TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33

„Mörickestraße“

Landgemeinde Titz

August 2026
Entwurf zur Veröffentlichung

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Landgemeinde Titz
Wilhelm-Lieven-Platz 1
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

Projektnummer: 26-069

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 a BauGB)

2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet „WA“ darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

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 In dem Allgemeinen Wohngebiet „WA“ wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m festgesetzt.

2.4 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.

3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

3.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind auf den privaten Grundstücken je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

3.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet „WA“ muss der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der vorderen Grundstücksgrenze mindestens 6,0 m betragen.

3.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.4 In dem Allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Heizzentralen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der „Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ zulässig.

4 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

4.2 Doppelhaushälften gelten jeweils als ein Wohngebäude.

5 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.

6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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	
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa

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

Tabelle 1: Pflanzlisten A und B

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.

7 Bauornungsrechtliche Festsetzungen

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

7.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind Doppelhauseinheiten sowie Hausgruppen mit gleicher Dachform, Dachneigung und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.

7.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind Garagen im Fassadenmaterial des Hauptkörpers auszuführen.

7.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind Dächer zwingend als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° auszuführen. Garagen dürfen auch als Flachdach ausgeführt werden.

HINWEISE

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.

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.