

angeheftet  
am. 20.12.2019 Brn

abgenommen  
am.....

## Bekanntmachung der Gemeinde Titz

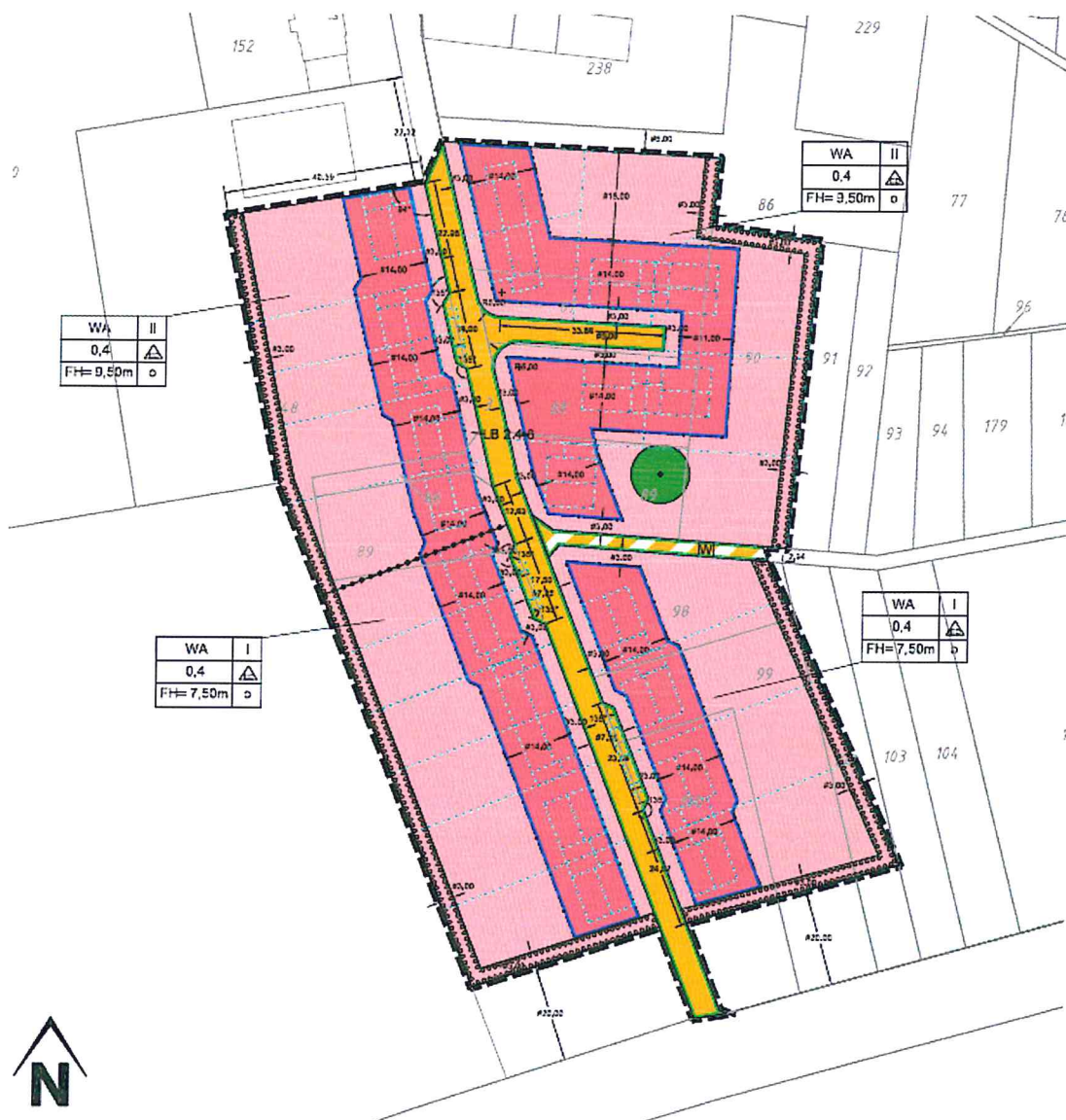
### Bebauungsplan Titz Nr. 34, Ortslage Gevelsdorf, gelegen im Bereich des Müntzer Wegs

Der Rat der Gemeinde Titz in seiner Sitzung am 5. Dezember 2019 den nachfolgenden Offenlagebeschluss gefasst.

Der Rat der Gemeinde Titz fasst einstimmig den folgenden Beschluss:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Titz Nr. 34 – Ortslage Gevelsdorf, gelegen im Bereich des Müntzer Wegs – ist im beschleunigten Verfahren nach § 13b Bau-gesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB durchzuführen. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats öffentlich aus-zulegen. Weiterhin beschließt der Rat der Gemeinde Titz die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im nachstehenden Planausschnitt dargestellt. Maßgebend ist die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 Abs. 7 BauGB im Bebauungsplanentwurf des Bebauungsplan Nr. 34, Ortslage Gevelsdorf.



**Ziel und Zweck** des Bebauungsplanes Titz Nr. 34, Ortslage Gevelsdorf, gelegen im Bereich des Müntzer Wegs, stellen sich wie folgt dar:

Derzeit besteht in der Gemeinde Titz eine Nachfrage nach Wohnbauland, die insbesondere auf den Bedarf der örtlichen Wohnbevölkerung zurückzuführen ist. Neben Anfragen aus der Wohnbevölkerung selbst weist auch die Bevölkerungsstatistik der Gemeinde auf einen Bedarf nach Wohnbauland hin. In der Ortslage Gevelsdorf bestehen aktuell fünf Baulücken, die als Gartenbereiche bereits bebauter Grundstücke genutzt und von den Privateigentümern als Reserveflächen für Bauvorhaben der Eigennutzung bewahrt werden. Somit sind sie dem freien Markt vorenthalten und stehen kurz- und mittelfristig nicht für eine Baulandentwicklung zur Verfügung.

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Baugebietes durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Ausbildung eines städtebaulich geordneten Ortseingangs und Landschaftsrandes sowie eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungsstrukturen.

Durch die Planung soll sodann der vorhandene Bedarf nach Wohnbauland innerhalb der Ortslage Gevelsdorf gedeckt werden. Um unterschiedliche Wohnansprüche zu erfüllen, sollen Einzel- und Doppelhäuser mit unterschiedlichen, an die Bedürfnisse der Grundstückseigentümer orientierten Grundstücksgrößen entstehen (ca. 400 bis 900 m<sup>2</sup>). Bauweise und Geschossigkeit orientieren sich an der umliegenden Wohnbebauung, sodass Gebäude in offener und ein- bis zweigeschossiger Bauweise zulässig sein sollen. Mit der vorgesehenen Höhenbeschränkung 7,50 m bzw. 9,50 m Firsthöhe baulicher Anlagen soll das Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen sowie einer Höhenstaffelung in Richtung der freien Landschaft gefördert werden.

#### Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt; die Voraussetzungen wurden geprüft und liegen vor. Des Weiteren soll von der „Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens“ vorliegend Gebrauch gemacht werden. Im beschleunigten Verfahren stehen unterschiedliche Verfahrenserleichterungen zu Verfügung:

- Von der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB darf abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB durchzuführen.
- 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 Gemeinde Titz des Gemeindegebiets darf nichtbeeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 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, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt.



Die Planunterlagen für die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 34, Ortslage Gevelsdorf, bestehen aus:

- Planurkunde
- Textliche Festsetzungen
- Begründung zum Bebauungsplan
- Artenschutzprüfung Stufe 1 zum Bebauungsplan Nr. 34 Ortslage Gevelsdorf in der Gemeinde Titz (Kreis Düren) (Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Hartmut Fehr, Stolberg, Stand 27.05.2019)
- Gutachten über geotechnische Untersuchungen – B-Plan 34 – Müntzer Weg – Ortslage Gevelsdorf – (Terra Umwelt Consulting GmbH, Neuss, Stand: 11.11.2019)

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 34, Ortslage Gevelsdorf, gelegen im Bereich des Müntzer Wegs, mit Planunterlagen liegt zur Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom

### **6. Januar 2020 bis einschl. 10. Februar 2020**

in der Gemeindeverwaltung Titz, Rathaus, Zimmer 5, Landstraße 4, 52445 Titz, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Die Dienststunden sind z.Z.

montags bis mittwochs	von 7.30 Uhr bis 13.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr,
donnerstags	von 7.30 Uhr bis 13.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr sowie
freitags	von 7.30 Uhr bis 12.30 Uhr.

Ort und Dauer der Auslegung werden hiermit gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich, zur Niederschrift oder in sonstiger geeigneter Textform (z.B. per Mail unter [mbiermanns@gemeinde-titz.de](mailto:mbiermanns@gemeinde-titz.de) oder [info@gemeinde-titz.de](mailto:info@gemeinde-titz.de) oder Fax unter 02463/659-99) 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.

Die Unterlagen sind zudem gem. § 4a Abs. 4 BauGB auf der Homepage der Gemeinde Titz unter

<https://www.gemeinde-titz.de/wirtschaft/bauleitplaene/bauleitplaeneimverfahren/10615010000005482.php>  
([www.gemeinde-titz.de](http://www.gemeinde-titz.de) > Wirtschaft & Bauen > Bauleitpläne > Bauleitpläne im Verfahren)

abrufbar.

Der Rat der Gemeinde Titz prüft die fristgerecht vorgetragenen Bedenken und Anregungen. Das Ergebnis wird mitgeteilt.

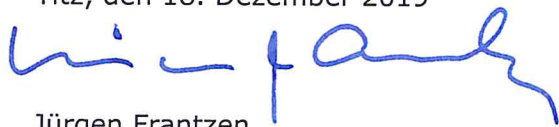
Stellungnahmen, die nicht fristgerecht eingereicht werden, können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben.

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

Der o.g. Beschluss über die Offenlage und Beteiligung der Behörden sowie sonstiger der Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan Nr. 34, Ortslage Gevelsdorf, gelegen im Bereich des Müntzer Wegs, wurde durch den Rat der Gemeinde Titz am 5. Dezember 2019 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 5. August 2009 (GV. NRW. S. 442, ber. S. 481), dass der Wortlaut des Beschlusses mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde Titz vom 5. Dezember 2019 übereinstimmt und dass verfahrensgemäß die Bestimmungen des § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung beachtet worden sind.

Titz, den 18. Dezember 2019



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. Juli 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 18. Dezember 2019



Jürgen Frantzen  
Bürgermeister