BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20, „Titz – Jackerath“

Landgemeinde Titz – Ortslage Jackerath

Februar 2026
Entwurf zur Veröffentlichung

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Bolten Immobilien GbR
Tomper Weg 1
41169 Mönchengladbach

und

S-Struktur GmbH
Hauptstraße 50
52379 Langerwehe

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 973180
E info@vdh.com
W www.vdh.com

i. A. M. Sc. Jonas Heinrichs

i. A. B. Sc. Julian Kappenberg

Projektnummer: 24-053

INHALT

1 EINLEITUNG 1

1.1 Planungserfordernis 1

1.2 Planungsziel 2

1.3 Beschreibung des Plangebiets 2

1.4 Planverfahren gemäß § 13a BauGB 3

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 5

2.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan 5

2.2 Naturschutzfachliche Schutzgebiete 6

2.3 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz 7

2.4 Bisheriger Planinhalt 8

3 PLANUNGSKONZEPT 9

4 ÄNDERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN 11

4.1 Räumlicher Geltungsbereich 11

4.2 Art der baulichen Nutzung 11

4.3 Maß der baulichen Nutzung sowie vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen 11

4.4 Bauweise 13

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche 13

4.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 13

4.7 Zulässige Zahl der Wohnungen 14

4.8 Verkehrsflächen 14

4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 15

4.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 16

4.11 Sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbarer Energie 16

4.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 17

4.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 18

5 KENNZEICHNUNGEN 19

6 HINWEISE 19

7 PLANDATEN 22

8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 23

8.1 Ausgleich 23

8.2 Artenschutz 23

8.3 Nachbarschaftliche Belange 23

9 REFERENZLISTE DER QUELLEN 25

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Seit Dezember 1993 besteht der Bebauungsplan Nr. 20 „Titz-Jackerath“. Ziel war es, für die Ortslage Jackerath umfangreiche Wohnbauflächen für verschiedenste Nutzergruppen bereitzustellen sowie die Bestandsnutzungen abzusichern. Der überwiegende Teil des ursprünglichen Geltungsbereiches wurde bereits bebaut. Im Bereich der Friedhofstraße befindet sich jedoch eine bislang nicht in Anspruch genommene Teilfläche, die für eine Mehrfamilienhausbebauung angedacht ist. Der Zuschnitt der Baufenster sowie die festgesetzte Geschossigkeit entspricht jedoch nicht länger einer zeitgemäßen Bauweise im Mehrfamilienhaussegment. Seit vielen Jahren besteht in Deutschland ein akuter Wohnraummangel, dem vor dem Hintergrund der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme bestenfalls mit Nachverdichtungs- und Aufstockungsmaßnahmen im Innenbereich begegnet werden kann. Zwischenzeitlich sind zwei Investoren mit einem städtebaulichen Konzept an die Landgemeinde herangetreten, das sich auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen nicht umsetzen ließe. Um dem steigenden Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum, insbesondere im Mietwohnungsbereich, abzudecken, sollten die Festsetzungen an die aktuellen Nutzungsansprüche angepasst werden. Somit kann der Bereich zeitnah seiner beabsichtigten Nutzung zugeführt und gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen gleichzeitig eine maßvolle Nachverdichtung erzielt werden. Somit handelt es sich bei der 3. Änderung des Bebauungsplans um eine Maßnahme der Nachverdichtung im Innenbereich durch die Erhöhung der Geschossigkeit. Durch die Bereitstellung attraktiver Wohnbauflächen wird eine nachhaltige Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gefördert. Hierdurch kann dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden, der in der Folge den regionalen Wohnungsmarkt entlastet.

Aus städtebaulichen Gründen bietet sich die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 besonders an. Die Erschließung der Flächen ist bereits erfolgt, sodass keine zusätzlichen Infrastrukturen bereitgestellt werden müssen. Darüber hinaus ist die Autobahn A 44 in kurzer Entfernung erreichbar und stellt einen schnellen überregionalen Anschluss sicher, wodurch der Standort auch aus verkehrlicher Sicht besonders attraktiv für Berufspendler ist. Zudem besteht für die Flächen bereits ein Bebauungsplan, dessen Festsetzungen jedoch eine zeitgemäße Bebauung nicht zulassen. Dadurch entstehen ungenutzte Flächen im Innenbereich, die durch eine Planänderung wieder nutzbar gemacht werden können.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des Vorhabens in der vorgesehenen Form nicht möglich. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20 „Titz-Jackerath“ lässt zwar die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise grundsätzlich zu, jedoch stehen die Aufteilung der Baufelder und einzelne Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhen und Geschossigkeit, der Realisierung des aktuellen Wohnkonzeptes entgegen. In diesem Zusammenhang ist die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Titz-Jackerath“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Das Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Absicherung und Errichtung zeitgemäßer Wohnnutzungen im Innenbereich durch die Änderung des Bebauungsplans. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sowie die Bereitstellung von Wohnraum insbesondere im Mietsektor, durch Nachverdichtung im Innenbereich und eine Vermeidung von zusätzlicher Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Ein weiteres Planungsziel besteht in der Gewährleistung eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungsstrukturen.

1.3 Beschreibung des Plangebiets



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans (gelb-gestrichelte Linie) sowie des Änderungsbereiches (gelbe Linie), genordet (Land NRW, 2025)

Der räumliche Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 20 „Titz-Jackerath“ liegt am südlichen Ortsrand von Jackerath und umfasst die Flächen Gemarkung Titz, Flur 59, Flurstücke 28–31, 40, 44, 53–56, 69 sowie Flur 56, Flurstücke 655–665. Teile des östlichen Plangebiets liegen zudem in Flur 50, Flurstücke 72 und 77. Der ursprüngliche Geltungsbereich umfasst damit eine Fläche von ca. 55.774 m².

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 beschränkt sich auf eine Teilfläche in der Gemarkung Titz, Flur 56 und umfasst die Flurstücke 658–659, 661–664, 696–709 sowie 718–720. Damit umfasst der Änderungsbereich eine Gesamtfläche von ca. 9.264 m² und ist damit eine Teilfläche des ursprünglichen Geltungsbereichs.

Das Plangebiet wird durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Friedhofstraße in einen östlichen und einen westlichen Bereich gegliedert. Der östliche Teil ist vorwiegend durch drei bestehende Mehrfamilienhäuser geprägt, die sich entlang der Friedhofstraße aneinanderreihen und von Gartenflächen mit vereinzelten Baum- und Gehölzstrukturen umgeben sind. Nur das nördlichste Grundstück ist bislang unbebaut. Der westliche Teil des Plangebiets liegt hingegen weitgehend brach. Im südlichen Bereich bestehen ein Gebäude und ein Schuppen. Punktuell sind dort Vegetationsstruktu-

ren in Form von Hecken und Gehölzen vorhanden. Entlang der westlichen Seite der Friedhofsstraße befinden sich Garagenanlagen, die im mittleren Abschnitt durch einen kurzen Stich, der von der Friedhofsstraße in Richtung Westen abzweigt, unterbrochen werden. Dieser Stich führt in die ungenutzte Fläche hinein.

Im Umfeld des Plangebietes finden sich unterschiedliche Nutzungen. Nördlich grenzt die Friedhofstraße an, jenseits derer sich ein Kindergarten sowie ein Sportplatz befinden. Östlich schließen ein Friedhof sowie bestehende Wohnnutzungen an. Südlich grenzen rückwärtige Grundstücksbereiche an, die bereits für eine Wohnbebauung vorgesehen sind oder bereits in Anspruch genommen wurden. Im weiteren südlichen Umfeld sollen sich Einrichtungen des Seniorenwohnens anschließen. Westlich befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, eine Baufirma sowie ein Milchbauerbetrieb mit zugehörigen Wirtschaftsgebäuden, Hofflächen und Wohnbebauungen.

1.4 Planverfahren gemäß § 13a BauGB

Vorliegend handelt es sich um ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Titz-Jackerath“. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB kann auch die Änderung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 1 BauGB an diverse Zugangsvoraussetzungen gebunden. Deren Vorliegen wird im Folgenden überprüft.

- Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt nur für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in Betracht.

  Für eine Innenentwicklung insbesondere auch in Betracht kommen *„[…] innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.“* (Battis/Krautzberger/Löhr/Battis BauGB § 13a Rn. 4). Dies ist hier der Fall. Ziel der Planung ist es, durch die Änderung der Bauweise sowie die Erhöhung der maximalen Geschossigkeit und die Anpassung der Gebäudehöhen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Auf diese Weise können insgesamt mehr Wohneinheiten realisiert werden, die den heutigen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen entsprechen und insbesondere für Singles, junge Paare, Alleinerziehende und Senioren hohe Wohnqualität bieten. Die Planung ermöglicht damit eine effizientere Nutzung der vorhandenen Fläche, die unter dem derzeit geltenden Planungsrecht nicht in gleichem Maße umsetzbar wäre. Es handelt sich somit um eine gezielte Maßnahme der Innenentwicklung durch Nachverdichtung, welche die bestehenden städtebaulichen Potenziale des Gebietes besser ausschöpft und zur nachhaltigen Entwicklung der Ortslage beiträgt.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens i. S. d. § 13a BauGB ist im Regelfall nur bis zu einer im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² zulässig. Sofern keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine festgesetzte Grundfläche von bis zu 70.000 m² zulässig.

  Wird im Bebauungsplan weder eine Grundflächenzahl noch eine absolute Grundfläche festgesetzt, ist bei der Bewertung über die Einhaltung der Schwellenwerte die Fläche maßgeblich, die bei Umsetzung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Wird eine Grundfläche hingegen festgesetzt, so ist die Einhaltung der Schwellenwerte allein anhand dieser Grundfläche zu bewerten. Die Versiegelung anderer Flächen, wie z. B. Verkehrsflächen, ist in diesem Fall unerheblich (BVerwG Urt. vom 8. Dezember 2016 – 4 CN 4.16).

Die Grundflächen von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kumuliert zu betrachten, damit eine unionsrechtswidrige Umgehung der Schwellenwerte durch die fragmentierte Aufstellung mehrerer Bebauungspläne verhindert werden kann. „Eine Kumulation kann nur im Verhältnis von Bebauungsplänen der Innenentwicklung zueinander von Bedeutung sein“ (Bischopink, Külpmann, & Wahlhäuser, 2021).

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann ein solcher Zusammenhang nur zwischen einem oder mehreren Bebauungsplänen der Innenentwicklung in Betracht kommen (Krautzberger/Kerkmann in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, „Baugesetzbuch“, 149. EL Februar 2023, Rn. 44), nicht aber bei der Kumulation eines Bebauungsplans nach § 13a mit einem sonstigen Bebauungsplan (im „Normalverfahren“, also mit Umweltprüfung) oder einem einfachen Bebauungsplan (VGH Mannheim Urteil vom 29. Oktober 2013 – 3 S 198/12, NVwZ-RR 2014, 171, 2014).

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 9.264 m². Somit werden die o. g. Schwellenwerte bei alleiniger Betrachtung des Änderungsbereichs in jedem Fall unterschritten. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine erneute Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20, wobei das aktuelle Plangebiet im Änderungsbereich der 2020 und 2021 durchgeführten Änderung liegt. Dennoch fehlt es an einem hinreichenden sachlichen und zeitlichen Zusammenhang im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die damaligen Änderungen verfolgte eine andere städtebauliche Zielsetzung und liegen zeitlich so weit zurück, dass eine einheitliche Planungskonzeption nicht erkennbar ist. Eine Kumulation der Grundflächen ist daher nicht vorzunehmen.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

  Schwellenwerte für die Pflicht zur Durchführung einer UVP ergeben sich aus Anlage 1 zum UVPG. Allgemeine Bauvorhaben mit UVP-Pflicht werden unter Punkt 18 der Anlage 1 zum UVPG geführt. Demnach besteht für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² die Pflicht zur Durchführung einer UVP. Ab einer Grundfläche von 20.000 m² ist eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen.

  Da es sich bei dem Plangebiet um einen Innenbereich handelt und beide Schwellenwerte unterschritten werden, ist eine Pflicht zur Durchführung einer UVP vorliegend nicht gegeben.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

  Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete i. S. d. Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

  Vorliegend ist davon auszugehen, dass die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten durch die Planung nicht beeinträchtigt werden (vgl. Kapitel 2.2).

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass [...] von schweren Unfällen [...] hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...] so weit wie möglich vermieden werden“ (§ 50 Satz 1 BImSchG). Gemäß Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU handelt es sich bei schweren Unfällen um ein Ereignis – z. B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes –, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe der Richtlinie beteiligt sind. Betriebe, die zu entsprechenden Umwelteinwirkungen oder Unfällen führen könnten, sind im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht begründet.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Vom beschleunigten Verfahren soll daher Gebrauch gemacht werden. Hierfür stehen die folgenden Verfahrenserleichterungen zur Verfügung:

- Von der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Wahlweise kann die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- Der Bebauungsplan kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Plans zu erwarten sind, gelten als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt. Die Betrachtung der wesentlichen Umweltbelange bleibt hiervon unberührt.

Von den o. g. Verfahrenserleichterungen soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

Die übergeordneten planungsrechtlichen Vorgaben des Regionalplans sowie des Flächennutzungsplans beziehen sich auf die Art der baulichen Nutzung im Sinne der BauNVO. Im FNP ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Fläche derzeit als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da durch die geplante Änderung keine Anpassung der Art der baulichen Nutzung vorge-

nommen wird, stehen weder die Vorgaben des Regionalplans noch des Flächennutzungsplans entgegen.

Somit bestehen grundsätzlich keine Konflikte zwischen der geplanten Änderung des Bebauungsplans und den übergeordneten Planungsvorgaben.

2.2 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 Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben auf eine mögliche 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 Kreise und kreisfreien Städte festgesetzt (vgl. § 7 LNatSchG).

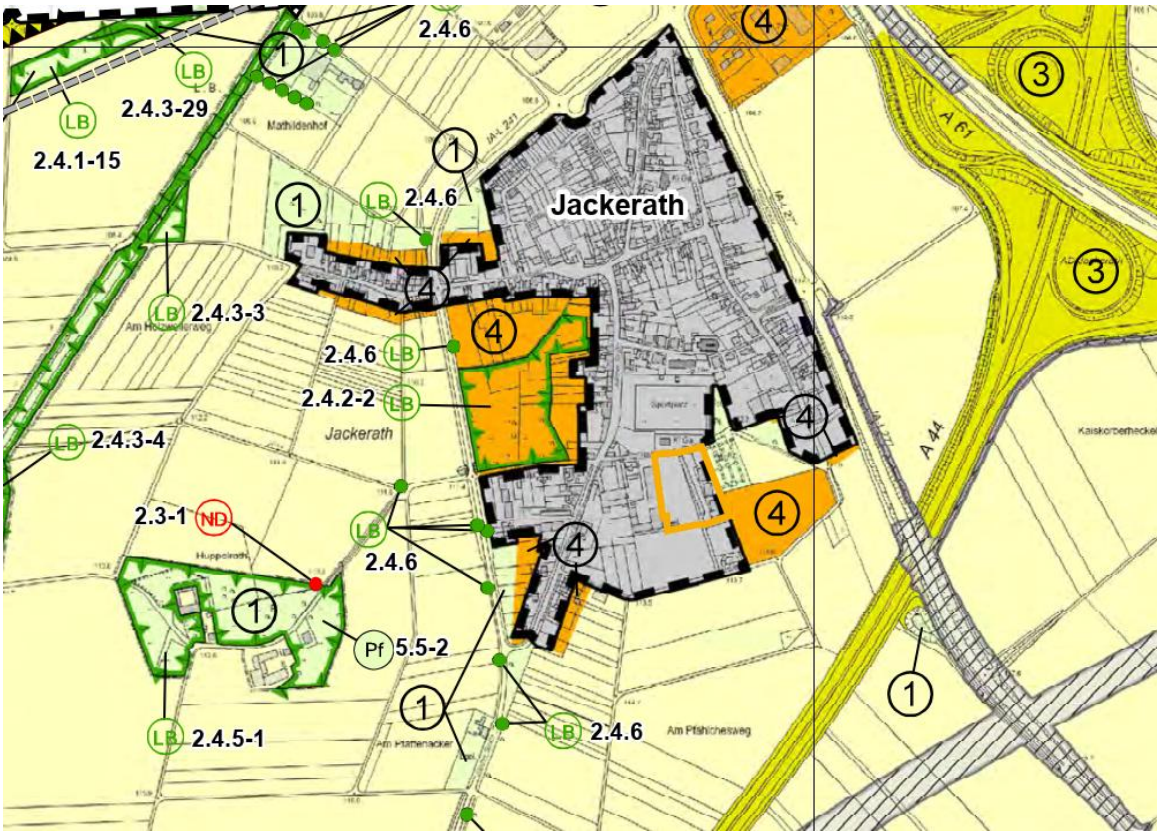


Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsplan 11 „Titz/Jülich-Ost“ mit Markierung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Umrandung) (Kreis Düren, 2014)

Die Ortschaft Jackerath liegt innerhalb des Landschaftsplans „Titz/Jülich-Ost“ (Kreis Düren, 2014). Die Plangebietsfläche befindet sich jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplans, sodass keine Festsetzungen getroffen werden.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparken oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparken, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2025). Eine Überlagerung mit entsprechenden Gebieten besteht laut diesem nicht.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld können nach aktuellem Kenntnisstand auf Wechselwirkungen mit Natura-2000-Gebieten beschränkt werden. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Lindenberger Wald“, das sich ca. 11 km südlich des Plangebiets befindet. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/§ 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden“* (MKULNV NRW, 2016). Somit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, wie z. B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß, erwarten, die zu der Annahme führen könnten, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen sei.

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

2.3 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Laut diesem sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen.

Die Auswertung der Wasserschutzgebiete und Heilquellen erfolgt auf Basis der Datenbank ELWAS-WEB (MUNV NRW, 2025 a). Auf der Grundlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) werden zudem die Hochwasserrisikokarte, die Hochwassergefahrenkarte und die Starkregengefahrenhinweiskarte in die Betrachtung einbezogen. Hierfür wird auf den „Klimaatlas NRW“ zurückgegriffen (LANUK NRW, 2025 a). Überschwemmungsgebiete sowie Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsbieten werden mithilfe der Hochwasserrisikokarte ermittelt.

Hochwasserentstehungsgebiete wiederum *„sollen künftig durch die Länder als Rechtsverordnung ausgewiesen werden“* (BMUV, o. D.). Dies ist zum aktuellen Zeitpunkt jedoch noch nicht geschehen.

Trinkwasser und Heilquellen

Eine Überlagerung mit Heilquellen und festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten besteht nicht. Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „Titz“ befindet sich ca. 2,6 km entfernt. Allerdings sind Wechselwirkungen aufgrund des großen Abstands nicht zu erwarten.

Hochwasser und Starkregen

Das Plangebiet wird von keinen festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten überlagert. Hochwasserentstehungsgebiete sind ebenfalls

nicht betroffen. Auch die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarte zeigen keine Gefährdungen für das Plangebiet an.

Gemäß der Starkregenhinweiskarte ist das Plangebiet bei seltenen und extremen Regenereignissen von Wasseransammlungen betroffen. Bei seltenen Ereignissen kann von Wasserhöhen bis zu 16 cm auf einer kleinen Fläche am nördlichen Rand des Plangebiets ausgegangen werden. Bei extremen Starkregenereignissen sind ebenfalls nur kleine Bereiche im nördlichen und südlichen Teil des Plangebiets von Wasseransammlungen betroffen und es wird von Wasserhöhen bis 19 cm ausgegangen.

Diese Werte stellen insgesamt nur geringe Beeinträchtigungen dar. Die prognostizierten Wasserhöhen sind gering und durch die geplante Bebauung kommt es nur zu einer kleinflächigen zusätzlichen Versiegelung. Negative Auswirkungen können durch bautechnische Maßnahmen sicher vermieden werden.

2.4 Bisheriger Planinhalt

Der gegenwärtig rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20 „Titz-Jackerath“ in der Fassung der zweiten Änderung setzt für den Geltungsbereich zeichnerisch folgendes fest:

- vier allgemeine Wohngebiete „WA 2“, „WA 3“, „WA 4“ und „WA 5“
- überbaubare Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen definiert werden
- eine Grundflächenzahl von 0,4
- maximal zwei Vollgeschosse in „WA 2“, „WA 3“ und „WA 5“
- maximal drei Vollgeschosse im „WA 4“
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser sind zulässig
- Höchstmaß der Traufhöhe im allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ & „WA 3“ von 6,0 m
- Höchstmaß der Firsthöhe im allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ & „WA 3“ von 10,0 m
- Höchstmaß der Traufhöhe im allgemeinen Wohngebiet „WA 4“ von 9,0 m
- Höchstmaß der Firsthöhe im allgemeinen Wohngebiet „WA 4“ von 13,0 m
- Höchstmaß der Traufhöhe im allgemeinen Wohngebiet „WA 5“ von 8,0 m
- Höchstmaß der Firsthöhe im allgemeinen Wohngebiet „WA 5“ von 11,0 m
- maximal zulässige Zahl an Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet „WA 3“ 6 Wohneinheiten
- maximal zulässige Zahl an Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet „WA 5“ 8 Wohneinheiten
- eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und Straßenbegrenzungslinien
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen mit der Zweckbestimmung „Müllsammelplatz“

- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zum Bebauungsplan Nr. 20 zu entnehmen.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Geplant ist die Umsetzung eines Konzepts, das den ortstypischen Wohnansprüchen gerecht wird und insbesondere auf vielfältige Wohnbedürfnisse sowohl von Singles, jungen Paaren, Alleinerziehenden und Senioren als auch von jungen Familien ausgerichtet ist. Der östliche Bereich des Plangebiets bleibt durch den vorhandenen Bestand geprägt und wird nicht überplant. Im nördlichen Bereich sind zwei baugleiche Mehrfamilienhäuser vorgesehen, während im Westen vier weitere Gebäude entstehen sollen. Diese Gebäudekubaturen zeichnen sich durch eine eigene städtebauliche Idee aus, die sich von der reinen straßenbegleitenden Bauweise der Einfamilienhäuser unterscheidet und sich an einer Clusterstruktur orientiert. Ziel ist es, eine kompakte, aber zugleich aufgelockerte Wohnstruktur zu schaffen, die eine zeitgemäße und vielfältige Wohnraumnutzung ermöglicht.

Die Bauweise orientiert sich an dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf, sodass eine offene und dreigeschossige Bauweise zulässig ist. Mit einer Höhenbeschränkung von 12,20 m in „WA 3“ und 13,00 m in „WA 4“ sowie einer Einschränkung auf geneigte Dächer wird die Ausbildung ortstypischer Gebäudekubaturen gefördert. In „WA 5“ soll ein Cluster aus vier Gebäudekubaturen (vornehmlich Mehrfamilienhäuser) in dreigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss und geneigten Dächern entstehen. Hierfür wird je ein äußeres Baufeld mit maximal 10,00 m Gebäudehöhe sowie ein inneres Baufeld für das Staffelgeschoss mit maximal 13,00 m festgesetzt. Das Staffelgeschoss darf dabei maximal 2/3 der darunterliegenden Wohnfläche einnehmen.

3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Privatstraße mit Wendehammer. Diese wird im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans lediglich planungsrechtlich abgesichert und an die tatsächlichen, örtlichen Gegebenheiten angepasst. In der Verkehrsfläche sind auch die bereits bestehenden Stellplätze und Gehwege inkludiert. Im Zentrum des Plangebietes wird ein 4,50 m breiter Weg in Richtung Westen geführt. Dieser öffnet sich im Bereich der vorgesehenen Cluster-Bebauung auf eine Breite von 6,0 m und schließt in Richtung Süden ebenfalls an den Wendehammer an. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass eine ausreichende Zuwegung zur Stellplatzanlage hergerichtet wird und bei der späteren Nutzung ein problemloses Ein- und Ausfahren in die voraussichtlich senkrecht angeordneten Stellplätze möglich sein wird. Gleichzeitig soll durch die zwei Anschlusspunkte dieser Verkehrsfläche eine Umfahrungsmöglichkeit mit Ein- und Ausfahrtsbereichen hergestellt werden, sodass es innerhalb der Stellplatzbereiche zu keinen Begegnungsverkehren kommt. Dies erhöht die Sicherheit im Bereich der Parkplatzanlage.

Zusätzliche Stellplatzflächen werden als Senkrecht- und Längsparkplätze entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sowie in Form von Garagen entlang der Friedhofsstraße festgesetzt. Insgesamt

sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Die Stellplatz- und Garagenflächen wurden so dimensioniert, dass alle Stellplätze im Plangebiet nachgewiesen werden können.

Innerhalb des Wendehammers besteht eine Fläche mit der Zweckbestimmung „Müllsammelanlagen“, die in ihrer Position leicht verschoben wird. Ein weiterer Müllsammelplatz soll im Bereich der Stichstraße entstehen. Die Befahrung des Plangebietes durch Müllfahrzeuge ist möglich, da der Wendehammer hinreichend dimensioniert ist, um das Wenden solcher Fahrzeuge zu ermöglichen. Der Wendehammer trägt außerdem dazu bei, dass Durchgangsverkehre in Richtung des südlichen Wohngebietes vermieden werden. Lediglich die Durchquerung für Fußgängerverkehre wird möglich sein. Dies sah auch das bisher geltende Planungsrecht vor.

Die Anbindung des Plangebiets an das ÖPNV-Netz erfolgt über die ca. 100 Meter entfernte Haltestelle „Titz, Jackerath Sportplatz“ bzw. die hierüber verlaufende Linie 274 oder 284 der Aachener Verkehrsbetriebe (AVV).

3.3 Freiraumkonzept

Im Ursprungsbebauungsplan waren zur Plangebietseingrünung bestimmte Bereiche für die Anpflanzung von Hecken vorgesehen. Diese sollen überwiegend beibehalten werden. Für die entfallenden Heckenbereiche werden ersatzweise Bäume auf den privaten Grundstücken gepflanzt. Die Dachbegrünung auf den Garagendächern soll ebenfalls beibehalten werden. Gleichzeitig sind die Dachflächen von neu errichteten Garagen oder Carports zu begrünen. Um die Nachverdichtung möglichst klimafreundlich umzusetzen, sind versiegelte Flächen wie Stellplätze und Zuwegungen mit wasserdurchlässigen Materialien herzurichten. Darüber hinaus sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der bestehende Spielplatz im Nordosten des Plangebietes soll verlagert werden und zukünftig im rückwärtigen Bereich des nördlichsten Wohngebäudes im WA 5 verortet werden, der zur wohnungsnahen Freiraumversorgung und Naherholung beiträgt. Außerdem ist für das Plangebiet die Einrichtung eines Quartiersplatzes vorgesehen, der die Integration der späteren Anwohner erleichtern und zudem – wie auch der Spielplatz – zum Verweilen im Freien einladen soll.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Entwässerungssituation wird sich im Zuge der Planänderung nicht verändert. Da die GRZ im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 nicht verändert wird, kommt es zu keiner Erhöhung der anfallenden Niederschlagsmenge. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt weiterhin über den bestehenden Abwasserkanal, dessen Dimensionierung bereits auf den geplanten Versiegelungsgrad ausgelegt ist. Aufgrund der Nachverdichtungsmaßnahme wird sich die Anzahl der Wohneinheiten zwar erhöhen, was ebenfalls eine Erhöhung der Schmutzwassermenge zur Folge hat, allerdings handelt es sich dabei um sehr geringe Zusatzmengen. Eine Überlastung des Kanals kann folglich ausgeschlossen werden (VDH Projektmanagement GmbH, 2025).

Die Versorgung des Plangebiets soll über noch zu erstellende Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz erfolgen.

4 ÄNDERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Titz-Jackerath“ trifft für den räumlichen Geltungsbereich eine Vielzahl unterschiedlicher Festsetzungen. Im nachfolgenden werden diejenigen Festsetzungen beschrieben, die im Rahmen des vorliegenden Verfahrens geändert werden. Eine Änderung der weiteren Festsetzungen ist zur Umsetzung der Planungsziele nicht erforderlich. In der Planurkunde werden zur besseren Übersichtlichkeit sowohl die bestehenden als auch die geänderten Festsetzungen aufgeführt.

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Titz-Jackerath“ umfasst die Flächen Gemarkung Titz, Flur 56 und umfasst die Flurstücke 658–659, 661–664, 696–709 sowie 718–720. Er umfasst somit eine Gesamtfläche von ca. 9264 m². Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung oder deren Erschließung erforderlich sind.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Rahmen der 3. Änderung entfällt innerhalb des Plangebiets das allgemeine Wohngebiet „WA 2“. Die Art der baulichen Nutzung bleibt in den übrigen allgemeinen Wohngebieten des Plangebiets unverändert, jedoch werden deren Abgrenzungen angepasst. Die konkreten Änderungen sind der Planurkunde zu entnehmen. Um die Nachvollziehbarkeit des Ursprungsbebauungsplans zu gewährleisten, wird die Nummerierung der allgemeinen Wohngebiete fortgeführt und auf eine Deklarierung „WA 1“ und „WA 2“ innerhalb des aktuellen Plangebiets verzichtet.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 a BauGB)

Damit eine größtmögliche Flexibilität im Hinblick auf die Ausbildung der Wohngrundrisse geschaffen wird soll die Umsetzung von großzügigen Gebäudekörpern ermöglicht werden. Die Bauweise orientiert sich an den umliegenden Wohnbebauungen, entsprechend soll in den allgemeinen Wohngebieten „WA 3“, „WA 4“ und „WA 5“ eine offene Bauweise mit bis zu drei Geschossen zulässig sein.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe für bauliche Anlagen im „WA 3“ von 12,20 m sowie im „WA 5“ von 10,0 m für die Vollgeschosse bzw. 13,0 m für das Staffelgeschoss dient dem Entstehen von ortstypischen Gebäudekubaturen und ermöglichen gleichzeitig eine Aufstockung um ein zusätzliches Geschoss. Im „WA 4“ wird die festgesetzte Gebäudehöhe von 13,0 m im Zuge der Änderung nicht angepasst.

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.

Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbare Bezugspunkte definiert. Vor diesem Hintergrund werden die folgenden textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

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 122,5 m über NHN, bezogen auf das Höhensystem DHHN 2016 NHN, festgelegt.

Um die Nutzung von PV-Anlagen oder Anlagen für Solarthermie attraktiver zu gestalten, wird hervorgehoben, dass diese technischen Anlagen nicht unmittelbar zum Gebäude zählen und sie somit die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,20 m überschreiten dürfen. Bei einer Höhe von 1,20 m können brandschutztechnische Aspekte ausreichend Beachtung finden.

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.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes „WA 5“ sollen die Gebäude als Cluster-Bebauung und mit 3 Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss umgesetzt werden. Dadurch werden die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden teilweise unterschritten. Abstandsflächen dienen insbesondere der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Gefahrenabwehr. So sorgen sie vor allem dafür, dass eine Belichtung und Belüftung von Wohn- und Arbeitsräumen gegeben ist, aber auch dafür, dass ein ausreichender Brandschutz zwischen verschiedenen Gebäuden gewährleistet werden kann.

Da die Gebäude jedoch unterschiedlich zueinander angeordnet werden, wird gleichzeitig die Privatsphäre der späteren Bewohner ausreichend geschützt. Auch die stufenförmige Anordnung der Gebäude trägt zu einer entsprechenden, optischen Auflockerung bei, sodass nachbarschaftliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden. Um ein solches Konzept umsetzen zu können, sind reduzierte Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festzusetzen.

Es ist zu beachten, dass eine ausreichende Durchlüftung und Belichtung des Plangebietes bzw. der verschiedenen Wohnhäuser weiterhin gegeben sein muss. Ebenso ist ein ausreichender Brandschutz gegenüber der Nachbargebäude zu berücksichtigen. Durch die Bauweise sowie die stufenförmige Anordnung der Gebäude lassen sich die Baukörper grundsätzlich so errichten, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gegeben ist und ein ausreichender Brandschutz gewährleistet werden kann. Daneben wird das Plangebiet umfangreich begrünt (vgl. Kapitel 4.12), wodurch eine Verbesserung des Mikroklimas, u. a. aufgrund der hierdurch entstehenden Frischluft, angestrebt wird. Die Einhaltung brandschutztechnischer Aspekte kann durch bauliche Maßnahmen bewältigt werden. Die Berücksichtigung all jener Belange ist auf der nachgelagerten Ebene der Genehmigungs- und Ausführungsplanung nachzuweisen.

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

4.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet „WA 3“, „WA 4“ und „WA 5“ bleibt eine offene Bauweise bestehen. Dabei werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, deren Zuschnitt im Rahmen der 3. Änderung an den aktuellen städtebaulichen Entwurf angepasst wird. Gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Titz-Jackerath“ erfolgt eine differenziertere Festsetzung der Baufelder, um den individuellen Anforderungen innerhalb des Plangebiets gerecht zu werden. So ist das Baufenster im Bereich des WA 4 großzügig gefasst, im WA 3 kompakter ausgebildet und im WA 5 unmittelbar an die vorgesehenen Gebäudekubaturen angelehnt. Einheitliche Regelabstände werden dabei bewusst nicht vorgegeben. Die Baugrenzen orientieren sich vielmehr an der jeweiligen Ausformung und dienen der Sicherstellung einer harmonischen Einfügung der geplanten Baukörper in das Siedlungsgefüge.

Insofern andere Festsetzungen des Bebauungsplans oder landesrechtliche Vorgaben nicht entgegenstehen darf die überbaubare Grundstücksfläche in „WA 3“ durch Anbauten wie Treppenhäuser oder Aufzüge um bis zu 2,50 m überschritten werden, um die Gebäudekörper barrierefrei errichten zu können, ohne dass dabei bauliche Nachteile entstehen.

3 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.

4.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

Um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen möglichst freizuhalten, sind im allgemeinen Wohngebiet „WA 3“, „WA 4“ und „WA 5“ mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

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

Garagen sind innerhalb der „Flächen für Stellplätze und Garagen“ zulässig. Die Regelungen der Landesbauordnung NRW bleiben von der Festsetzung unberührt. Folglich dürfen die Grundstücksgrenzen in Summe nicht mehr als 15,0 m bebaut werden, wobei je Grundstücksgrenze nicht mehr als 9,0 m bebaut werden dürfen. Eine Bebauung der Grundstücksgrenzen ist ausschließlich mit solchen Gebäudeteilen zulässig, die als Garage, Gewächshaus oder für Abstellzwecke genutzt werden.

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

Stellplätze sollen darüber hinaus nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den „Flächen für Stellplätze“ zulässig sein.

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

Die Festsetzungen dienen zudem der Förderung der städtebaulichen Ordnung. Durch die vom Hauptgebäude vor- oder nebengelagerten Flächen für Stellplätze sollen die restliche Fläche um die Wohngebäude und die rückwärtigen Bereiche als Gartenbereiche freigehalten werden.

Um die Müllsammlung für die Entsorgungsbetriebe zu erleichtern, werden im Plangebiet Bereiche für Müllsammelanlagen vorgesehen. Diese Flächen sollen für das Abstellen von Abfallbehältern an den Tagen der Müllsammlung genutzt werden. Im Ursprungsbebauungsplan war dafür bereits eine Fläche innerhalb der Wendeanlage vorgesehen. Im Zuge der 3. Änderung soll darüber hinaus eine zusätzliche Fläche für die nördlich gelegenen Gebäude ergänzt werden. Klarstellend wird die folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung sind weitere Nebenanlagen, z. B. Gartenhäuser und Weitere gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.7 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet „WA 3“ bis „WA 5“ wird die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude so festgesetzt, dass die Maßstäblichkeit der Neubauten gegenüber der überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Umgebung gewahrt bleibt. Die Festsetzungen dienen der verträglichen Eingliederung der Neubauten in die ländliche Siedlungsstruktur und gewährleisten eine angemessene Dichte, die den Wohnbedürfnissen an Mietwohnungen gerecht werden.

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.

5.2 Im allgemeinen Wohngebiet „WA 5“ sind je Wohngebäude höchstens sieben Wohnungen zulässig.

4.8 Verkehrsflächen sowie Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung bleibt in ihrer Lage unverändert bestehen und wird um eine Umfahrung im Bereich der Stellplatzanlage ergänzt. Im Rahmen der 3. Änderung wird die bisherige Zweckbestimmung aufgehoben und die

Fläche als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Mit dieser Anpassung werden die bestehenden Eigentumsverhältnisse innerhalb des Änderungsbereichs planungsrechtlich korrekt abgebildet.

Die Straße ist bereits vorhanden und hat eine Breite von etwa 8 Meter mit beidseitigen Gehwegen, dadurch wird eine sichere Führung der Fußgänger gewährleistet und zugleich die städtebauliche Qualität erhöht. Im nördlichen Bereich wird die Straßenverkehrsfläche nach Osten aufgeweitet, um weitere Fläche für Stellplätze zu schaffen. Die entlang der Verkehrsfläche bestehenden Garagen schließen direkt an die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Straßenverkehrsfläche an, sodass eine problemlose Zufahrt planungsrechtlich gesichert ist.

Am Ende der Straße ist ein Wendehammer vorgesehen, der das Wenden von dreiachsigen Müll- und Feuerwehrfahrzeugen ermöglicht.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets „WA 5“ wird die Stichstraße verkürzt.

Damit im Bereich der Verkehrsflächen eine größere Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung der Parkplätze erhalten bleibt, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben im öffentlichen Straßenraum fest.

Vor dem Hintergrund der voranschreitenden Elektrifizierung von PKWs sind Ladepunkte innerhalb des Plangebietes vorzusehen. Dabei sind die Rahmenbedingungen des GEIG zu berücksichtigen (vgl. dazu auch Hinweis Nr. 13).

Um die Ladeinfrastruktureinrichtungen bestmöglich vor Vandalismus zu schützen und diese räumlich zu bündeln, sollen diese lediglich im Bereich der neu geplanten Stellplatzflächen zulässig sein. Diesbezüglich wird die nachfolgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

6. *Ladeinfrastruktureinrichtungen für elektrisch betriebene Fahrzeuge sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ vorzusehen.*

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Damit der Eindruck einer durchgrünten Siedlung gestärkt und ein ökologischer Ausgleich geschaffen wird, sind die privaten Gartenflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt zur stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zur geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen für u. a. zahlreiche Singvogelarten. Zumutbare Alternativen i. S. d. § 15 BNatSchG sind das Anlegen von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

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.

Zugleich wird ein Teil der zugehörigen Festsetzung in das Kapitel 4.12 übernommen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Anbindung des Wohngebiets an die Friedhofsstraße sowie an das Erschließungsnetz ist es zudem erforderlich die private Verkehrsfläche zeichnerisch als „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ festzusetzten. Zur Bestimmung der hiermit verbundenen Maßgaben wird die folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

8. *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.*

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Aufgrund knapper werdender Ressourcen und der Herausforderungen des Klimawandels besteht ein sowohl gesellschaftliches als auch städtisches Interesse an der Energiewende sowie am schonenden Umgang mit den natürlichen Schutzgütern. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne u. a. dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Dieser Aspekt wird in der Klimaschutzklausel in § 1a Abs. 5 BauGB erneut aufgegriffen, laut der Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung ergriffen werden sollen. Eine Berücksichtigung kann beispielsweise durch die Nutzung von erneuerbarer Energie erfolgen. Die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von neuen Gebäuden stellt ein geeignetes Mittel dar, mit dem die Energiewende schneller vorangebracht werden kann. Zugleich trägt die vertikale Schichtung von Nutzungen – wie es bei der Installation von Photovoltaikanlagen auf den ansonsten ggf. nicht weiter genutzten Dachflächen der Fall wäre – zur Reduzierung des Flächenbedarfs für die Energieproduktion bzw. zur Schonung des Schutzguts Fläche bei. Auch kann festgestellt werden, dass sich moderne Photovoltaikanlagen immer schneller amortisieren. Insofern stellt die Installation entsprechender Anlagen keine pauschale Belastung beim Hausbau dar, sondern leistet vielmehr einen Beitrag zu dessen tragfähiger Finanzierung.

Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass auf mindestens 70 % der nutzbaren Dachfläche Vorkehrungen für die o. g. Anlagen zu treffen sind. Durch den gewählten Prozentsatz kann gewährleistet werden, dass ein aus Sicht der Landgemeinde umfassender Beitrag zur Energiewende geleistet wird. Zugleich wird durch Beschränkung der Regelung auf die nutzbare Dachfläche vermieden, dass eine unverhältnismäßige Einschränkung der individuellen Bau- und Eigentumsfreiheit entsteht.

9.1 *Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans müssen bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf min-*

destens 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.

Die Dachfläche wird als die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen definiert, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist der Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen. Nicht nutzbar sind beispielsweise

- durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene, insbesondere für den Erhalt festgesetzte Bäume erheblich beschattete Teile der Dachfläche sowie
- von anderen Dachnutzungen wie Dachfenstern, Gauben, Dacheinschnitten, Dachaufbauten wie Schornsteinen oder Entlüftungsanlagen belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z. B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bebauungsplan Nr. 20 wurden im Hinblick auf das angrenzende Dorfgebiet Lärmpegelbereiche vorgesehen. Die bestehende Festsetzung wird im Zuge der 3. Änderung nicht angepasst.

4.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 20 hat bereits verschiedene Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Entlang der Plangebietsgrenzen wurde eine zweireihige Hecke und im rückwärtigen Bereich der bestehenden Garagen eine einreihige Hecke vorgesehen. Die Festsetzungen dazu sollen grundsätzlich beibehalten werden.

Allerdings kommt es durch die geändert Plankonzeption zu einer Reduktion der vorgesehenen Heckenbepflanzung. Um diesen Umstand auszugleichen, sind zusätzliche Baumpflanzungen innerhalb des WA 5 vorgesehen. Die Bäume können zudem eine gewisse Verschattungswirkung erzeugen und die Aufenthaltsqualität verbessern. Je Wohngebäude ist dabei mindestens 1 Baum zu pflanzen. Aus Gründen des Nachbarschaftsrechts sind zu angrenzenden Nachbargrundstücken mindestens 3,0 m Abstand einzuhalten.

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 be-

nachbarten, 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*	
Botanischer Name	*Deutscher Name*
Acer campestre „Elsrijk“	*Feldahorn „Elsrijk“*
Acer platanoides „Columnare“	*Säulenförmiger Spitzahorn „Columnare“*
Liquidambar styraciflua „Paarl“	*Amberbaum*
Sorbus thuringiata „Fastigiata“	*Thüringische Säulen-Eberesche*

Im Rahmen der Maßnahmen zur Vermeidung von Steingärten wird ferner die folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

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.

4.14 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Die gestalterische Freiheit bei der Bebauung der Grundstücke wird – i. S. d. planerischen Zurückhaltung – nur in einem Mindestmaß eingeschränkt, das erforderlich ist, um ein harmonisches Ortsbild im Zusammenwirken mit den umliegenden bestehenden Wohngebieten zu gewährleisten. Damit dennoch insbesondere im empfindlichen Bereich des Ortsrands ein einheitliches, am Bestand orientiertes Ortsbild gewährleistet werden kann, wird die folgende Festsetzung getroffen:

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.

Damit die Grundwasserneubildungsrate und die natürlichen Bodenfunktionen so wenig wie möglich beeinträchtigt werden, sollen Stellplätze sowie die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen mit wasserdurchlässigen Materialien, beispielsweise Rasengittersteinen, Rasenwaben, Ökopflastern, Schotter o. Ä., hergestellt werden.

12.3 Stellplätze und Zuwegungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 5 sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

Damit bei einer Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß Festsetzung 3 die bauliche Erscheinung der Gebäude aufgelockert und eine angemessene Transparenz der vorspringenden Bauteile gewährleistet wird, sollen Vor- und Anbauten wie Treppen- häuser oder Aufzüge ge-

stalterisch überwiegend transparent ausgeführt werden. Durch einen angemessenen Glasanteil können visuelle Massivität reduziert und nachteilige städtebauliche Wirkungen vermieden werden.

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

5 KENNZEICHNUNGEN

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

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, sollen im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

Im vorliegenden Verfahren besteht der Anfangsverdacht auf mögliche Altlasten, da sich an diesem Standort früher eine Kesselfabrik mit einem zugehörigen Außenlager befunden hat und Altlasten nicht auszuschließen sind. Im Altlastenkataster sind diese mit den Beschriftungen Ti_3639 und Ti_9653 aufgeführt. Aus diesem Grund wurden die Bereiche der Altlastenverdachtsfläche als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Ergänzend dazu wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. dazu Kapitel 6 dieser Begründung).

6 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.

Die nachfolgenden Hinweise beziehen sich auf die Altlastenverdachtsfläche, die im Bebauungsplan gekennzeichnet wurde.

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

Die nachfolgenden Hinweise ergeben sich aus der artenschutzrechtlichen Untersuchung und dem dazugehörigen Artenschutzgutachten bzw. der Plausibilitätsprüfung 2025.

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 Brutvorkommen 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 Glasflächen (Außenreflexionsgrad von maximal 15 %) gegeben bei Einsatz von handelsüblichem 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 Experteneinschätzung abzusichern.

Zudem werden weitere Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, die aus dem Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 20 „Titz-Jackerath“ bekannt sind oder aufgrund von Erkenntnissen aus Fachgutachten in die Planung aufgenommen werden sollten:

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 4149:2005, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse „T“ (Gebiete tiefer Becken-strukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind 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 Grundwasserabsenkungen, des Sammelbescheides – 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-Gesetztes (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).

7 PLANDATEN

Bedarf an Grund und Boden			
Nutzung	Fläche in m² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Versiegelung
Allgemeines Wohngebiet WA 3(GRZ 0,4 bzw. 0,6 mit Nebenflächen)	1.538	–	–
davon versiegelte Fläche (40 % bzw. 60 % mit Nebenflächen)	-	923	923
davon Gartenfläche	-	389	–
davon „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (FB1)	-	151	–
davon „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (FB2)	-	75	-
Allgemeines Wohngebiet WA 4(GRZ 0,4 bzw. 0,6 mit Nebenflächen)	1.876	–	–
davon versiegelte Fläche (40 % bzw. 60 % mit Nebenflächen)	-	1.126	1.126
davon Gartenfläche	-	610	–
davon „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (FB1)	-	140	–
Allgemeines Wohngebiet WA 5 (GRZ 0,4 bzw. 0,6 mit Nebenflächen)	4.505	–	–
davon versiegelte Fläche (40 % bzw. 60 % mit Nebenflächen)	-	2.703	2.703
davon Gartenfläche	-	1.331	-
davon „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (FB1)	-	407	–
davon „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (FB2)	-	64	-
Straßenverkehrsflächen, privat	1.248	–	1.248
Straßenverkehrsflächen, öffentlich, mit der besonderen Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“	74	–	74
Summe	**9.241**	–	**6.213**

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden

8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

8.1 Ausgleich

Ein Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist bei Änderung von Bebauungsplänen im Rahmen der Innenentwicklung beziehungsweise Nachverdichtung nicht erforderlich, da bei Maßnahmen der Innenentwicklung die Eingriffe als bereits erfolgt und ausgeglichen gelten.

8.2 Artenschutz

Für die verfahrensgegenständliche Fläche wurde im Jahr 2017 eine Artenschutzprüfung der Stufen 1 und 2 (ASP 1 und 2) durch das Fachbüro D. Liebert erstellt, um die Aktualität der Daten und Maßnahmen zu überprüfen wurde eine Plausibilitätsprüfung 2025 der Artenschutzprüfungen veranlasst (D. Liebert, 2025). Im Rahmen der ASP 1 konnten neben den „Allerweltsvogelarten” keine weiteren planungsrelevanten Tierarten festgestellt werden. Die Geländesituation hat sich seit 2017 im Änderungsbereich wesentlich verändert. Bereits damals bestand keine Eignung für Offenlandarten, diese nicht gegebene Eignung konnte im Rahmen einer Begehung im Jahr 2025 bestätigt werden.

Unter Einhaltung der in der ASP 1 formulierten Maßnahme „M 1: Rodung außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar” sowie der im Zuge der Plausibilitätsprüfung zusätzlich integrierten Maßnahme „M 1A: Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden” werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten. Es besteht daher keine Notwendigkeit zur Festsetzung von CEF-Maßnahmen. Eine neue oder ergänzende Kartierung ist nicht erforderlich, da keine abweichenden Ergebnisse zu erwarten sind.

Die Ergebnisse der Prüfung aus dem Jahr 2017 besitzen somit die erforderliche Plausibilität und bleiben Grundlage für die Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Titz-Jackerath“.

8.3 Nachbarschaftliche Belange

Nachbarschaftliche Belange werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 grundsätzlich berührt, da eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt. Dies betrifft insbesondere das allgemeine Wohngebiet „WA 5“, in dem künftig eine höhere Geschossigkeit und Gebäudehöhe zugelassen werden. Die mit der Verdichtung verbundenen Auswirkungen, etwa hinsichtlich Einsehbarkeit, Verschattung und Einfügung in die Umgebung, wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Die Baukörper im „WA 5“ sind so angeordnet, dass gegenseitige Beeinträchtigungen weitgehend vermieden werden. Eine Beeinträchtigung der gewerblichen Nutzung im Westen ist nicht zu erwarten. Für die südlich angrenzenden Einfamilienhäuser wurden nachbarschaftliche Aspekte bereits im Planungsprozess einbezogen. Insgesamt wird eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung angestrebt, die die berechtigten Interessen der Nachbarschaft wahrt.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Landgemeinde Titz am ..... die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Titz-Jackerath“ als Satzung beschlossen hat.

9 REFERENZLISTE DER QUELLEN

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- 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 Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1.172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.

SONSTIGE QUELLEN

- Battis, U., Krautzberger, M., & Löhr, R.-P. (2022). *Baugesetzbuch. Kommentar, 15. Auflage.* C.H.Beck.
- Bischopink, O., Külpmann, C., & Wahlhäuser, J. (2021). *Der sachgerechte Bebauungsplan, 5. Auflage.* vhw-Verlag.
- BMUV. (o. D.). *Was sind Hochwasserentstehungsgebiete und wie wirken sie?* Abgerufen am 12. August 2025 von Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz: https://www.bmuv.de/FA448
- BVerwG Urt. vom 8. Dezember 2016 – 4 CN 4.16. (2016). Bebauungsplan der Innenentwicklung, zulässige Grundfläche, Fußgängerbereich.
- D. Liebert. (02. Juli 2025). Plausibilitätsprüfung zur Artenschutzprüfung I & II. Wohnbebauung in Jackerath. Alsdorf: Büro für Freiraumplanung Liebert.
- Krautzberger/Kerkmann in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, „Baugesetzbuch“, 149. EL Februar 2023, Rn. 44. (2023).
- Kreis Düren. (2014). *Landschaftsplan 11 "Titz/Jülich" - Ost.* Düren.
- Land NRW. (2025). *TIM-online 2.0.* Abgerufen am 12. August 2025 von Bezirksregierung Köln, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/
- LANUK NRW. (2025 a). *Klimaatlas Nordrhein-Westfalen.* Abgerufen am 12. August 2025 von Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen: https://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. *Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und*

2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.

- MULNV NRW. (24. 02 2025). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 02. 09 2025 von https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de
- MUNV NRW. (2025 a). *ELWAS-WEB – Wasserdaten NRW*. Abgerufen am 12. August 2025 von Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml
- VGH Mannheim Urteil vom 29. Oktober 2013 – 3 S 198/12, NVwZ-RR 2014, 171. (2014). Überplanung einer Außenbereichsinsel im Innenbereich.