rechnen. Diese treten ab einer Tiefe von ca. 2 m unter Geländeoberkante auf und können Einfluss auf die Gründung und Statik von Bauwerken nehmen. Der Baugrund ist daher objektbezogen und im Hinblick auf eventuelle Erdlöcher zu untersuchen und zu bewerten.

HINWEISE

1. Artenschutz

Die Baufeldfreimachung muss zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nestern und Eiern (Artikel 5 Vogel-SchRL), bzw. Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungsstätten (§ 44 BNatSchG) außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar stattfinden. Abweichungen hiervon sind nach vorhergehender Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde denkbar, wenn vorab gutachterlich festgestellt worden ist, dass sich im Bereich des Baufeldes keine Vogelbrut befindet.

2. Bodendenkmäler

Die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NRW sind zu beachten. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 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.

3. Erdbebengefährdung

Gemarkung Titz der Gemeinde Titz ist der Erdbebenzone 3 und geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

4. Grundwasserverhältnisse

Der Bereich des Plangebietes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkungen, des Sammelbescheides – Az. 61.42.63 -2000 - 1) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

5. Verkehrsemissionen

Aufgrund der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen kann es zu Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase) kommen. Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommunen/ der Vorhabenträger und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

6. Brandschutz

Es ist eine Löschwasserversorgung von 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen. Die v.g. Menge muss aus Hydranten im Umkreis von 300 m um das jeweils betrachtete Objekt zur Verfügung stehen. Von jedem Objekt muss ein Hydrant in maximal 80 m Entfernung erreichbar sein. Eine alternative Löschwasserversorgung ist abzustimmen.

7. Einsehbarkeit von DIN

Die DIN 4109, DIN 4149, DIN 45691 sind im Rathaus der Gemeinde Titz Landstraße 4, 52445 Titz zu den Öffnungszeiten der Verwaltung einsehbar.

8. Wasserdruck

Ab einer Geschossigkeit von mehr als 2 derzeit der Mindestdruck nicht gewährleistet werden kann und somit die Anschaffung, Installation und Betrieb von privaten Druckerhöhungsanlage notwendig werden könnte.

9. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Titz 3". Eigentümerin ist die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Titz.....

.....

Jürgen Frantzen
Bürgermeister

[Siegel]

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- 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. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)
- 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)