LANDGEMEINDE TITZ

Bebauungsplan Nr. 49 "Am Wasserwerk"
Ortslage Titz
- Entwurf -



Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die folgenden Ausnahmen i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 a BauGB)

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche von baulichen Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden (i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.2 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

2.3 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.

2.4 Als Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage von baulichen Anlagen i. S. d. Gesamthöhe sowie der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports wird eine Höhe von 106,0 m ü. NHN festgesetzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) wird als absolute Höhe festgesetzt. Die Bezugshöhe (BH) bezieht sich auf das Höhensystem DHHN 2016 NHN.

3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

3.2 Die Errichtung von Stellplätzen ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports" mit der Bezeichnung „St" zulässig.

3.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports", die ausschließlich mit der Bezeichnung „St" versehen sind, ist die Anlage eines Vorgartenbaumes gemäß der textlichen Festsetzung 7.1 zulässig. Sofern die Flächen oder Teile der Flächen nicht für die Anlage von Stellplätzen beansprucht werden, so sind die durch Stellplätze unbeanspruchten „Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports" mit der Bezeichnung „St" i. S. d. textlichen Festsetzung 9.4 gärtnerisch anzulegen.

3.4 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 8,0 m betragen.

3.5 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports" mit der Bezeichnung „Ga" zulässig.

4 Zulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

4.2 Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
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. Hiervon ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.

6 Sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbarer Energie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

6.1 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.

6.2 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 kannn.

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

7.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Vorgartenzone" ist pro begonnenen 1.200 m² eines Grundstücks mindestens ein Baum der Pflanzliste A anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Ergänzend stehen die „Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports" mit der Bezeichnung „St" für die Umsetzung dieser Anpflanzfestsetzung zur Verfügung. Zu benachbarten, privaten Grundstücksgrenzen müssen die Bäume einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten.

Pflanzliste A: Bäume für Vorgärten	
Mindestqualität: Hochstamm, 3 × v., mit Drahtballierung, 12 bis 14	
Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk"	Feldahorn „Elsrijk"
Acer platanoides „Columnare"	Säulenförmiger Spitzahorn „Columnare"
Cornus mas	Kornelkirsche
Fraxinus excelsior „Nana"	Kugel-Esche
Liquidambar styraciflua „Worplesdon"	Amberbaum „Worplesdon"
Quercus robur „Fastigiata Koster"	Schmale Pyramideneiche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus thuringiata „Fastigiata"	Thüringische Säulen-Eberesche

7.2 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). Kunstrasenflächen gelten i. S. d. Bebauungsplans explizit nicht als gärtnerisch angelegt. Die Regelungen gemäß Festsetzung Nr. 5 bleiben hiervon unberührt.

7.3 In den zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind mindestens 10 Sträucher der Pflanzliste B anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Sträucher müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zueinander einhalten. Die Vorgaben der textlichen Festsetzung Nr. 8 bleiben hiervon unberührt.

7.4 Je privatem Grundstück sind mindestens 4 Sträucher der Pflanzliste B anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Umsetzung dieser Anpflanzfestsetzung stehen die Flächen des allgemeinen Wohngebietes sowie die privaten Grünflächen zur Verfügung.

Pflanzliste B: Sträucher	
Mindestqualität: C., 60/100	
Botanischer Name	Deutscher Name
Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus sanguinea	Hartriegel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Aronia melanocarpa	Schwarze Apfelbeere
Ligustrum vulgare	Rainweide
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Crataegus monogyna	Weißdorn

8 Flächen zum Erhalten von Baumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
In den in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind die vorhandenen Pflanzen und Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

9.1 Doppelhauseinheiten sowie Hausgruppen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe und Dacheindeckung sowie mit gleichen Fassadenmaterialien auszuführen.

9.2 Die Dachflächen von Garagen und Carports i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zwingend als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° auszuführen.

9.3 Die Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mit einer mindestens 12,0 cm dicken Schicht durchwurzelbarem Substrataufbau zu versehen, extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

9.4 Die zeichnerisch festgesetzte „Vorgartenzone" ist gärtnerisch anzulegen. Gleiches gilt für die „Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports", die lediglich mit der Bezeichnung „St" versehen sind, sofern diese nicht für die Anlage von Stellplätzen genutzt werden. Die Definition einer gärtnerisch angelegten Fläche gilt entsprechend der textlichen Festsetzung 7.2. Die Pflicht zur Pflanzung eines Vorgartenbaumes gemäß der textlichen Festsetzung 7.1 sowie die Ergänzung zu dieser Regelung gemäß der textlichen Festsetzung 3.3 bleiben hiervon unberührt. Zufahrten zu den privaten Grundstücken sind von der Regelung ausgenommen und innerhalb der „Vorgartenzone" zulässig. Weitere Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der „Vorgartenzone" unzulässig.

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. Bergbau
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Titz 4" im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2, 50935 Köln.

3. Sümpfungsmaßnahmen
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung und ein Wiederanstieg nach Beendigung der Maßnahmen sind nicht auszuschließen. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.

4. Wasserschutzgebiet
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Titz". Gemäß der Schutzgebietsverordnung ist die Ansiedlung von Nutzungen, mit denen der Anfall wassergefährdender Stoffe einhergeht, verboten. Ebenso ist die Einrichtung von Flugplätzen, militärischen Anlagen, Friedhöfen und Anlagen zur Gewinnung oder Anwendung von Kernenergie untersagt. Anlagen zum Lagern oder Behandeln von Abfällen sind unzulässig, wenn die belastenden Stoffe nicht vollständig und sicher aus dem Wasserschutzgebiet herausgebracht oder sonst unschädlich gemacht werden können. Untersagt sind auch das unterirdische Lagern von Heizöl und Treibstoffen sowie das Lagern von landwirtschaftlichen Betriebsmitteln (z. B. Gärfutter) außerhalb rechtmäßiger Anlagen. Handlungen und Maßnahmen, die die Gewässer verunreinigen können, sind verboten.

5. Umgang mit Mutterboden
Vorhandener Mutterboden ist gem. § 202 BauGB unter Berücksichtigung der DIN 18915 und der DIN 19731 zu schützen. Bei Eingriffen in den Bereichen, in denen natürlicher Oberboden ansteht, soll der Umgang mit dem Oberboden gem. DIN 18300 erfolgen: zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden abzuschieben und einer entsprechenden Zwischenlagerung bzw. Verwertung zuzuführen.

6. Ökologischer Ausgleich
Durch die Planung entsteht ein ökologisches Defizit von 15.603 Ökopunkten. Dieses wird durch die Buchung aus dem gemeindlichen Ökokonto der Landgemeinde Titz beim Kreis Düren abgegolten.

7. Zeitliche Beschränkung für Gehölzrodungen
Um eine Tötung oder Verletzung von europäischen Vogelarten im Allgemeinen während der Brutzeit zu vermeiden, sind zu rodende Gehölze ausschließlich in der Zeit zwischen Oktober und Februar zu beseitigen.

8. Vermeidung von Lichtverschmutzung
Im Zuge der Beleuchtungsplanung und Ausführung sind die Vorgaben und Empfehlungen gem. „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen" des BfN (2019 - Skript 543) zu beachten.

9. Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden
Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden, zu dem es beispielsweise bei Eckdurchsichten oder im Falle von Spiegelungen attraktiver Nahrungshabitate in Glasflächen kommen kann, ist bei Glas- und Fassadenelementen der Außenreflexionsgrad grundsätzlich auf max. 8 Prozent zu beschränken. Dies kann durch beispielsweise transluzente, mattierte, bombierte oder strukturierte Gläser, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien, die Gliederung der Fassade oder ein mehrschichtiger Fassadenaufbau erfolgen.

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)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH — max. Höhe der baulichen Anlagen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
- o — Offene Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- W — Wirtschaftsweg

5. Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche

6. 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 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Fläche zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports — § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- s. textliche Festsetzungen — Vorgartenzone

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).

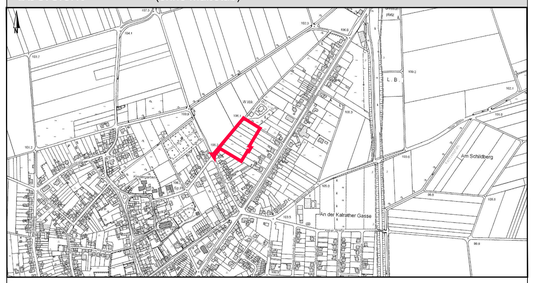
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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).

Übersicht (ohne Maßstab)



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	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Landgemeinde Titz am ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	5. Beschluss über 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 ÖbVI Frenken mit Stand vom 10.02.2023 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	4. Frühzeitige Behördenbeteiligung Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum ....hierzu zu äußern. Datum / Unterschrift Bürgermeister	6. Veröffentlichung Dieser Plan wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Landgemeinde Titz am ..... vom ..... bis zum ..... veröffentlicht. 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

LANDGEMEINDE TITZ

Bebauungsplan Nr. 49
"Am Wasserwerk"
Ortslage Titz
- Entwurf -

VDH

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

Z-Nr.:	PM-B-22-156-BP-01-05	Maßstab:	1 : 500	Stand:	16.09.2026
bearbeitet:	Heinrichs	gezeichnet:	Grothues / Mi		