LANDGEMEINDE TITZ — BEBAUUNGSPLAN TITZ Nr. 37 - ORTSLAGE TITZ - "PRIMUS-QUARTIER - NAHVERSORGUNG" — M. 1: 500

Verfahren

Plangrundlage

Die vorliegende Plangrundlage ist ein Auszug aus der Katasterflurkarte des Kreises Düren mit Stand vom ...

Die Darstellung entspricht dem Koordinatensystem ETRS89-UTM32

Es wird bescheinigt dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und den Anforderungen des § 1 Abs. 2 PlanZV entspricht.

..., den .....

öffentlich bestellter Vermesser (ÖbVI)

Planverfasser/Planungsbüro

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Planungsbüro Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
53881 Euskirchen

Euskirchen, den .....

Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath

Beschlüsse

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Landgemeinde Titz hat in seiner Sitzung am __.__.____den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Titz, den .....

Bürgermeister
(Jürgen Frantzen)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____.

Ort und Dauer des Beteiligungsverfahrens wurden am __.__.____ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom .....bis .....

Titz, den .....

Bürgermeister
(Jürgen Frantzen)

Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplans mit der Begründung und Umweltbericht ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Beschluss des Rates der Landgemeinde Titz vom __.__.____zur Offenlage beschlossen worden.

Titz, den .....

Bürgermeister
(Jürgen Frantzen)

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Titz, den .....

Bürgermeister
(Jürgen Frantzen)

Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis .....

Titz, den .....

Bürgermeister
(Jürgen Frantzen)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Landgemeinde Titz hat in seiner Sitzung am __.__.____gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung NRW (GO NRW) den Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan gefasst.

Titz, den .....

Bürgermeister
(Jürgen Frantzen)

Ausfertigungsvermerk
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht dem Offenlageexemplar mit eingearbeiteten Änderungen nach der Offenlage.
Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeindevertretung wird beurkundet.

Titz, den .....

Bürgermeister
(Jürgen Frantzen)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am __.__.____ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.

Titz, den .....

Bürgermeister
(Jürgen Frantzen)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 01. Dezember 2021 (GV. NRW. 2021 S. 1346).

Jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV90)

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

SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Fachmarktzentrum

SO1 - SO8 — Gliederung der SO-Gebiete

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

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Gh max. 106,0 mNHN — maximal zulässige Gebäudhöhe in Meter über Normalhöhennull
93.20 — vorhandene Höhe in Meter über NHN Heinrich-Gossen-Straße

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

Baugrenze/überbaubare Grundstücksflächen

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Maßnahmen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

M 1 — Maßnahme M 1 - Anpflanzung und Erhalt vorhandener Hecken- und Baumstrukturen - in den Gebieten SO 1 und SO 3 sh. textl.Festsetzung Nr. 4.1

M 2 — Maßnahme M 2 - Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke unter Einbeziehung vorhandener Gehölze - in den Gebieten SO 1 und SO 2, sh. textl. Festsetzung Nr. 4.2

M 3 — Maßnahme M 3 - Erhaltung Lorbeerhecke- im Gebiet SO 3, sh. textl.Festsetzung Nr. 4.3

M 4 — Maßnahme M 4 - Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke - in den Gebieten SO 3 bis SO 8, sh. textl.Festsetzung Nr. 4.4

M 5 — Maßnahme M 5 - Anpflanzung von Straßenbäumen und einreihigen Schnitthecken - sh. textl.Festsetzung Nr. 4.5

M 6 — Maßnahme M 6 - Anpflanzung von Buchenhecken - sh. textliche Festsetzung Nr. 4.6

M 7 — Maßnahme M 7 - Aufstellung mobiles Grün - im Gebiet SO 2 (Festplatz) sh. textliche Festsetzung Nr. 4.7

Sonstige Planzeichen

St/Na — Umgrenzung der Flächen für Stellplätze, Einkaufswagenboxen und Nebenlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Nutzungen im Sondergebiet

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Sondergebiet SO-Fachmarktzentrum Heinrich-Gossen-Straße

Das Sondergebiet „SO-Fachmarktzentrum Heinrich-Gossen-Straße" dient der Unterbringung von klein- und großflächigen Fachmärkten sowie von Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben und einer Tankstelle. Das Sondergebiet wird untergliedert in die Gebiete SO 1 bis SO 8.

1.1 SO 1 „Einzelhandelsfachmarkt"
Zulässig sind großflächige Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² und maximal 1.170 m² mit zentren- und nicht zentrenrelevantem Sortimenten gemäß der Tilzer Liste (sh. Anlage).

Ebenfalls zulässig sind Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen (z.B. Fitness-Studio).

1.2 SO 2 „Festplatz"
Zulässig sind Brauchtumsveranstaltungen (z.B. Karneval, Schützenfest, Kirmes, Feuerfest), Marktveranstaltungen (z.B. Wochenmarkt, Flohmarkt, Weihnachtsmarkt).

1.3 SO 3 „Getränkemarkt"
Zulässig sind großflächige Getränkemärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² und maximal 900 m² mit Kernsortiment:
- Nicht-alkoholische und alkoholische Getränke

Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

1.4 SO 4 „Lebensmittelvollsortimenter"
Zulässig sind Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.200 m² und maximal 1.700 m² mit Kernsortiment:
- Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Getränke, Tabakwaren, Reformwaren) sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel (einschl. Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Haushaltspapiere)

Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

In der Vorkassenzone des Lebensmittelvollsortimenters sind als untergeordneter und unselbständiger Teil des Vollsortimenters ergänzende Nutzungen (Konzessionärsflächen) unter Berücksichtigung der Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.700 m² zulässig. Zulässig sind ausschließlich Gastronomiebetriebe mit der betrieblichen Ausrichtung auf Café/Bistro mit Backwarenverkauf, Lotto/Toto-Annahmestellen, Floristik und Geldautomaten.

1.5 SO 5 „Lebensmitteldiscounter"
Zulässig sind Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von min. 900 m² und maximal 1.350 m² mit Kernsortiment:
- Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Getränke, Tabakwaren, Reformwaren) sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel (einschl. Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Haushaltspapiere)

Randsortimente sind auf maximal 20 % der Verkaufsfläche zulässig.

1.6 SO 6 „Textilfachmarkt"
Zulässig sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 450 m² bis maximal 600 m² mit Kernsortiment:
- Bekleidung, Wäsche, sonstige Textilien

Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Ebenfalls zulässig sind Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Finanzdienstleistungen, Reisebüro o.ä).

1.7 SO 7 „Drogeriemarkt"
Zulässig sind Drogeriemärkte mit einer Verkaufsfläche von 450 m² zu bis maximal 700 m² mit Kernsortiment:
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (einschl. Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Haushaltspapiere) sowie Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Getränke, Tabakwaren)

Randsortimente sind auf maximal 25 % der Verkaufsfläche zulässig.

1.8 SO 8 „Tankstelle"
Zulässig ist der Betrieb einer Tankstelle mit tankstellenüblichen Nebennutzungen und Tankstellenshop.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag. Es wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen in den Gebieten SO 4 bis SO 8.

2.2 Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet (SO) darf durch Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

2.3 Die festgesetzten Gebäudehöhen in den Gebieten SO 4 bis SO 8 beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (mNHN) (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
Für die maximale Attikahöhe (AH) ist im Sondergebiet die Oberkante der Attika des obersten Geschosses (auch bei Nichtvollgeschossen) maßgebend (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.4 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Attikahöhe) dürfen durch technische Anlagen (bspw. Antennen, Lüftungsanlagen) oder untergeordnete Bauteile (bspw. Schornsteine, Photovoltaikanlagen) um maximal 1,2 m überschritten werden.

3.0 Stellplätze, Sammelboxen für Einkaufswagen und Nebenanlagen

Im Sondergebiet (SO) sind Stellplätze, Sammelboxen für Einkaufswagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit **»St/NA«** gekennzeichneten Flächen zulässig.

4.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Pflanzgebote)

4.1 Anpflanzung und Erhalt vorhandener Hecken- und Baumstrukturen -Maßnahme M 1
Die Bestandsbäume (Säulenhainbuche, Kastanien, Kugelahorn, Hainbuche unc Ahorn) und bodendeckenden Gehölze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB im Gebie SO 1 und SO 3 sind zu erhalten und zu sichern. Die vorhandene Buchenhecke in SO 1 ist zu sichern und zusätzlich zu ergänzen.
Die natürlichen Abgänge der Gehölze sind durch Neupflanzungen der gleichen unc großen Art zu ersetzen.

4.2 Pflanzung einer 3,0 m breiten, freiwachsenden Gehölzhecke zur Eingrünung unter Einbeziehung der vorhandenen Gehölze wie Ahorn, Robinie, Hasel und Esche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB - Maßnahme M 2
Für die Maßnahme sind folgende Pflanzenarten mit möglichen Alternativen festgesetzt:

Gehölze II. und III. Ordnung:
- Cornus mas – Kornelkirsche (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- Corylus avellana – Haselnuss (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- Rosa canina – Hundsrose (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)

Die angrenzenden Raseflächen sind mit der Regelsaatgutmischung „Landschaftsrasen mit Kräutern, RSM 8.1 Variante 3, Kennzahl 4" einzusäen.

4.3 Erhaltung vorhandene Lorbeerhecke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB - Maßnahme M 3
Die vorhandene Lorbeerhecke ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten und zu sichern.
Die natürlichen Abgänge sind durch Neupflanzungen der gleichen Art zu ersetzen.

4.4 Pflanzung einer 3,0 m breiten, freiwachsenden Gehölzhecke zur Eingrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB - Maßnahme M 4
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass entlang der Grundstücksgrenzen in den Gebieten SO 4 bis SO 8 Schnitthecken der Pflanzenauswahlliste im Anhand 0,5 m zur Grundstücksgrenze zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Pro laufenden Meter sind mindestens vier Pflanzen zu setzen. Die Pflanzflächen sind dauerhaft gegenüber Befahren und Betreten zu schützen und zu pflegen.

Sämtliche Anpflanzungen sind unter Beachtung der Grenzabstände gemäß Nachbarschaftsrecht NRW durchzuführen.

Für die Maßnahme M 4 sind folgende Pflanzenarten mit möglichen Alternativen zulässig:

Schnitthecken
(Sträucher 2 x v., i. C., 60/100 cm oder 100/150 cm)
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Fagus sylvatica - Rotbuche
- Ligustrum vulgare -Liguster

Die Hecken sind jeweils aus einer bodenständigen Gehölzart herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.5 Anpflanzen von Straßenbäumen und einreihigen Schnitthecken (Parkplatzbegrünung) – Maßnahme M 5
Auf den ausgewiesenen öffentlichen Parkplatzflächen in den Gebieten SO 4 bis SO 7 sind je 4 Stellplätzen ein mittelkroniger Laubbaum sowie als Abgrenzung zu den Grundstücksflächen Schnitthecken zu pflanzen. Die Anzahl der Bäume ist (bezogen auf die Stückzahl der Stellplatzflächen) bindend. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ggf. durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Folgende Bäume II. Ordnung mit möglichen Alternativen werden für die Maßnahme festgesetzt:
- Acer campestre „Elsrijk" - Feldahorn "Elsrijk" (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
- Carpinus betulus – Hainbuche (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
- Crataegus laevigata „Pauls Scarlett" - Echter Rotdorn „Pauls Scarlett" (Qualität: S, HSt, 3 xv., mDB., StU 16/18)
- Liriodendron tulipifera - Säulenförmiger Tulpenbaum (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
- Oxitrya carpinifolia – Hopfenbuche (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
- Quercus robur – Stieleiche (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
- Tilia cordata "Rancho" - Kleinkronige Stadtlinde „Rancho" (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
- Ulmus hollandica - Schmalkronige Ulme (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)

Zur Integration der Parkplatzflächen sind zusätzlich Schnitthecken und zum Teil bodendeckende Kleingehölze zu pflanzen

Pflanzabstand: 3,5 St. / ifdm

Arten Schnitthecke:
- Carpinus betulus – Hainbuche (Qualität: Heckenpfl.,2 x v., m.B., 150-175)
- Crataegus monogyna – Weißdorn (Qualität: i. C, 7,5 l, 100-150)
- Fagus sylvatica – Rotbuche (Qualität: Heckenpfl., 2 x v., m.B., 150-175)
- Ligustrum vulgare – Liguster (Qualität: Solitär, 3 x v., m.B., 125-150)

Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Kleingehölzen der nachfolgenden Arten zu bepflanzen (aus Pflanzgründen eine Anlehnung an die pot. nat. Vegetation):
Qualität: v. Str. i. C. 30/40, 4-6 St./qm
- Spirea jap. 'Little Princess' - Rosa Zwerg-Spiere
- Ligustrum vulgare 'Lodense' - Liguster
- Ligustrum obtusifolium regelianum- Liguster
- Rosa Land Brandenburg - Rose
- Lonicera nitida ‚Maigrün' - Heckenmyrte
- Potentilla fructicosa mandshurica – Fingerstrauch

Die Hecken sind jeweils aus einer bodenständigen Gehölzart herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.6 Anpflanzung von Buchenhecken – Maßnahme M 6
Zur Integration der Sonderbetriebsflächen an die vorhandenen Zufahrtsstrukturen sowie zur Trennung/Abschirmung zwischen SO 1 und SO 2 sind zusätzliche Schnitthecken anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzabstand: 3,5 St. / ifdm

Arten Schnitthecke:
- Fagus sylvatica – Rotbuche (Qualität: Heckenpfl., 2 x v., m.B., 150-175)

4.7 Aufstellung mobiles Grün – Maßnahme M 7
Zur städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung des Gebietes SO 2 (Festplatz) sind die befestigten Flächen durch 6 mobile Baumstandorte zu gliedern. Bei Veranstaltungen können die mobilen Pflanzträge seitlich verschoben werden. Die Pflanzträge müssen eine Mindestgröße von 1,80/1,20/1,20 m nachweisen und entsprechend mit Baum- und Drainsubstrat aufgefüllt werden. Zur dauerhaften Unterhaltung und Pflege ist eine regelmäßige Wässerung und Düngung nachzuweisen.

Folgende Bäume II. Ordnung mit möglichen Alternativen sind zu verwenden:
- Acer campestre „Elsrijk" - Feldahorn "Elsrijk" (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
- Carpinus betulus „Luca" – Hainbuche (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
- Crataegus laevigata „Pauls Scarlett" - Echter Rotdorn „Pauls Scarlett" (Qualität: S, HSt, 3 xv., mDB., StU 16/18)
- Tilia cordata "Rancho" - Kleinkronige Stadtlinde „Rancho" (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
- Ulmus hollandica - Schmalkronige Ulme (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)

Die Baumrigoberfläche ist mit Bodendeckern u.a. Vinca minor zu bepflanzen.

B. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Werbeanlagen
Werbeanlagen im Sondergebiet sind nur auf den der Stellplatzanlage zugewandten Gebäudeseiten zulässig. Auf den Dachflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden.

2.0 Freistehende Werbeanlagen
Im Sondergebiet ist die Errichtung von zwei Werbetafeln bzw. Pylonen mit Darstellungen der in den jeweiligen Gebieten vorhandenen Einzelhandelsnutzungen zulässig. Die Werbetafel wird in der Höhe auf max. 10 m beschränkt.

Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden.

Die Sichtfelder im Einmündungsbereich der Heinrich-Gossen-Straße in die Landstraße L 12 sind zu berücksichtigen.

3.0 Photovoltaik- und Solaranlagen
Anlagen der solaren Energiegewinnung sind allgemein zulässig.

C. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1.0 Erdbebenzone
Die Gemarkung Titz befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S sowie Gebiete mit relativ flachgründiger Sedimentfüllung).
Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berück-sichtigen.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regel-setzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang baua-ufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsstelle, die nicht durch DIN 4149 ab-gedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998,
- Teil 4 „Silos, Tankbauwerke und Rohrleitungen" sowie
- Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke 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 Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z.B. für Kaufhäuser etc.

2. Braunkohlenbergbau
Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasser-stände im Planungs-/Vorhabengebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.
Diese 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.

3.0 Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt in der Zone III des Schutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Titz. Die ordnungsbehördliche Verordnung vom 28.12.1976 ist zu beachten.

4.0 Kampfmittelbeseitigung
Beim Auffinden von Bombenbindungen/Kampfmitteln während der Erd- /Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.
Ertragen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Verdichtungsarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

5.0 Bodendenkmalpflege
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.: 02425/90338-0, Fax: 02425/90338-199, unverzüglich zu melden. Boden-denkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Boden-denkmal-pflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

6.0 Werbeanlagen
Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist der § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) zu beachten.

7.0 Artenschutz
Zum Schutz brütender Vögel sind das Abschieben von Oberboden, die Beseitigung von Vegetationsstrukturen sowie der Abbruch von Gebäuden nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also nicht zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres. Abweichungen können zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich im Baufeld keine brütenden Vögel befinden. Dies ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Düren abzustimmen.

Anlage:

Definition der nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nichtzentrenrelevanten Sortimente (Tilzer Liste)

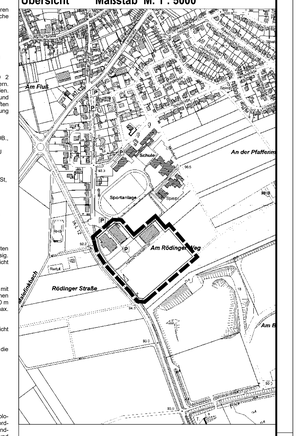
Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig zentrenrelevant):
- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel

Zentrenrelevante Sortimente:
- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung; Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck

Die Nahversorgung soll im Wesentlichen durch die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel sichergestellt werden.
Im definierten zentralen Versorgungsbereich in Titz sind die Angebote in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel konzentriert. Alle sonstigen nicht aufgeführten Sortimente werden für die Landgemeinde Titz als nicht zentrenrelevant bewertet.

DIN-Normen
Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen können bei der Landgemeinde Titz, Fachbereich 3 – Gemeinde- und Strukturentwicklung, Wirtschaftsförderung, Landstraße 4, 52445 Titz, während der Öffnungszeiten eingesehen und auch über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.

Übersicht — **Maßstab M. 1 : 5000**



Landgemeinde Titz

Bebauungsplan Nr. 37 - Ortslage Titz
"Primus-Quartier - Nahversorgung"

gelegen im Bereich Heinrich-Gossen-Straße

Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Maßstab M = 1 : 500
0 10 20 30 50