

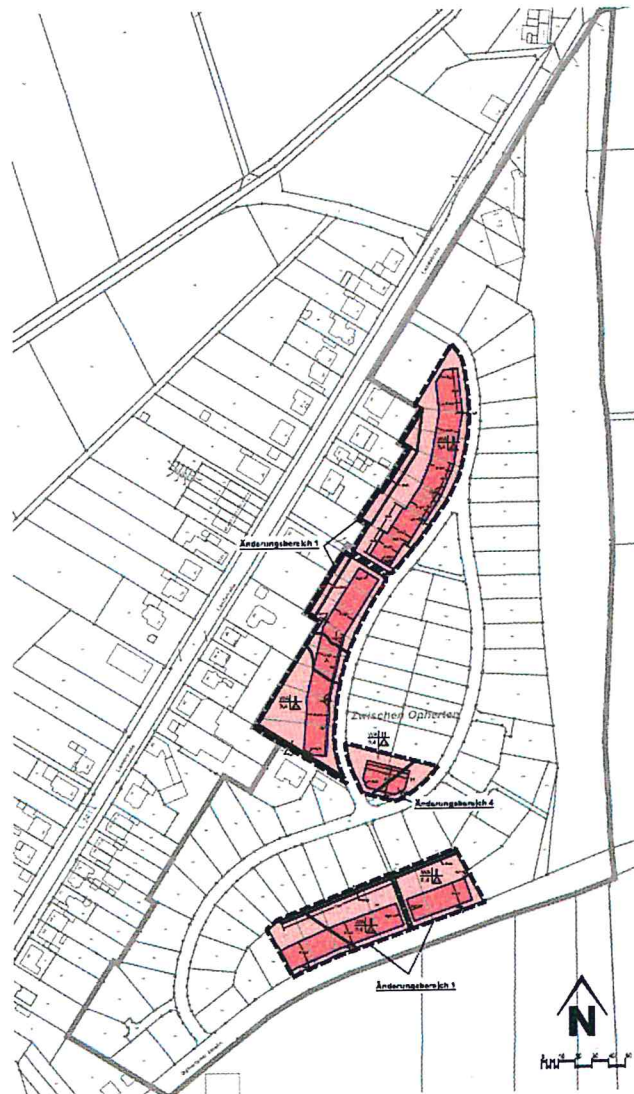
Bekanntmachung der Gemeinde Titz

1. Änderung des Bebauungsplanes Titz Nr. 29 - Ortslage Titz „Hinter den Gärten“ – Erneute Offenlage

Der Rat der Gemeinde Titz hat am 8. Dezember 2016 den folgenden Beschluss gefasst:

- b) Der ergänzte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Titz 29 - Ortslage Titz - "Hinter den Gärten" - 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 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits 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 1. Änderung des Bebauungsplans Titz Nr. 29 - Ortslage Titz „Hinter den Gärten“ ist es, folgende Punkte anzupassen:

Der Bereich, in dem eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist soll erweitert werden, um so die Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erhöhen, die aufgrund ihrer Lage oder ihres Zuschnittes durch die Geschosshöhe eingeschränkt werden. Weiter kann durch die

Erhöhung der Vollgeschosse in einem Teilbereich des Plangebietes die Sichtbeziehung zur Natur- und Landschaft zusätzlich verbessert werden.

Weiter soll die derzeitige textliche Festsetzung der Dachformen und Dachneigungen - „Zulässig sind für Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° - angepasst werden, um so 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 der Änderung soll, durch die Festsetzung von First- statt Traufhöhen, 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.

Ebenso soll eine geringfügige Anpassung einer zeichnerischen Festsetzung erfolgen, um so eine unbeabsichtigte Härte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29 zu korrigieren. So soll das Baufenster für zwei Grundstücke, welches sich aufgrund der Form des Grundstückszuschnittes als Ellipse darstellt, um zwei Meter in Richtung Norden erweitert werden.

Neben den vorgenannten Änderungen soll eine textliche Festsetzung geändert werden. Ziel ist es, 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 zu fördern. Diese Festsetzungen gewährleisten den Erhalt der aufgelockerten und gleichmäßigen, familienfreundlichen Bebauungsstruktur der Siedlung.

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Titz Nr. 29, Ortslage Titz „Hinter den Gärten“ mit Begründung liegt in der Zeit **vom 27. Dezember 2016 bis 29. Januar 2017** 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 26. August 2016 schriftlich oder zur Niederschrift bei der Gemeindeverwaltung Titz im Rathaus, Landstraße 4, 52445 Titz, Zimmer 5, abgegeben werden. Es wird empfohlen, sich telefonisch unter 02463-659-37 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 für die 1. Änderung des Bebauungsplans Titz Nr. 29 - Ortslage Titz „Hinter den Gärten“ wurde durch den Rat der Gemeinde Titz am 8. Dezember 2016 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 8. Dezember 2016 übereinstimmt und dass verfahrensgemäß die Bestimmungen des § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung beachtet worden sind.

Titz, den 15. Dezember 2016



Jürgen Frantzen
Bürgermeister

Bekanntmachungsanordnung

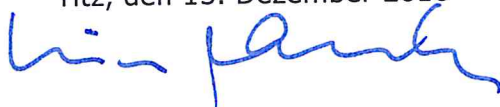
Die o.g. Beschlüsse wurden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung öffentlich bekannt gemacht.

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, den 15. Dezember 2016



Jürgen Frantzen
Bürgermeister