LANDGEMEINDE TITZ

3. Änderung Bebauungsplan Titz Nr. 20
Ortslage Jackerath



Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA3 bis WA5) sind die Nutzungen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung sowie vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 a BauGB)

2.1 Die Höhenlage von baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

2.2 Die Gebäudehöhe (GH) wird als die Oberkante der Dachhaut definiert. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) als der höchste Punkt der Attika definiert.

2.3 Der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (GH) sowie für die Bestimmung der Abstandsflächen im „WA 3" und „WA 4" ist der jeweils höchste Punkt der an das Grundstück grenzenden Verkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche maßgebend.

2.4 Der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (GH) wird für das „WA 5" auf eine Höhe von 113,5 m über NHN, bezogen auf das Höhensystem DHHN 2016 NHN, festgelegt.

2.5 In den allgemeinen Wohngebieten „WA 3" bis „WA 5 darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, wie z.B. PV-Anlagen, um maximal 1,20 m überschritten werden. Die Aufbauten müssen mindestens einen ihrer Höhe entsprechenden Abstand zur baulich zugeordneten Dachkante aufweisen.

2.6 In den allgemeinen Wohngebiet „WA 5" beträgt die Tiefe der Abstandsflächen abweichend 0,3 H, mindestens aber 3,0 m.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet „WA 3" darf die überbaubare Grundstücksfläche durch jeweils ein Treppenhaus, einen Aufzug oder eine Treppenhaus-Aufzugkombination um bis zu 2,5 m überschritten werden, sofern keine anderen Festsetzungen dieses Bebauungsplans oder landesrechtliche Vorgaben entgegenstehen.

3.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 5 dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen durch einen außenliegenden, zweiten Rettungsweg überschritten werden, wenn Gebäude mit Aufenteilen in einer Höhe von mehr als 8,0 m über der Geländeoberkante entstehen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die Überschreitung lediglich an den südlichen Baugrenzen und im allgemeinen Wohngebiet WA 5 an den westlichen Baugrenzen erfolgen.

4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten „WA 3" bis „WA 5" sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

4.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze und Garagen" zulässig.

4.3 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze" sowie der „Flächen für Stellplätze und Garagen" zulässig.

4.4 In der zeichnerisch festgesetzten „Fläche für Müllsammelanlagen" ist die Errichtung einer Sammelanlage für Abfallbehälter zulässig.

5 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Im allgemeinen Wohngebiet „WA 3" sind je Wohngebäude höchstens zehn Wohnungen zulässig.

5.2 Im allgemeinen Wohngebiet „WA 4" sind je Wohngebäude höchstens acht Wohnungen zulässig.

5.3 Im allgemeinen Wohngebiet „WA 5" sind je Wohngebäude höchstens sieben Wohnungen zulässig.

6 Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ladeinfrastrukureinrichtungen für elektrisch betriebene Fahrzeuge sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze" vorzusehen.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten werden als zusammenhängende Flächen definiert, die mit den o. g. 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.

7.2 Nach anderen Regelungen dieses Bebauungsplans zulässige Wege und Zufahrten sind von der Regelung der Festsetzung 7.1 ausgenommen - ebenso wie Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, die eine Breite von 0,50 m nicht überschreiten dürfen. Flächen, die diesen Ausnahmen entsprechend befestigt werden, sind auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen.

8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In den zeichnerisch festgesetzten „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen" besteht ein uneingeschränktes Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit. Zusätzlich ist den Ver- und Entsorgungsbetrieben ein Leitungsrecht sowie ein Geh- und Fahrrecht für die Wartung und Instandhaltung einzuräumen.

9 Sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbarer Energie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

9.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 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 erneuerbarer Energie getroffen werden.

9.2 Die Dachfläche wird als die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) 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 für die Erzeugung von Strom aus erneuerbarer Energie verwendet werden kann.

10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG; hier: Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereiche: Gemäß DIN 4109 Pkt. 5 werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm der Lärmpegelbereich III festgelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel zugeordnet sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen, die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

Lärmpegel-bereich	Baugebiet	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume[1] und ähnliches
			erf. R'wres des Außenbauteils in dB	
III	WA3, WA4, WA 5	61 bis 65	35	30

[1]An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Von den Anforderungen zum baulichen Schallschutz bezogen auf den Außenlärm wie auch zu den Lüftungseinrichtungen kann abgewichen werden, wenn durch gutachterlich nachgewiesen wird, dass - beispielsweise bedingt durch die Eigenabschirmung der Gebäude - die Geräuschbelastung einzelner Gebäudeseiten niedriger ausfällt als durch den maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. den Beurteilungspegel definiert ("Öffnungsklausel").

11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

11.1 Auf den Flächen FB1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Bepflanzung in Form einer einreihigen Baum-/ Strauchhecke aus Sträuchern und/ oder Bäumen II. Ordnung mit einer Regelbreite von mindestens 3,0 m aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100 und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0-12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU 12/14 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste A: Sträucher

Faulbaum	Rhamnus frangula
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Kirschpflaume	Prunus cerasifera
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rainweide	Ligustrum vulgare
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schwarze Apfelbeere	Aronia melanocarpa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Pflanzliste B: Laubbäume

Hainbuche	Carpinus betulus
Elsbeere	Sorbus torminalis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Wildapfel	Malus communis
Wildbirne	Pyrus pyraster
Feldahorn	Acer campestre
Speierling	Sorbus domestica
Kornelkirsche	Cornus mas

11.2 Auf den Flächen FB2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 1,00 m breite Schnitthecke aus einheimischen Gehölzen (Pflanzabstand 0,5 m, Mindestqualität 120/150) gemäß Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungshöhe muss mindestens 1,20 m betragen. Zu vorhandenen Garagenbauten ist ein Abstand von 1,2 m einzuhalten.

11.3 Die Flachdächer von neu errichteten Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm zu versehen. Die Dachflächen sind mit einer Dachbegrünung als Aussaat (z.B. Regiosaatgut) oder als Stauden- bzw. Sedum- Pflanzung gemäß Pflanzliste C mit mindestens 15 Pflanzen pro m² oder gleichwertig zu bepflanzen, anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sollten Gräser einen Prozentsatz von 30 % nicht überschreiten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind notwendige technische Aufbauten sowie zur Wartung erforderliche Zuwegungen.

Pflanzliste C: Dachbepflanzung

Kräuter, Nelkenarten, Stauden	
Berglauch	Allium senescens
Färber-Kamille	Anthemis tinctoria
Grasnelke	Armeria maritima
Rispen-Flockenblume	Centaurea stoebe
Rauhe Nelke	Dianthus armeria
Kartäusernelke	Dianthus carthusianorum
Heidenelke	Dianthus deltanoides
Prachtnelke	Dianthus suprbus
Natternkopf	Echium vulgare
Zypressenwolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Schafgabe	Achillea millefolium
Schnittlauch	Allium schoenoprasum
Katzenpfötchen	Antennaria dioicia
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Rotes Habichtskraut	Hieracium rubrum
Dost	Origanum vulgare
Wiesensalbei	Salvia pratensis
Feld-Thymian	Thymus pulegioides

Gräser	
Aufrechte Trespe	Bromus erectus
Blaugrüne Segge	Carex flacca
Erd-Segge	Carex humilis
Amethyst Schwingel	Festuca amethystina
Walliser Schwingel	Festuca valesiaca
Schafsschwingel	Festuca ovina
Zierliches Schillergras	Koeleria macrantha
Platthalmrispe	Poa compressa

11.4 Im allgemeinen Wohngebiet „WA 5" sind pro Wohngebäude mindestens 2 Bäume der Pflanzliste D 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 D: Bäume für Gärten
Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, mit Drahtballierung, 12 bis 14

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn „Elsrijk"	Acer campestre „Elsrijk"
Säulenförmiger Spitzahorn „Columnare"	Acer platanoides „Columnare"
Amberbaum	Liquidambar styraciflua „Paarl"
Thüringische Säulen-Eberesche	Sorbus thuringiata „Fastigiata"
Wildbirne	Pyrus pyraster
Kornelkirsche	Cornus mas
Speierling	Sorbus domestica

11.5 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 i. S. d. Bebauungsplans unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z. B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen der Festsetzung 7.1 bleiben hiervon unberührt.

12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

12.1 In den allgemeinen Wohngebieten „WA 3" und „WA 4" sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 25 - 48° zulässig.

12.2 Im allgemeinen Wohngebiet „WA 5" sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 13 - 18° zulässig.

12.3 Stellplätze und sonstige befestigte Flächen wie Zuwegungen in den allgemeinen Wohngebieten „WA 3" bis „WA 5" sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

12.4 Sofern die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet „WA 3" gemäß Festsetzung 3.1 durch Anbauten wie Treppenhäuser, Aufzüge oder Treppenhaus-Aufzugkombinationen in Anspruch genommen wird, muss der jeweilige Vorsprung einen Gesamtteil von 40%-70% der Fassadenfläche des Vorsprungs aufweisen.

Hinweise

1. 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.

2. Altlastverdachtsflächen
In den zeichnerisch gekennzeichneten „Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" befinden sich die Altlastverdachtsflächen Ti_3639 und Ti_9653.

3. Erdlöcher und Hohlräume
Im gesamten Plangebiet ist mit Erdlöchern und Hohlräumen zu rechnen. Diese treten ab einer Tiefe von ca. 2 m unter Geländeoberkante auf und können Einfluss auf die Gründung und Statik von Bauwerken nehmen. Der Baugrund ist daher objektbezogen und im Hinblick auf eventuelle Erdlöcher zu untersuchen und zu bewerten

4. Baufeldräumung
Um eine Tötung oder Verletzung i. S. des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu verhindern, ist sämtliche Vegetation außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar zu beseitigen. Bei einem längeren Verbleib der Holzhaufen auf dem Parkplatz sind diese vor der Räumung auf Brut-vorkommen der Bachstelze prüfen (nur bei Räumung zwischen März und September).

5. Vermeidung Vogelschlag an Glasfassaden
Um eine Tötung oder Verletzung i. S. des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu verhindern und das Risiko eines Vogelschlages an Glasscheiben zu minimieren. Insb. Im Rahmen der Planung eines neuen Gebäudes sollen folgende Maßnahmen berücksichtigt werden: Allgemeine Minimierung der notwendigen Glasfläche, keine Übereck-Glasflächen, keine stark spiegelnden Glas-flächen (Außenreflexionsgrad von maximal 15 %) gegeben bei Einsatz von handelsüblichen Floatglas. Anbringung von engmaschigen Markierungen auf mind. 25% der Fläche (Raster, Punkte, Linie etc.) oder Verwendung von transluzentem Glas (z. B. Milchglas). Handelsübliche schwarze Greifvogelsilhouetten sind unwirksam. Die spezielle Ausgestaltung solcher Vogelschutzmaßnahmen ist dem Einzelfall anzupassen und ggf. deren Funktionalität durch eine Expertenein-schätzung abzusichern.

6. Bergbau
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Titz 3", die sich im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, befinden.

7. 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". DIN 4149 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch DIN EN 1998 (Eurocode 8) ersetzt. DIN EN 1998 stellt im Hinblick einer Einschätzung der Erdbebengefährdung den Stand der Technik dar. Die geologische Untergrundklasse an einem bestimmten Standort nach DIN EN 1998-1/NA:2023-11 kann sich von der geologischen Untergrundklasse nach DIN EN 1998-1/NA:2021-07 (bzw. in DIN 4194) unterscheiden. Für das Plangebiet ergibt sich nach DIN EN 1998-1/NA:2023-11 die geologische Untergrundklasse „T". Die Vorgaben der genannten Regelwerke sind in weiteren Planungen zu berücksichtigen.

8. Bodendenkmäler
Die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NRW sind zu beachten. 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.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

9. Grundwasserverhältnisse
Der Bereich des Plangebietes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbeschei-des - Az. 61.42.63 -2000 - 1) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet 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.

10. Verkehrsemissionen
Aufgrund der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen kann es zu Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase) kommen. Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommunen/ der Vorhabenträger und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

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.

12. Wasserdruck
Ab einer Geschossigkeit von mehr als 2 kann derzeit der Mindestdruck nicht gewährleistet werden und somit die Anschaffung, Installation und Betrieb von privaten Druckerhöhungsanlage notwendig werden

13. E-Ladesäulen
Bei der Errichtung von Ladeinfrastruktureinrichtungen für Elektromobilität sind die Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) in der jeweils geltenden Fassung zu berücksichtigen. Die Anordnung der Ladesäulen hat so zu erfolgen, dass keine Beeinträchtigungen der Verkehrs- und Bewegungsflächen entstehen und die barrierefreie Nutzung der Stellplätze gewährleistet bleibt.

14. Spielplatzflächen
Innerhalb des Änderungsbereiches dieses Bebauungsplans ist ein Kinderspielplatz entsprechend der Vorgaben der Landesbauordnung anzulegen (vgl. § 8 Abs. 2 BauO NRW).

15. Staub- und Geräuschimmissionen aus dem Tagebau
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes kann es wegen des den gelegenen Tagebaus Garzweiler temporär zu erhöhten Staub- und Geräuschimmissionen kommen, die belästigend wirken können. Die gesetzlichen und von der Bergbehörde auferlegten Immissionswerte werden dabei eingehalten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).

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 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2026 (GV. NRW. S. 537).

Zeichnerische Festsetzungen

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH = 12,5 m — max. Höhe baulicher Anlagen

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

o — Offene Bauweise

Baugrenze

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

P — private Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

M — Mischverkehrsfläche

5. 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

6. Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen — § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB

St — Stellplätze

Ga — Garagen

Mü — Müllsammelanlagen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB

GFL — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastene Flächen — § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Kennzeichnungen

Flächen, deren Böden erheblich mit umwelt-gefährdenden Stoffen belastet sind — § 9 (5) Nr. 3 BauGB

unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung

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

Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Übersicht (ohne Maßstab)



LANDGEMEINDE TITZ

3. Änderung Bebauungsplan Titz Nr. 20
Ortslage Jackerath

Z-Nr.:	PM-B-24-053-BP-01-09	Maßstab:	1 : 500
bearbeitet:	Heinrichs	gezeichnet:	Nowak
Stand:	04.09.2026		

VDH
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@vdh.com

1. Aufstellung
Der Rat der Landgemeinde Titz hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

5. Beschluss über die Veröffentlichung
Der Rat der Landgemeinde Titz hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

7. 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.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

9. Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

Plangrundlage
Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers Frenken mit Stand vom Februar 2015 erstellt.

2. Bekanntmachung der Aufstellung
Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Titz am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

6. Veröffentlichung
Dieser Plan mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) nach Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgelegen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

8. Satzungsbeschluss
Der Rat der Landgemeinde Titz hat den Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

10. Bekanntmachung
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am ..... im Amtsblatt der Landgemeinde Titz gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.
Datum / Unterschrift Bürgermeister