

BEGRÜNDUNG

**Zum Bebauungsplan Nr. 33
„Mörickestraße“**



Landgemeinde Titz – Ortslage Titz

Dezember 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: 17-104

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis.....	1
1.2	Planungsziel.....	2
1.3	Beschreibung des Plangebietes.....	2
1.4	Planverfahren.....	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Regionalplan.....	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	3
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete.....	3
2.4	Wasserschutzgebiete.....	5
3	PLANUNGSKONZEPT.....	5
3.1	Nutzungskonzept.....	5
3.2	Erschließungskonzept.....	6
3.3	Freiraumkonzept.....	6
3.4	Ver- und Entsorgungskonzept.....	6
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	7
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	7
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
4.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	9
4.6	Zulässige Zahl der Wohnungen.....	9
4.7	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.....	10
4.8	Verkehrsflächen.....	10
4.9	Grünflächen.....	10
4.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	10
4.11	Gestalterische Festsetzungen	12
5	KENNZEICHNUNGEN.....	13
6	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	13

7	HINWEISE.....	13
8	PLANDATEN.....	15
9	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
	9.1 Umweltauswirkungen.....	15
	9.2 Ausgleich.....	16
	9.3 Immissionen.....	16
	9.4 Altlasten.....	16
10	RECHTSGRUNDLAGEN.....	17

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

In der Landgemeinde Titz besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland. Neben Anfragen aus der Bevölkerung selbst weisen auch statistische Daten hierauf hin. Die Zahl der Einwohner stieg von 7.432 im Jahr 1987 auf 8.329 im Jahr 2017 an (vgl. Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2019b: 5). Dies entspricht einem Anstieg von 12,1% bzw. einem Zuwachs von 897 Personen. Damit liegt die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde im Durchschnitt des Kreises Düren mit rund 12,2% (vgl. Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2019a: 5). Aufgrund einer stabil steigenden Geburtenrate und einem positiven Wanderungssaldo in der Gemeinde ist davon auszugehen, dass der vorgenannte Trend bezüglich eines Anstiegs der Bevölkerungszahlen anhalten wird (vgl. ebd., 2019b: 6).

Bevölkerungsstrukturelle Daten weisen auf eine leicht überdurchschnittlich alte Bevölkerung hin. Der Anteil der Personen im Alter ab 50 Jahren liegt mit 47,5% über dem des Kreises Düren mit 45% sowie dem des Landes NRW mit 43,6%. Zugleich besteht in der Gemeinde ein geringer Anteil an Personen im typischen, baufähigen Alter zwischen 25 und 40 Jahren. Dieser beläuft sich mit 1.315 Personen auf 14,8%. Im Kreis Düren liegt er bei 7,3% und in NRW bei 18,6%. Diese Disproportionalität kann hinsichtlich bestehender Altersstrukturen zu einer zunehmenden sozialen Ungleichheit führen. (vgl. ebd., 2019b: 7) Um einer Verschärfung der vorgenannten Problematik mittel- und langfristig entgegenzuwirken und z.B. junge Familien anzuziehen, bedarf es der Schaffung von Wohnraum innerhalb des Gemeindegebietes.

Zur Reduzierung des Flächenverbrauchs sollte die Wohnraumversorgung zunächst im Gebäudebestand oder durch Schließung von Baulücken erfolgen. Gemäß dem Integrierten kommunalen Entwicklungskonzept (IKEK) der Gemeinde Titz aus dem Jahre 2018 lässt sich im Hinblick auf innerörtliche Baulandpotenziale eine geringe Anzahl an zur Verfügung stehenden Baulücken konstatieren. Bestehende Baulücken werden als Gartenbereiche bereits bebauter Grundstücke genutzt oder Reserveflächen für die Eigennutzung bewahrt. Somit sind sie dem freien Markt vorenthalten und stehen kurz- und mittelfristig nicht für eine Baulandentwicklung zur Verfügung. (vgl. Gemeinde Titz, 2018: 46)

Um reibungslos zu funktionieren, bedarf der Wohnungsmarkt ferner einer Fluktuationsreserve in Form eines gewissen Leerstandes. Bei Leerständen von drei und fünf Prozent sind Wohnungswechsel möglich, sodass sich Haushalte frei auf dem Markt verteilen können. Leerstände von unter drei Prozent lassen auf einen angespannten Markt schließen, bei dem keine optimale Zuordnung der Haushalte zu Wohnorten möglich ist und die Umzugskette ins Stocken gerät. (vgl. MIR [Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg], 2005: 2f.) In Titz besteht ein geringer Leerstand. Im dritten Quartal 2018 standen 36 von 2.992 Wohngebäuden leer, wodurch sich eine Leerstandsquote von 1,2% ergibt (vgl. Gemeinde Titz, 2018: 20). In der Ortslage Titz beträgt die Quote 0,88 %, da nur 8 von 905 Wohngebäuden als leerstehend identifiziert wurden. Ein Wohnungswechsel ist kaum möglich (vgl. ebd., 2018: 20, 46). Es ergibt sich der Rückschluss, dass die Ortslage einen besonders attraktiven Wohnstandort darstellt und die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen erforderlich ist.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen eignen sich besonders für die Ausweisung von Wohnbauflächen, da sie im Westen, Norden und Osten an die bestehende Bebauung grenzen und so die Ortslage Titz arrondieren. Somit ist eine bandartige Entwicklung des Ortes nicht abzusehen. Zugleich

befinden sich im unmittelbaren Umfeld der Flächen umfangreiche Infrastrukturangebote. Hierzu gehören unmittelbar südwestlich angrenzende, öffentliche Einrichtungen wie die Gemeinschaftsgrundschule Titzer Land, die Primus Schule, der Gemeindekindergarten sowie das gemeindliche Hallenbad. Im mittelbaren Umfeld bestehen ferner unterschiedliche Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote, insbesondere ein Standort mit Discounter, Lebensmittelvollsortimenter und Getränkemarkt ca. 200 m südwestlich des Plangebietes.

Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts ist die Umsetzung des Vorhabens nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bereits als „Wohnbauflächen“ dar. Jedoch bestehenden keine Bebauungspläne oder Satzungen nach § 34 Abs. 3 BauGB und aufgrund seiner Größe und Lage ist das Plangebiet nicht als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB anzusehen. In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Baugebietes durch Aufstellung eines Bebauungsplanes. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Ausbildung eines städtebaulich geordneten Landschaftsrandes sowie eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungsstrukturen. Ein weiteres Planungsziel ist die Schaffung eines attraktiven Wohnflächenangebotes für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde. Dabei sollen sowohl städtebaulich hochwertige Baugebiete geschaffen als auch die Belange des Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.

1.3 Beschreibung des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie) (Land NRW, 2020)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich südlich im Hauptort Titz und umfasst die Flächen Gemarkung Titz, Flur 38, Flurstücke 35, 66, 67, 332 und 333 mit einer Gesamtgröße

von ca. 3,07 ha. Bei der derzeitigen Nutzung handelt es sich um Ackerbau. Die Erschließung erfolgt über die westlich angrenzende Mörickestraße.

Im Umfeld des Plangebietes bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Süden und Südosten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Diese werden von unterschiedlichen Wirtschaftswegen durchzogen und sind überwiegend durch Ackerbau, vereinzelt durch Dauergrünland geprägt. Im Südosten des Plangebietes liegt ein Reiterhof innerhalb der Flächen.

In den verbleibenden Himmelsrichtungen grenzen die bestehenden Siedlungsstrukturen der Ortslage Titz an das Plangebiet. Diese sind im Nordosten, Norden und Nordwesten durch kleinteilig strukturierte Wohnnutzungen gekennzeichnet. Im Südosten befinden sich Gemeinbedarfs-, Sport und Sondernutzungen. Beispielsweise Schulen, ein Kindergarten eine Schwimmhalle sowie Nahversorgungsmärkte.

1.4 Planverfahren

Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Regelverfahren durchzuführen. Ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB oder ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a entfällt, da es sich um keine Innenentwicklung handelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da dieser für das Plangebiet bereits Wohnbauflächen darstellt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet vollständig als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. In den ASB sollen u.a. die Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen, für die zentralörtlichen Einrichtungen sowie für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur dargestellt werden (vgl. Bezirksregierung Köln, 2016a: Seite 15). Insofern steht die Darstellung dem Vorhaben nicht entgegen.

Der ASB wird überlagert von der Darstellung „Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz“ (BGG). Dessen Konkretisierung erfolgt durch das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet Titz. Mit diesem bestehenden keine planbedingten Konflikte (vgl. Kapitel 2.4), sodass die Darstellungen des Regionalplanes der Planung insgesamt nicht entgegenstehen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Landgemeinde Titz wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Somit kann der vorliegende Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB als aus dem FNP entwickelt erachtet werden.

2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23

BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes LP 11 Titz/Jülich-Ost (vgl. Abbildung 2). Dieser setzt für das Plangebiet das Entwicklungsziel 4 „Temporäre Erhaltung der Naturraumpotentiale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzungen“ fest. Konflikte mit dem Regionalplan sind nicht ersichtlich und der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bereits als „Wohnbauflächen“ dar. Insofern liegt eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung vor und die Festsetzungen des Landschaftsplanes stehen der Umsetzung des Planvorhabens nicht erkennbar entgegen.

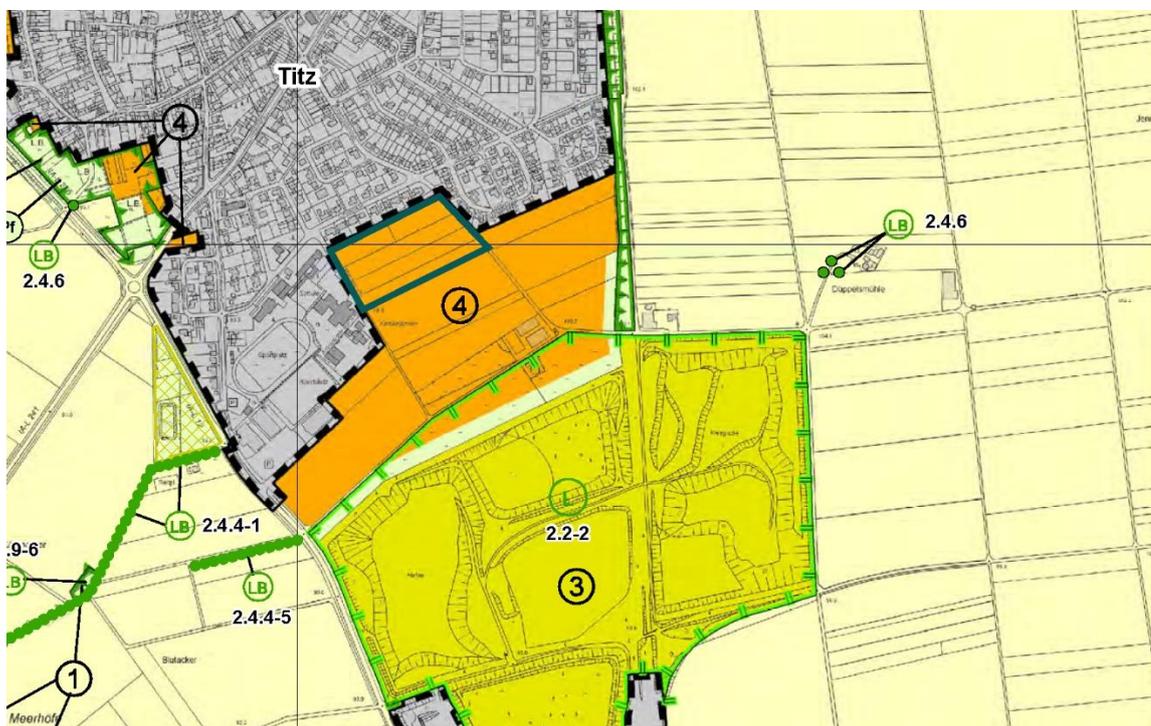


Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsplan „Titz/Jülich-Ost“ mit Abgrenzung des Plangebietes (rote Linie); Quelle Eigene Darstellung nach (Kreisverwaltung Düren, 2014)

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Nationalparks oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparks, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen. Demnach kommt es zu keiner Überlagerung zwischen dem Plangebiet und Schutzgebieten der vorgenannten Kategorien.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Nächstgelegenes Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Lindenberger Wald“, welches sich ca. 8 km südlich des Plangebietes befindet. Weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich in größerer Entfernung westlich, südlich und östlich des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann.

Allgemein sind Natura-2000-Gebiete insbesondere empfindlich gegenüber direkten Eingriffen oder unmittelbar benachbarten Vorhaben. Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; beispielsweise durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Umsetzung von Vorhaben mit einer möglichen Barrierewirkung. Aufgrund der eher geringwertigen, ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und anthropogener Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes, beispielsweise in der Nähe vorhandener Bachtäler, bestehen Ausweichmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

2.4 **Wasserschutzgebiete**

Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit von Wasserschutzgebieten wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS WEB) des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen. Demnach befindet sich das Plangebiet innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Titz. In dieser sind verschiedene Vorhaben genehmigungspflichtig oder verboten. Dazu gehören zum Beispiel Anlagen, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten oder generell Handlungen die Gewässer unmittelbar verunreinigen können. Diese Vorhaben oder Handlungen sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich, sodass planbedingte Konflikte mit dem Wasserschutzgebiet nicht ersichtlich sind.

3 **PLANUNGSKONZEPT**

3.1 **Nutzungskonzept**

Durch die verfahrensgegenständliche Planung soll der Bedarf nach Wohnbauland innerhalb der Ortslage Titz gedeckt werden. Zu diesem Zweck soll im Süden der Ortslage ein neues Baugebiet entstehen. Das geplante Baugebiet kann eine Lücke zwischen den Siedlungsstrukturen schließen und somit zu einer Arrondierung der Ortslage beitragen.

Den umliegenden Nutzungen entsprechend soll ein Wohngebiet mit unterschiedlichen, an den Bedürfnissen der zukünftigen Grundstückseigentümer orientierten Grundstücksgrößen entstehen. Aus dem gleichen Grund und um eine für das bestehende Verkehrsnetz verträgliche Verdichtung

planungsrechtlich abzusichern, werden ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Durch eine vorgesehene Höhenbeschränkung von maximal 9 m der baulichen Anlagen soll das Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen gefördert werden. Darüber hinaus soll ein harmonischer Übergang zwischen Ortslage und freier Landschaft hergestellt werden, weshalb im Norden maximal zwei und im Süden maximal ein Vollgeschoss zulässig sind.

Aus Gründen der gestalterischen Harmonisierung sind Doppelhäuser mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe auszuführen. Aus demselben Grund sind Garagen im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen und Dächer mit einer Neigung von 20 bis 45° herzustellen. Im Übrigen wird – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – auf weitere gestalterische Festsetzungen, z.B. bzgl. des Fassadenmaterials verzichtet.

3.2 Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird über die Mörickestraße im Westen erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine nördlich gelegene Haupteerschließungsstraße (Planstraße 1) mit einer Breite von 6,0 m. Die südlich davon gelegenen Grundstücke werden über vier zusätzliche Stichstraßen (Planstraßen 2 bis 5) erschlossen. Diese verfügen über eine Breite von 5,5 m. Die vorgesehenen Straßenquerschnitte sind ausreichend, um die erwarteten Begegnungsverkehre zu ermöglichen. Zur Gewährleistung der verkehrlichen Sicherheit wird für alle Verkehrsflächen die besondere Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Da durch die Anbindung an die Mörickestraße derzeit vorhandene Stellplätze wegfallen, werden entsprechende Ersatzstellplätze in das Erschließungskonzept des Plangebietes integriert

Pro Grundstück sind ortsüblich zwei Stellplätze nachzuweisen. Auf den Baugrundstücken haben die Vorderseiten von Garagen (Garagentore) einen Abstand von 6,0 m zu der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, so dass davor ausreichend Raum für einen Stellplatz vorhanden bleibt. Um im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen eine größere Flexibilität zu erhalten, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenraumes fest. Deren konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung.

3.3 Freiraumkonzept

Ein Ziel des Freiraumkonzeptes ist die Schaffung eines deutlich sichtbaren, einheitlichen und optisch ansprechenden Ortsrandes gegenüber dem Außenbereich. Zu diesem Zweck soll das Plangebiet in Richtung der freien Landschaft, also in Richtung Süden durch einen 3,0 m breiten Grünstreifen eingefasst werden.

Weiterhin werden die öffentlichen Stellplätze im Westen des Plangebietes durch Pflanzstreifen eingefasst und hierdurch in das Plangebiet integriert. Im Übrigen wird aufgrund der beabsichtigten großzügigen Grundstücksgrößen, der festgesetzten Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) und festgesetzten Grundflächenzahl ein eher geringer Versiegelungsgrad erwartet. Damit bleiben ausreichende Flächen des Baulandes unversiegelt und stehen für Bepflanzungen zur Verfügung. Die getroffenen Festsetzungen tragen insgesamt dazu bei, die Eingriffe in den Naturhaushalt zu mindern.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Versorgung des Plangebietes sowie die Entsorgung des durch die Planung hervorgerufenen Schmutzwassers sollen über Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz erfolgen.

Das Niederschlagswasser soll in den verrohrten Malefinkbach eingeleitet werden. Dazu ist eine Rückhaltung von 870 m³ notwendig, da nur eine gedrosselte Einleitung in den Malefinkbach möglich ist. Die bauliche Umsetzung wird über ein Trennsystem mit offener Rückhaltung und gedrosselter Einleitung in den verrohrten Malefinkbach hergestellt.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 umfasst die Grundstücke Gemarkung Titz, Flur 38, Flurstücke 35, 66, 67, 332 und 333. Es wurden diejenigen Flächen in den Geltungsbereich aufgenommen, die zur Umsetzung des Vorhabens erforderlich sind.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Tankstellen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und Betrieben des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird, da sich die damit einhergehende Baustruktur nicht in das kleinteilig strukturierte Ortsbild und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würde:

1. *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*

4.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung werden Grundflächenzahlen (GRZ), Zahlen der Vollgeschosse und Höhen baulicher Anlagen festgesetzt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und in Orientierung an den umliegenden Bestand wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt und hiermit die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO

ausgeschöpft. Dies ermöglicht eine ortstypische Ausnutzbarkeit der Grundstücke, wodurch auch flächenintensiveren Wohnwünschen entsprochen werden kann. Aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel darf die GRZ gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO nur um bis zu 0,1 statt um bis zu 0,2 überschritten werden.

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.*

Ferner wird eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe (GH) von 9,0 m im Allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ sowie einem Vollgeschoss und einer GH von 8,0 m im Allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ festgesetzt. Dies trägt zu einer Harmonisierung des Siedlungsbildes und einem verträglichen Übergang zur angrenzenden Landschaft bei. Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden eindeutig bestimmbare Bezugspunkte definiert:

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.*

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Sie halten einen Regelabstand zu den „Öffentlichen Verkehrsflächen“ von 3,0 m ein. Dieser Abstand entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß gemäß § 6 Abs. 5 BauO NRW 2018. Somit können auch in denjenigen Bereichen, in denen die Baugrenzen den Regelabstand unterschreiten, Hauptanlagen nicht ohne weiteres näher als 3,0 m an die „Öffentlichen Verkehrsflächen“ heranrücken. Vom Regelabstand abgewichen wird im Bereich der südlich gelegenen „Öffentlichen Verkehrsflächen“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“. Hier wird der Abstand auf 1,0 m reduziert. Auf diese Weise kann die Gestaltungsfreiheit im Bereich der angrenzenden Grundstücke gefördert und zugleich ein beengendes Raumgefühl auf den Gehwegen entgegengewirkt werden.

Die Regeltiefe der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt für die Allgemeinen Wohngebiete „WA 1“ und „WA 2“ 14,0 m. Sie orientiert sich an den Festsetzungen der jüngeren Bebauungspläne im Gemeindegebiet und trägt damit zu einer planerischen Gleichbehandlung bei. Zugleich wird ein gewisser Gestaltungsspielraum und eine hinreichende Orientierung der Hauptgebäude zum Straßenraum gewährleistet.

4.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

Um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen weitestgehend freizuhalten, sind innerhalb der privaten Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Diese können einer Garage vorgelagert sein. Um den Hauptbaukörper optisch zu betonen und ausreichend Raum für Stellplätze zu schaffen, sollen die Garagen einen Mindestabstand von 6,0 m zur Straße einhalten. Hierdurch können ein optisch ansprechendes Ortsbild sowie ein zügiger und sicherer Verkehrsfluss gefördert werden.

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

4.2 *In den Allgemeinen Wohngebieten „WA 1“ und „WA 2“ muss der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der vorderen Grundstücksgrenze mindestens 6,0 m betragen.*

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der Baufenster zulässig. So wird einerseits der öffentliche Straßenraum nicht durch zu nahes Heranrücken dieser Nutzungen beeinträchtigt, andererseits trägt dies dazu bei, dass die privaten Gartenbereiche nicht als Garagenstellplatzfläche beansprucht werden. Der optische Eindruck einer „Hinterhofgarage“ soll vermieden werden, insbesondere da die Gartenbereiche zum Teil an das gewachsene Siedlungsgefüge oder die freie Landschaft anschließen. Ferner sollen Garagen und Carports den Hauptgebäuden räumlich zugeordnet werden.

Die Gestaltungsfreiheit bei der Anordnung der Stellplätze soll in den vorderen Grundstücksbereichen gefördert werden. Diese werden durch zeichnerisch festgesetzte „Flächen für Stellplätze“ definiert. Demnach wird die Errichtung von Stellplätzen auch außerhalb der Baugrenzen ermöglicht und nur in den hinteren Gartenbereichen ausgeschlossen. Innerhalb dieser Bereiche könnten Stellplätze, wie auch Garagen und Carports, zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen. Ferner sollen die rückwärtigen Grundstücksbereiche vorwiegend gärtnerisch angelegt werden.

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

4.4 *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.*

Um zu vermeiden, dass die im Bebauungsplan festgesetzten „Öffentlichen Verkehrsflächen“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ durch unsachgerecht abgestellte Fahrzeuge eingeeengt werden, halten die „Flächen für Stellplätze“ einen Abstand von 1,0 m zu diesen ein.

4.6 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um den Charakter einer ortsteiltypischen Siedlung zu schaffen, wird die Zahl der Wohneinheiten in den Allgemeinen Wohngebieten „WA 1“ und „WA 2“ auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Hierdurch kann die kleinteilige Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden. Klarstellend wird definiert, dass Doppelhaushälften als jeweils ein Wohnhaus zu betrachten sind.

5.1 *In den Allgemeinen Wohngebieten „WA 1“ und „WA 2“ sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.*

5.2 *Doppelhaushälften gelten jeweils als ein Wohngebäude.*

4.7 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.

4.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Um im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen eine größere Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung der Parkplätze zu erhalten, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenraumes fest. Deren konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung. Die Verkehrsflächen werden mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um die Sicherheit innerhalb des Wohngebietes zu fördern. Weiterhin werden öffentliche Stellplätze entlang der Mörickestraße festgesetzt, um den Stellplatzverlust, welcher mit der Erschließung des Wohngebietes einhergeht, zu kompensieren. Fußgängerbereiche im Osten und Süden des Plangebietes tragen zudem zur fußläufigen Erreichbarkeit und Anbindung bei.

4.9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zur Gewährleistung eines ansprechenden Ortsbildes sowie zur besseren Einbindung in das Wohngebiet sollen die öffentlichen Stellplatzflächen entlang der westlichen Plangebietsgrenze eingegrünt werden. Zu diesem Zweck wird eine öffentliche Grünfläche mit einer Gesamttiefe von 9,0 m festgesetzt, in die die Stellplätze integriert werden.

4.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Schaffung eines optisch ansprechenden Ortsrandes gegenüber dem Außenbereich, aus Gründen des Nachbarschutzes sowie aus Gründen des ökologischen Ausgleiches werden grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Aus den gleichen Gründen sollen bei der Umsetzung dieser Maßnahmen ausschließlich standortgerechte Gehölze zu Anwendung kommen, die für den jeweiligen Verwendungszweck geeignet sind. Vor diesem Hintergrund werden unterschiedliche Pflanzlisten in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei der Bewertung der Frage, welche Gehölze als standortgerecht erachtet werden können, wird auf den für das Plangebiet geltenden Landschaftsplan LP 11 Titz/Jülich-Ost zurückgegriffen (Kreisverwaltung Düren, 2014). Im Anhang von diesem werden – unter Berücksichtigung der jeweiligen standörtlichen Gegebenheiten – Pflanzlisten zusammengestellt, die bei Neupflanzungen zu verwenden sind.

Für die standörtlichen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes wird im Landschaftsplan die Verwendung der nachfolgenden Gehölze empfohlen.

Gehölztabelle des Landschaftsplanes 11 Titz/Jülich-Ost	
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Juglans regia	Walnuss
Ligustrum vulgare	Liguster/Rainweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel/Espe
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere/Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Tabelle 1: standortgerechte Gehölze gem. des Landschaftsplans 11 Titz/Jülich-Ost

Die Empfehlungen des Landschaftsplanes gelten zunächst für Anwendungen in der freien Landschaft. Demgegenüber wird das Plangebiet nach Umsetzung des Planvorhabens einen Teil des Siedlungsraumes darstellen. Gleichwohl wird das Ziel des ökologischen Ausgleiches insbesondere dann erfüllt, wenn Gehölzen mit ökologischem Wert verwendet werden. Aus diesem Grund sollen sich die zu verwendenden Pflanzen an den Empfehlungen des Landschaftsplanes orientieren.

Entlang der nördlichen sowie der südlichen Plangebietsgrenze soll eine freiwachsende Hecke entstehen, die durch Überhälter zu ergänzen ist. Hierdurch können von der Planung begründete, optische Störwirkungen im Bereich der angrenzenden Bestandsbebauung sowie im Übergang zur freien Landschaft reduziert werden. Die Heckenbepflanzung soll im nördlichen Bereich 5,0 m, im südlichen Bereich 3,0 m umfassen. Aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse kommen nur schmalkronige Bäume in Betracht, sodass die Bäume der Pflanzliste B grundsätzlich für den Standort geeignet sind.

- 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 Raseneinsaat (z.B. Fettwiese) zu begrünen.

Pflanzliste A: Sträucher für freiwachsende Hecken Mindestqualität: im Container, Stammumfang 60-100cm	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder

Pflanzliste B: Bäume II. Ordnung Mindestqualität: Hochstämme, 3xv., mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18cm	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Tabelle 2: Pflanzlisten A und B

Entlang der rückwärtigen Gartenbereiche sind weitere Bepflanzungen vorgesehen, um einerseits eine Abschirmung der unmittelbar angrenzenden Gartenbereiche der Nachbargrundstücke zu schaffen und andererseits den ökologischen Eingriff in den Naturhaushalt weiter zu minimieren. Die Anpflanzung hat in Form einer 5,0 m breiten freiwachsenden Strauchhecke zu erfolgen.

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 Raseneinsaat (z.B. Fettwiese) zu begrünen.

4.11 Gestalterische Festsetzungen

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

Die gestalterische Freiheit bei der Bebauung der Grundstücke wird – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – nur in einem Mindestmaß eingeschränkt, das erforderlich ist, um ein harmonisches Ortsbild im Zusammenwirken mit den umliegenden bestehenden Wohngebieten zu gewährleisten. Um dennoch ein einheitliches, an dem Bestand orientiertes Ortsbild, insbesondere im empfindlichen Bereich des Ortsrandes zu gewährleisten, werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen:

- 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 im 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.

5 KENNZEICHNUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sollen Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind sowie Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

Das gesamte Plangebiet ist von Böden mit humosem Bodenmaterial betroffen. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig, sodass bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden können. Zur Klarstellung der hiermit verbundenen Restriktionen wird eine entsprechende Kennzeichnung vorgenommen sowie ein ergänzender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 6).

6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Das Plangebiet wird vollständig von dem nach § 51 WHG festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet Titz überlagert. Zur Klarstellung der hiermit verbundenen Restriktionen wird das Wasserschutzgebiet nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen sowie ein ergänzender Hinweis in den Bebauungsplan eingefügt (vgl. Kapitel 6).

7 HINWEISE

Der nachfolgende Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften und wird aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

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.

In Folge der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurden die nachfolgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

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 zu-nächst 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 "Horrem 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 Grundwasserwiederanstieg 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 Verbreitung 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.

8 PLANDATEN

Flächenbilanz	
Festsetzung	Fläche (ca.)
Räumlicher Geltungsbereich	30.775 m²
Allgemeines Wohngebiet	25.859 m²
davon versiegelte Fläche	12.929 m²
davon unversiegelte Fläche	9.441 m²
davon Maßnahme M1	1.717 m²
davon Maßnahme M2	1.772 m²
Öffentliche Grünfläche	498 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	4.418 m²
davon Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“	3.623 m²
davon Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“	179 m²
davon Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“	616 m²

Tabelle 3: Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 33 „Mörickestraße“

9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

9.1 Umweltauswirkungen

Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in einer Umweltprüfung ermittelt und im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 33 „Mörickestraße“

beschrieben und bewertet. Dieser stellt gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung dar.

9.2 Ausgleich

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 33 werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Sinne des § 15 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) i.V.m. § 1a BauGB (Baugesetzbuch) wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Zur Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurde im Verlauf des Verfahrens ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Insgesamt erfolgt durch den Eingriff ein ökologisches Defizit von 19.880 Punkten. Das ermittelte ökologische Defizit ist auszugleichen. Dies erfolgt im vorliegenden Fall über das Ökokonto auf den Flächen Gemarkung Titz, Flur 37, Flurstücke 64, 143, 144 sowie teilweise 138. Auf diesen Flächen sind aktuell 22.021 Ökopunkte zur Verfügung, wovon nach Abzug des ökologischen Defizites noch 2.141 Ökopunkte auf dem Ökokonto verbleiben.

9.3 Immissionen

Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Grundschule. Dies könnte zu Lärmbelastungen führen, jedoch sind im Umfeld bereits weitere Wohngebiete vorhanden, sodass Immissionschutzrechtliche Belange durch die Planung nicht erkennbar berührt werden.

Aufgrund der guten Anbindung des Plangebiets an das bestehende, plangebietsübergreifende Verkehrsnetz ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch von dem Vorhaben verursachten Verkehrslärm oder Abgase auf die bestehenden Siedlungsstrukturen auszugehen. Die geplante Nutzung des Vorhabens entspricht der bereits vorhandenen Wohnnutzung des Umfelds und verursacht dementsprechend wohngebietstypische Immissionen. Von einer darüber hinaus gehenden Steigerung der vorhandenen Immissionen ist nicht auszugehen.

9.4 Altlasten

Im einem Baugrundgutachten wurden die vorhandenen Böden u.A. auf Altlasten hin untersucht (Terra Umwelt Consulting GmbH, 2019). Demnach konnten keine Bodenverunreinigungen festgestellt werden.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Landgemeinde Titz am den Bebauungsplan Nr. 33 „Mörickestraße“ als Satzung beschlossen hat.

10 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- 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)