

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **Zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17**



**Gemeinde Titz**

**Ortslage Titz-Ameln**

**ENTWURF**  
**Zur Offenlage**



## TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 11. Bebauungsplanänderung wird ein Industriegebiet (GI) festgesetzt.
- 1.2 Im Industriegebiet (GI) sind nach § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vorhaben allgemein zulässig. In dem GI sind Betriebsarten der Abstandsklassen I – IV (1.500 m bis 500 m) entsprechend der Abstandsliste 2007 zum Abstandserlass des MUNLV NRW vom 06.06.2007, Az.: V-3- 8804.25.1, und Betriebe mit ähnlichem Immissionsverhalten nicht zulässig. Ausnahmsweise können die Betriebsarten der höchsten ausgeschlossenen Abstandsklasse dann zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch einen besonders fortschrittlichen Stand der Technik die Schutzansprüche der Wohnbebauung in umweltschutztechnischer Hinsicht erfüllt werden.
- 1.3 Im gesamten Industriegebiet sind großflächige Freizeitbereiche sowie Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB-Warenverzeichnis für Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
  - Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
  - Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36)
  - ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnenware (WB 212, 214, 218)
  - Rundfunk, Fernsehen und fototechnische Geräte (WB 37)
  - Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich
  - Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
  - Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren,
  - Musikinstrumente (WB 40-47)
  - Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Fiecht-, Schnitz- und Formstoffwaren,
  - Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
  - Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastei (WB 652, 653, 655-659)
  - Tafel-, Küchen- und ähnliche Haushaltsgeräte (WB 66)
  - Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen
  - für den Haushalt (WB 67)
  - Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)
  - Nähmaschinen (WB 819)
  - Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
  - Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
  - Gebrauchtwaren dieser Liste

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)**

2.1 Die in der Planzeichnung für das Industriegebiet festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe (Oberkante Dachhaut) hat als Bezugspunkt die Höhenlage der privaten Zufahrt (Straße) zum Flurstück Nr. 178 (Gemarkung Titz, Flur 22) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche.

2.2 Ausnahmen von der Höhenbeschränkung gelten im Sinne des § 16 Abs. 6 BauNVO nur für Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme und Silos sowie für Anlagen zur Luftreinhaltung und untergeordnete Dachaufbauten, deren Errichtung innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist. Eine Überschreitung der Höhenbeschränkung ist bis zu einer Höhe von 30 m zulässig.

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

Im GI-Gebiet werden Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

**4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)**

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Innerhalb des Plangebiets wird im nordwestlichen Bereich des Flurstücks 178 (Gemarkung Titz, Flur 22) eine private Zufahrt zu dem Betriebsgelände der Tholen Vermögensverwaltungs GmbH festgesetzt. Da die angrenzenden Flächen inklusive Zufahrt und Betriebsstraße im Besitz des Vorhabenträgers sind, wird die interne Erschließung des Plangebietes ebenfalls über eine private Wegeführung erfolgen.

**6. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

In dem Industriegebiet sind bauliche Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst nach ordnungsgemäßer Beräumung der ehemaligen Hochpolderflächen der Zuckerfabrik Titz-Ameln zulässig.

**7. Private Grünfläche, Flächen zum Schutz der Natur, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

7.1 Der Bereich der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist in seiner Art und Struktur zu erhalten, langfristig zu schützen und zu entwickeln. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und auf die festgesetzte Breite mit, naturnahen, stufig aufgebauten Gehölzstreifen gemäß der Pflanzlisten A, B und C zu ergänzen.

7.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

7.3 Je angefangene 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung, Mindestqualität Hst., 3xv., StU. 16/18, gemäß der Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> mit einer zertifizierten Wildblumenmischung regionaler Herkunft einzusäen. Eine Befestigung dieser Bodenflächen ist unzulässig.

<b>Pflanzliste A: Bäume I. Ordnung</b>	
Mindestqualität: Hst. 3xv. StU 16/18, im Abstand von 8m	
Quercus petraea	Traubeneiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Fagus sylvatica	Buche

<b>Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung</b>	
Mindestqualität: Hst. 3xv. StU 16/18, im Abstand von 5m	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

<b>Pflanzliste C: Sträucher</b>	
Mindestqualität 2xv. 60/100, ohne Ballen im Abstand 1,5x1,5m, Reihen um 0,75m gegeneinander versetzt	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide

**Table 1:** Pflanzlisten A, B und C.

## HINWEISE

### Externe Ausgleichsmaßnahmen

Da die erforderliche Kompensation der im Zuge der Realisierung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft weit überwiegend nicht im Plangebiet selbst erbracht werden kann, sind externe Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 127.595 Ökopunkten erforderlich. Diese sollen entweder im Bereich der nördlich gelegenen Polder 4 und 5 (Gemarkung Titz, Flur 38, Flurstücke 280 und 550 tlw.) die als Acker zu rekultivieren sind und im Eigentum der Firma Tholen stehen, realisiert werden oder durch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen über ein anerkanntes Ökokonto. Die detaillierten Regelungen hierzu werden im weiteren Verfahren getroffen.

### Artenschutz

Zur Vermeidung der Verletzung u./o. Tötung von Individuen der mit großer Wahrscheinlichkeit im Vorhabengebiet vorkommenden Amphibienarten ist die Installation und der Verbleib eines Amphibienzaunes um die Hochpolder einschließlich Abfangaktion inklusive Verbringung in einen anderen Lebensraum rechtzeitig vor der Laichzeit (spätestens Mitte Februar) bzw. in der Vegetationsperiode vor Beginn der Beräumung vorzunehmen.

Bei der Anbringung von Leuchtkörpern im Bereich der nicht für die geplante Bauschuttzubereitungsanlage vorgesehenen Teilflächen des Plangebiets ist sowohl während der Bauphase als auch während der späteren Nutzungsphase darauf zu achten, dass diese nach unten abstrahlen, sodass es zu keinen erheblichen Lichtemissionen in Randbereichen wie Gehölz- und Offenlandstrukturen kommen kann. Die Lichtmenge ist so gering wie

möglich zu halten. Als Leuchtkörper sind solche zu wählen, die wenige Insekten anlocken (z. B. LED-Leuchten mit geringem Blaulichtanteil und somit gelb-orange oder warmweiße LED und/oder gelbe Natriumlampen). Auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil sollte dagegen - v. a. im Sommerhalbjahr - verzichtet werden. Durch das angepasste Beleuchtungsregime soll ein Anlocken von Insekten aus unbeleuchteten bzw. unbeeinträchtigten Habitaten und deren Tötung sowie eine Vergrämung nachtaktiver Wirbeltiere (v. a. Eulen und bestimmte Fledermausarten) soweit wie möglich vermieden werden.

Bei der Beräumung des ehemaligen Polders ist das Vorhabengebiet möglichst mit den entsprechenden Fahrzeugen/Geräten über das Gelände des Beton- und Asphaltmischwerkes anzufahren. Dadurch können Störungen in nördlichen Bereichen bzw. in nordöstlich der Hochpolder gelegenen Baumbeständen vermieden werden. Weiterhin muss nach Beräumung der Fläche eine zügige Aufnahme von Bauaktivitäten erfolgen, um eine Besiedlung durch Vogelarten zu vermeiden, die derzeit im nördlichen Abgrabungs- und Deponiebereich auf offenen vegetationsarmen Flächen bzw. Rohbodenstandorten vorkommen (hier z. B. Flussregenpfeifer) und im Vorhabengebiet nach der Beräumung u. U. geeignete Habitatbedingungen vorfinden. Andernfalls sollten Vergrämuungsmaßnahmen (z. B. durch dichten Flatterband-Besatz) ergriffen werden.

### **Bauschuttzubereitungsanlage**

Für die der Abstandsklasse IV zuzuordnende Bauschuttzubereitungsanlage der Tholen-Unternehmensgruppe liegt bereits der Nachweis vor, dass infolge von deren Betrieb keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu besorgen sind. Der Nachweis ergibt sich aus den der Begründung als Anlage beigefügten Lärm- und Staubgutachten des Ingenieurbüros für Arbeits- und Umweltschutz Dipl.-Ing. F.-J. Franzen vom 30.06.2017. Sie ist im Industriegebiet GI zulässig, sofern die in den vorgenannten Immissionsschutzgutachten enthaltenen Maßgaben eingehalten werden.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Das Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Geilenkirchen. Bauanträge für bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile -, die eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten, sind dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vor Erteilung einer Baugenehmigung zur Prüfung vorzulegen.

### **Tagebau**

Das Plangebiet liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Horrem 46", "Horrem 52" und "Horrem 114". Eigentümerin dieser Bergwerksfelder ist die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

### **Sümpfungsmaßnahmen**

Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Deshalb wird empfohlen, diesbezüglich zu zukünftigen Planungen sowie zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen bezüglich bergbaulicher Einwirkungen eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

**Tektonik**

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 3 und geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Das ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.

**Baugrunduntersuchung**

Im Baugenehmigungsverfahren ist der Baugrund, insbesondere im Hinblick auf das Trag- und Setzungsverhalten, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

**Bodendenkmalschutz**

Auf der Basis der zum Stand 31.03.2017 für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind infolge der Realisierung der Planung keine Konflikte mit den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Deshalb wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) verwiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde Titz als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstraße 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-Amts für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Einsichtnahme von Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Titz zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.