



### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Im allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung sowie vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 a BauGB)
  - Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH).
  - Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) als höchster Punkt der Attika definiert.
  - Der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe sowie der mittleren Wandhöhe und der Abstandsflächen ist der jeweils festgesetzte Höhenbezugspunkt des allgemeinen Wohngebiets „WA“. Der untere Bezugspunkt wird auf eine Höhe von 97,30 m über NN festgesetzt.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
  - Im allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.
  - Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.
  - Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Garagen“ zulässig.
- Zulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - Im allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.
  - Doppelhaushälften gelten jeweils als ein Wohngebäude.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten werden als zusammenhängende Flächen definiert, 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.
  - Nach anderen Regelungen zulässige Wege und Zufahrten sind von der Regelung unter Nr. 6.1 ausgenommen - ebenso wie Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, die eine Breite von 0,5 m nicht überschreiten. Flächen, die den vorgenannten Ausnahmen entsprechend befestigt werden, sind auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen.
  - Sämtliche öffentliche Außenbeleuchtungsanlagen sind gemäß den Anforderungen des „Leitfadens zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ (BfN Skripten 543) auszuführen.
  - Sofern zusammenhängende Glas- und Fassadenflächen, wie beispielsweise nebeneinanderliegende Terrassentüren und/oder -schiebende, transparente und reflektierende Fassaden, vorgesehen sind, die geeignet sind, Vögeln eine nicht vorhandene Durchflugmöglichkeit zu suggerieren, sind vorsorglich Maßnahmen nach dem jeweils bei Eingang des Bauantrags vorliegenden Stand der Technik zu treffen. Bei den Glas- und Fassadenelementen ist der Außenreflexionsgrad auf max. 8 Prozent zu beschränken. Außerdem sind Maßnahmen durchzuführen, um die Glas- und Fassadenelemente als Hindernisse für das Vogelschlagrisiko zu machen und die nachweislich das Vogelschlagrisiko auf unter 10 Prozent zu reduzieren. Dies können beispielsweise transluzente, mattenierte, bombierte oder strukturierte Gläser, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien, die Gliederung der Fassade oder ein mehrschichtiger Fassadenaufbau sein.
- Sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
  - Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes müssen bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf mindestens 70 % der nutzbaren Dachflächen sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien getroffen werden.
  - Die Dachfläche wird als die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m<sup>2</sup>) von Gebäuden und baulichen Anlagen definiert. Die nutzbare Dachfläche wird als der Teil der Dachfläche definiert, der aus technischen und wirtschaftlichen Gründen für die Nutzung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien verwendet werden kann.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
  - Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer ein- oder 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 1,50 m versetzt, Mindestqualität 60/100, und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0 bis 12,0 m versetzt, Mindestqualität Hst., 3 x v., StU 12/14, anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Rasensaat (z. B. Fettwiese) einzugrünen.

Pflanzliste A: Sträucher	
Deutscher Name	Botanischer Name
Schwarze Akelei	<i>Aconitum napellus</i>
Kornelrösche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hassel	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pflaferhölchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kirschlorbeer	<i>Prunus cerasifera</i>
Scheuchziele	<i>Prunus spinosa</i>
Faubaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung	
Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eskeltanne	<i>Castanea sativa</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Wildapfel	<i>Malus communis</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Frühe Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Wildbirne	<i>Prunus pyrasier</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eibe	<i>Sorbus tormialis</i>

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z. B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen unter Punkt 5 bleiben hiervon unberührt.
- Innerhalb der „Umgebung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ mit der Bezeichnung „Vorgarten“ ist pro begrenztem 650 m<sup>2</sup> eines Grundstücks mindestens ein Baum der Pflanzliste C anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu benachbarten, privaten Grundstücksgrenzen müssen die Bäume einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten.

Pflanzliste C: Bäume für Vorgärten	
Mindestqualität: Hochstamm, 30x, mit Drahtbällung, StU 12/14	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i> „Elstrik“	Feldahorn „Elstrik“
<i>Acer platanoides</i> „Columnare“	Säulenförmiger Spitzahorn „Columnare“
<i>Liquidambar styraciflua</i> „Worpleston“	Ambrosbaum „Worpleston“
<i>Sorbus thuringiata</i> „Fastigiata“	Thüringer Säulen-Eberesche

### 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)  
GH= 9,00m Höhe der baulichen Anlagen
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Straßenbegrenzungslinie  
Öffentliche Parkfläche  
Mischverkehrsfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung** (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)  
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen  
Abwasser
- Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)  
Öffentliche Grünfläche
- 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  
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit der Bezeichnung „Vorgarten“ (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)

### unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

Gebäude	Flurkarte	Längenmaß
Durchfahrt, Arkade	Flurstücksgrenze	Parallelmaß
Flachdach	Flurstücksnummer	Winkelmaß
Anzahl der Vollgeschosse	vorh. Höhen	

### Hinweise

- Einsichtnahme von Vorschriften  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Landgemeinde Titz zur Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

### Übersicht (ohne Maßstab)



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).  
 Planzeichenvorordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).  
 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 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).  
 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), in Kraft getreten am 22. September 2021

<b>Entwurf</b> Der Rat der Landgemeinde Titz hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.  VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, e-Mail: info@vdh.com	<b>1. Aufstellung</b> Der Rat der Landgemeinde Titz hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.	<b>3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</b> Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Landgemeinde Titz am ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen.	<b>5. Auslegungsbeschluss</b> Der Rat der Landgemeinde Titz hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.	<b>7. Beteiligung der Behörden</b> 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.	<b>9. Ausfertigung</b> 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 Grenzausschusses übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
<b>Plangrundlage</b> Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers Dipl. Ing. Herbert Sieberichs mit Stand vom Mai 2022 erstellt.	<b>2. Bekanntmachung der Aufstellung</b> Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Titz am ..... örtlich bekannt gemacht.	<b>4. Frühzeitige Behördenbeteiligung</b> Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... hierzu zu äußern.	<b>6. Öffentliche Auslegung</b> Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Landgemeinde Titz am ..... vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen.	<b>8. Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Landgemeinde Titz hat den Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.	<b>10. Bekanntmachung</b> Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am ..... im Amtsblatt der Landgemeinde Titz gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich 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	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister



## LANDGEMEINDE TITZ

Bebauungsplan Nr. 50  
"Im Kamp"  
- Vorentwurf -



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

Z-Nr.:	PM-B-22-101-BP-01-00	Maßstab:	1 : 500	Stand:	08.11.2023
bearbeitet:	Döring	gezeichnet:	Michalke		