

Textliche Festsetzungen

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

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

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung und Bauweise** (§9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)
 - Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH). Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schrittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dacheindeckung. Die Firsthöhe (FH) wird definiert als die Schrittkante der Dacheindeckung der Dachflächen.
 - Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) ist die Höhenlage der nordwestlich an den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans angrenzenden Bestandsstraße (Müntzer Weg). Diese liegt bei einer Höhe von 98,20 m über NNH (170).
 - Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)
 - Auf den privaten Grundstücken sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.
 - Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Zulässige Zahl der Wohnungen** (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Im Falle der Errichtung von Doppelhäusern ist jede Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude zu verstehen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Baufeldräumung und Abstrassarbeiten sind in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Abweichungen hiervon sind nach vorhergehender Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig, wenn vorab gutachterlich festgestellt wurde, dass Vogelbruten und besetzte Fledermausquartiere im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht vorliegen.
- Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§9 Abs. 1 Nr. 25a LV.m. Nr. 25b BauGB)
 - Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Strauchhecke aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestquerschnitt 60/100 anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinssaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen. Bestehende Gehölze sind in die Bepflanzungen zu integrieren und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste A: Sträucher	
Schwarze Apfelbeere	Aronia melanocarpa
Kornelkirsche	Comus mas
Roter Hartriegel	Comus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kirschlorstbaum	Prunus cerasifera
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Hinweise

Einsehbarkeit von Vorschriften
 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetz, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Titz Landstraße 4, 52445 Titz zu Jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
 Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV.NRW.S. 759, ber. 2019 S.23).
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 21.07.2018 (GV.NRW. 2018 S.421).

Zeichnerische Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 FH 98,20 m über NNH Höchstmaß der Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

△ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 o Offene Bauweise
 — Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Straßengrenzlinie
 W Wirtschaftsweg
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

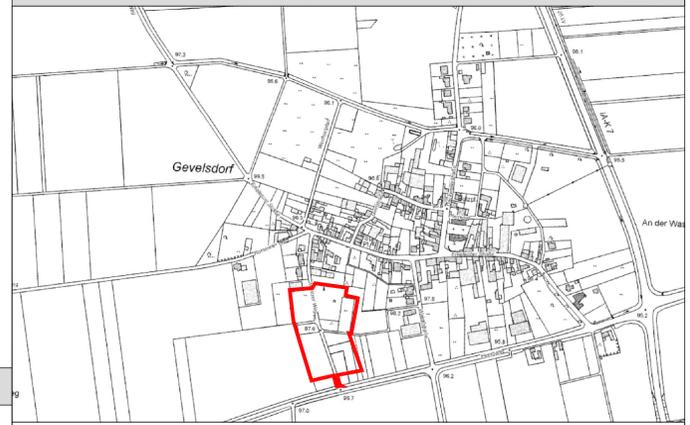
Erhalten von Bäumen, geschützter LB 2.4-6
 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

Gebäude	Flurkarte
Durchfahrt, Arkade	Flurstücksgrenze
FD Flachdach	1625 Flurstücksnummer
II Anzahl der Vollgeschosse	65,38 vorh. Höhen
~5,00~ Längemaß	Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.
~5,00~ Parallelmaß	
90° Winkelmaß	

Übersicht (ohne Maßstab)



GEMEINDE TITZ
 Bebauungsplan Nr. 34
 Ortslage Gevelsdorf
 - Entwurf -



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

Entwurf VDH VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdhgm.de	Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Düren mit Stand vom November 2009 erstellt.	1. Aufstellung Der Rat der Gemeinde Titz hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde auf der Homepage der Gemeinde Titz (http://www.gemeinde-titz.de/bekanntmachungen) sowie im Aushang an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde Titz am Rathaus in Titz öffentlich bekannt gemacht.	3. Auslegungsbefehl Der Rat der Gemeinde Titz hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.	4. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung auf der Homepage der Gemeinde Titz (http://www.gemeinde-titz.de/bekanntmachungen) sowie im Aushang an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde Titz am Rathaus in Titz am öffentlich ausgelegt.	5. 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.	6. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Titz hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.	7. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem Bebauungsplan als Satzung am auf der Homepage der Gemeinde Titz (http://www.gemeinde-titz.de/bekanntmachungen) sowie im Aushang an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde Titz am Rathaus in Titz öffentlich bekannt gemacht worden ist. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.	8. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am auf der Homepage der Gemeinde Titz (http://www.gemeinde-titz.de/bekanntmachungen) sowie im Aushang an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde Titz am Rathaus in Titz öffentlich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.
Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister

Z-Nr.: PM-B-17-105-BP-01-01	Maßstab: 1 : 500	Stand: 15.11.2019
bearbeitet: Schütt / Döring	gezeichnet: Stoyanova	