

angeheftet
am. 26.01.2018 b

abgenommen
am.....

Bekanntmachung der Gemeinde Titz

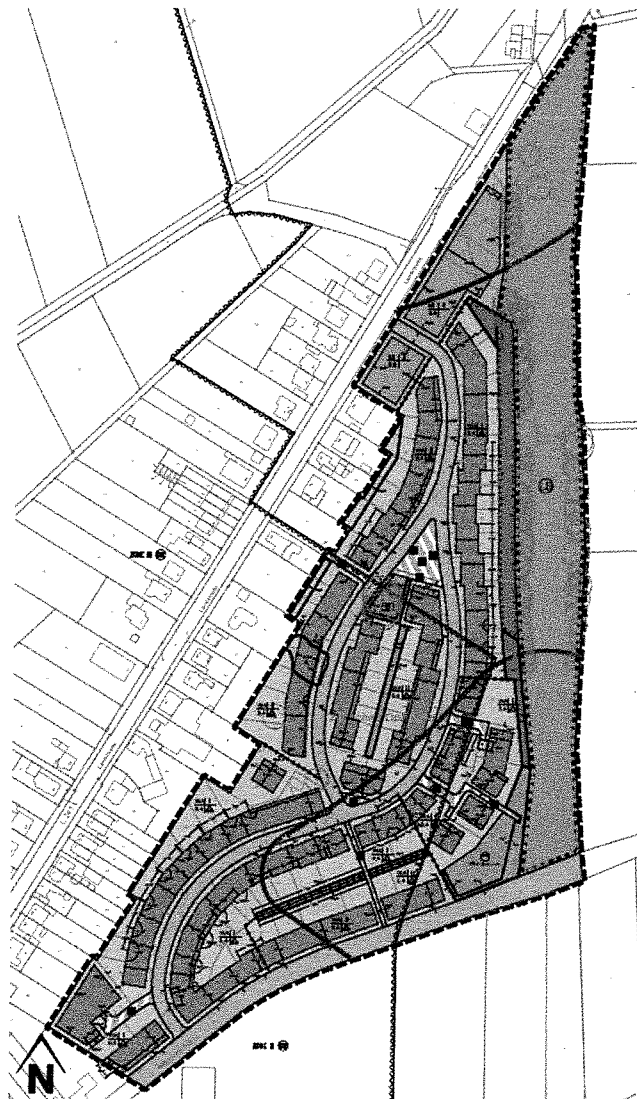
2. Änderung des Bebauungsplanes Titz Nr. 29 - Ortslage Titz – gelegen im Bereich der Ophertener Straße, Hinter den Gärten und Landstraße

Der Rat der Gemeinde Titz hat am 14. Dezember 2017 den folgenden Beschluss gefasst:

Der Rat der Gemeinde Titz beschließt einstimmig:

1. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Titz Nr. 29, Ortslage Titz, gelegen im Bereich Ophertener Straße, Hinter den Gärten und Landstraße, wird beschlossen.
2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Titz 29 - Ortslage Titz, gelegen im Bereich Ophertener Straße, Hinter den Gärten und Landstraße, ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Weiterhin ist die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung öffentlich bekannt gemacht. Das Plangebiet und seine Begrenzungen sind der folgenden zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.



Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes Titz Nr. 29 - Ortslage Titz – gelegen im Bereich der Ophertener Straße, Hinter den Gärten und Landstraße ist es, folgende Punkte anzupassen:

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist es, die textlichen Änderungen anlässlich des 1. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 29 in Verbindung mit dem Ursprungsplan zusetzen, um eine eindeutige Darstellung der Änderungsbereiche zu erwirken. Insofern soll u.a. die derzeitige textliche Festsetzung der Dachformen und Dachneigungen angepasst werden, um so für das Gesamtgebiet einen erhöhten Gestaltungsspielraum zu ermöglichen und die Ausnutzbarkeit der Gebäude zu fördern. Zeitgleich sollen durch die neue Festsetzung - „Zulässig sind für die Hauptgebäude geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48° - Flachdächer innerhalb des Plangebietes vermieden werden. Als weiteres Ziel, welches bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplanes betrachtet wurde, soll, durch die Festsetzung von Firsthöhen, der Gestaltungsspielraum erhöht und gleichzeitig die maximale Gebäudehöhe festgesetzt werden. Die Beschränkung der maximal zulässigen Höhe der Gebäude durch Firsthöhe ist auch für eine geregelte städtebauliche Entwicklung, unter Betrachtung der vorgenannten Änderungen, notwendig. Neben den vorgenannten Anpassungen soll durch die Festsetzung von nun maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelgebäude und auch maximal zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte das Entstehen einer ortstypischen kleinteiligen Baustruktur gemäß der ursprünglichen Planungsintention gefördert werden. Diese Festsetzungen gewährleisten den Erhalt der aufgelockerten und gleichmäßigen, familienfreundlichen Bebauungsstruktur der Siedlung.

Ein weiteres Ziel des 2. Änderungsverfahrens ist die Anpassung des Landschaftsplanes 11 Titz/Jülich Ost. Der Bebauungsplan Nr. 29 erfasst in seinem östlichen Verfahrensgebiet den geschützten Landschaftsbestandteil 2.4.11. Dabei handelt es sich um die ehemalige Bahntrasse von Welldorf bis Jackerath, die sich nach Nutzungsaufgabe als lineare Ruderalstruktur mit Gehölzen ein gliederndes und vernetzendes Landschaftselement darstellt. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 29 wurden über den geschützten Landschaftsbestandteil 2.4.11 hinaus die rückwärtigen Grundstücksflächen der Flurstücke 292 bis 305 (Gemarkung Titz, Flur 41) gemäß des Landschaftsplanes mit dem Entwicklungsziel 1 „Erhaltung der Naturraumpotential einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen naturnahen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dargestellt. Im Zuge des vorliegenden 2. Änderungsverfahrens wird das Zurücktreten des Landschaftsplanes gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG gegenüber der Bauleitplanung angepasst. Zukünftig werden die betroffenen Flurstücke als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt, da die Ausgleichsberechnungen des Bebauungsplanes Nr. 29 auf der Basis einer Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 bereits erfolgt ist.

Des Weiteren wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 270 (Gemarkung Titz, Flur 41) im Zuge des 2. Änderungsverfahrens aufgehoben, da mit Schreiben vom 2. August 2017 durch die regionetz GmbH mitgeteilt wurde, dass keine Versorgungsleitungen bzw. -anlagen auf der Parzelle Nr. 270 berührt werden.

Ferner wird eine unbeabsichtigte städtebauliche Einschränkung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 29 beseitigt. Der ursprüngliche Bebauungsplan hat die Zahl der Vollgeschosse innerhalb der Ellipse zwingend auf zwei Geschosse festgelegt. Im Rahmen der 2. Änderung soll diese Vorgabe durch eine optionale Zweigeschossigkeit ersetzt werden, um einen größeren Gestaltungsspielraum zu erreichen. Die Höhe der baulichen Anlagen für die ein- und zweigeschossige Bauweise bleibt von der Änderung unberührt, sodass sich keine negativen Auswirkungen auf die Sichtbeziehungen ergeben.

Es wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen, Informationen zu umweltrelevanten Aspekten liegen daher nicht vor. Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Titz Nr. 29, Ortslage Titz, mit Begründung liegt in der Zeit **vom 6. Februar 2018 bis einschließlich 8. März 2018** in der Gemeindeverwaltung Titz, Rathaus, Zimmer 5, Landstraße 4, 52445 Titz, während der Besuchs- und Öffnungszeiten, und zwar von montags bis donnerstags jeweils von 7.30 Uhr bis 13.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, donnerstags zusätzlich bis 18.00 Uhr sowie freitags von 7:30 Uhr bis 12:30 Uhr zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Stellungnahmen zur Planung können während der vorgenannten Offenlagefrist bis einschließlich zum 8. März 2018 schriftlich oder zur Niederschrift bei der Gemeindeverwaltung Titz im Rathaus, Landstraße 4, 52445 Titz, Zimmer 5, abgegeben werden. Es wird empfohlen, sich telefonisch unter 02463-659-31 zwecks Terminabsprache zu melden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der Offenlegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (gemäß § 4a Abs. 6 BauGB) unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist und dass ein Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan (gemäß § 47 Abs. 2a VwGO) unzulässig ist, wenn die den Antrag stellende Person nur Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Übereinstimmungserklärung gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht

Die o.g. Beschlüsse über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Titz Nr. 29 - Ortslage Titz – gelegen im Bereich der Ophertener Straße, Hinter den Gärten und Landstraße wurde durch den Rat der Gemeinde Titz am 14. Dezember 2017 ordnungsgemäß gefasst.

Ich bestätige hiermit gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung) vom 26.08.1999 – (GV.NRW. S. 516) SGV.NRW.2023, geändert durch VO vom 05.08.2009 (GV. NRW. S. 442, ber. S. 481), dass der Wortlaut von Aufstellungs- und Offenlagebeschluss mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde Titz vom 14. Dezember 2017 übereinstimmt und dass verfahrensgemäß die Bestimmungen des § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung beachtet worden sind.

Titz, 25. Januar 2018



Jürgen Frantzen
Bürgermeister

Bekanntmachungsanordnung

Die o.g. Beschlüsse wurden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung öffentlich bekannt gemacht.

Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) in der derzeit gültigen Fassung wird auf folgende Rechtsfolgen hingewiesen:

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen Aufstellungsbeschlüsse, Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) der Aufstellungsbeschluss, die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde Titz vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Titz, 25. Januar 2018



Jürgen Frantzen
Bürgermeister