LANDGEMEINDE TITZ

Bebauungsplan Nr. 33 "Mörickestraße" Ortslage Titz - Entwurf -

Textliche Festsetzungen

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten „WA 1" und „WA 2" sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten „WA 1" und „WA 2" darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

2.2 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Die Gebäudehöhe wird definiert als höchster Punkt des Daches. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, also die Oberkante der Dachhaut.

2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet „WA 1" wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m festgesetzt.

2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet „WA 2" wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 m festgesetzt.

2.5 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.

3. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten „WA 1" und „WA 2" sind auf den privaten Grundstücken je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten „WA 1" und „WA 2" muss der Abstand zwischen der Einfahrtsseite der Garagen (Garagentor) und der vorderen Grundstücksgrenze mindestens 6,0 m betragen.

3.3 In den Allgemeinen Wohngebieten „WA 1" und „WA 2" sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.4 In den Allgemeinen Wohngebieten „WA 1" und „WA 2" sind nicht überdachte Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze" zulässig.

4. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten „WA 1" und „WA 2" sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

4.2 Doppelhaushälften gelten jeweils als ein Wohngebäude.

5. 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.

6. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „M1" ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Baum-Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0 m bis 10,0 versetzt anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Rasenmischung (z.B. Fettwiese) zu begrünen.

Pflanzliste A: Sträucher für freiwachsende Hecken
Mindestqualität: im Container, Stammumfang 60-100 cm

Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa

Pflanzliste B: Bäume II. Ordnung
Mindestqualität: Hochstämme, 3xv., mit Drahtballierung
Stammumfang 16-18 cm

Hainbuche	Carpinus betulus
Esskastanie	Castanea sativa
Walnuss	Juglans regia
Eberesche	Sorbus aucuparia

6.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „M2" ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Strauchhecke aus Sträuchern aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Rasenmischung (z.B. Fettwiese) zu begrünen.

7. Gestalterische Festsetzungen

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

7.1 In den Allgemeinen Wohngebieten „WA 1" und „WA 2" sind Doppelhauseinheiten sowie Hausgruppen mit gleicher Dachform, Dachneigung und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.

7.2 In den Allgemeinen Wohngebieten „WA 1" und „WA 2" sind Garagen in Fassadenmaterial des Hauptkörpers auszuführen.

7.3 In den Allgemeinen Wohngebieten „WA 1" und „WA 2" sind Dächer zwingend als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° auszuführen. Garagen dürfen auch als Flachdach ausgeführt werden.

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- WA, 2 WG — Beschränkung der Zahl der Wohnungen

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

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH = 8,0 m — maximale Gebäudehöhe

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

- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o — Offene Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- P — Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- V — Verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche

6. 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 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB
- Flächen für Stellplätze — § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB
- St — Stellplätze
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind — § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Kennzeichnungen

- Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen — § 9 (5) Nr. 1 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

- W III a / W III b — Wasserschutzzonen — geplant / festgesetzt — § 9 (6a) BauGB

unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung

- Gebäude
- Durchfahrt, Arkade
- FD — Flachdach
- II — Anzahl der Vollgeschosse
- Flurkarte
- Flurstücksgrenze
- 1625 — Flurstücksnummer
- 65,38 — vorh. Höhen
- 5,00 — Längenmaß
- #5.00 — Parallelmaß
- 90° — Winkelmaß

Hinweise

1. 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.

2. Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Maßnahmen der Baufeldfreimachung sowie Rodungsmaßnahmen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. nicht zulässig.

3. Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz zu verfahren. Die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, ist unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR- Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Hermes 52". Eigentümerin ist die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

5. Sümpfungsmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen 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.

6. Verkehrsemissionen

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe klassifizierter Straßen (L 12 und L 264). Eine Belastung durch Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase) ist daher möglich. Gegenüber der Straßenbauverwaltung bestehen weder jetzt noch künftig rechtliche Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der L 12 und/oder der L 264. Bei Hochbauten ist mit Lärmreflexionen zu rechnen.

7. Wasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt vollständig in der Zone III des mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 28.12.1976 festgesetzten Wasserschutzgebietes Titz.

8. Humose Böden

Gemäß Bodenkarte für das Land Nordrhein-Westfalen Im Maßstab 1:50.000 wird der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vollständig von Böden erfasst, die humoses Bodenmaterial 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. Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheits-nachweise im Erd- und Grundbau" und die DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW sind zu beachten.

9. Schottergärten

Aus Gründen der Verringerung des ökologischen Eingriffs wird empfohlen, im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die Anlage von Stein=Kies=Split- und Schottergärten oder -schüttungen zu unterlassen. Stein=Kies=Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein=Kies=Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird.

10. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse „T". Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

11. 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.

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).

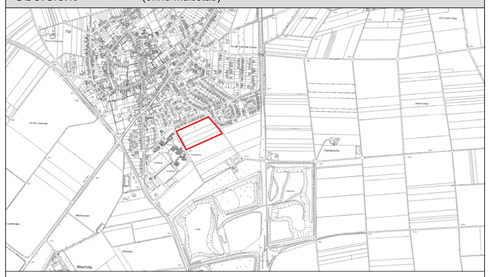
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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 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)

Übersicht (ohne Maßstab)



LANDGEMEINDE TITZ

Bebauungsplan Nr. 33
"Mörickestraße"
Ortslage Titz
- Entwurf -

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

Z-Nr.:	PM-B-17-104-BP-01-03	Maßstab: 1 : 500	Stand: 07.04.2021
bearbeitet:	Schütt	gezeichnet: Michalke	

Entwurf	Plangrundlage	1. Aufstellung	2. Bekanntmachung der Aufstellung	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	4. Frühzeitige Behördenbeteiligung	5. Auslegungsbeschluss	6. Öffentliche Auslegung	7. Beteiligung der Behörden	8. Satzungsbeschluss	9. Ausfertigung	10. Bekanntmachung
VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Hauptstraße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 – 97318 0, eMail: Info@vdhgmbh.de	Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers Franken mit Stand vom Oktober 2018 erstellt.	Der Rat der Landgemeinde Titz hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde auf der Homepage der Landgemeinde Titz (http://www.gemeinde-titz.de/bekanntmachungen) sowie im Aushang an der Bekanntmachungstafel der Landgemeinde Titz am Rathaus in Titz, ... ortsüblich bekannt gemacht. Datum / Unterschrift Bürgermeister	Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung auf der Homepage der Landgemeinde Titz (http://www.gemeinde-titz.de/bekanntmachungen) sowie im Aushang an der Bekanntmachungstafel der Landgemeinde Titz am Rathaus in Titz, ... am ..... vom ..... bis zum ....., öffentlich ausgelegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	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. Datum / Unterschrift Bürgermeister	Der Rat der Landgemeinde Titz hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung auf der Homepage der Landgemeinde Titz (http://www.gemeinde-titz.de/bekanntmachungen) sowie im Aushang an der Bekanntmachungstafel der Landgemeinde Titz am Rathaus in Titz..... am ..... vom ..... bis zum ....., öffentlich ausgelegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	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. Datum / Unterschrift Bürgermeister	Der Rat der Landgemeinde Titz hat den Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	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 übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Datum / Unterschrift Bürgermeister	Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am ..... auf der Homepage der Landgemeinde Titz (http://www.gemeinde-titz.de/bekanntmachungen) sowie im Aushang an der Bekanntmachungstafel der Landgemeinde Titz am Rathaus in Titz ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft. Datum / Unterschrift Bürgermeister