

angeheftet
am...10.05.2017

abgenommen

Bekanntmachung der Gemeinde Titz am.....

Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Titz Nr. 29 – Ortslage Titz

Der Rat der Gemeinde Titz hat am 30. März 2017 den folgenden Beschluss gefasst:
Der Rat der Gemeinde Titz fasst folgende Beschlüsse:

- a. Auf die als Anlage beigefügten Anregungen mit Stellungnahmen der Verwaltung und Beschlussempfehlungen (Abwägungsprotokolle) wird verwiesen.
- b. Die der Sitzungsvorlage beiliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Titz Nr. 29 – Ortslage Titz – wird als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Titz hat die vorgebrachten Stellungnahmen im Einzelnen geprüft und abgewogen, den Einzelbeschlussvorschlägen wurde gefolgt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Titz Nr. 29 – Ortslage Titz – wurde sodann gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

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.

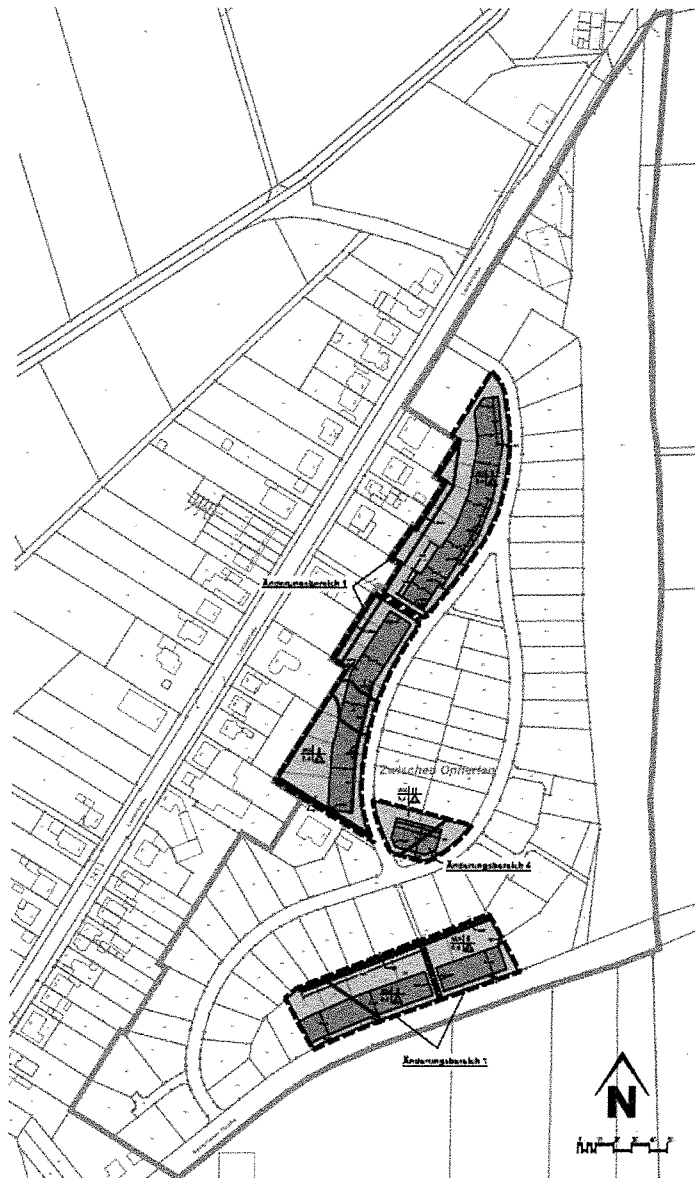
Weiter soll die derzeitige textliche Festsetzung der Dachformen und Dachneigungen - „Zulässig sind für Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48°“ - angepasst werden, um so einen erhöhten Gestaltungsspielraum zu ermöglichen und die Ausnutzbarkeit der Gebäude zu fördern. Zeitgleich 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.

Der Plan- und Geltungsbereich ist aus der nachfolgenden Skizze ersichtlich:



Die o.g. Satzung wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft und ist rechtsverbindlich.

Gesetzlich vorgeschriebene Hinweise:

1. Entschädigungsregelung nach dem BauGB

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen wegen eingetretener Vermögensnachteile nach den §§ 39 – 42 BauGB und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Eine Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 – 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die

Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

2. Unbeachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Satzungsaufstellung

Gemäß § 215 BauGB werden unbeachtlich

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

3. Hinweis nach § 7 Abs. 6 GO NRW

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen 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.

Übereinstimmungserklärung gemäß § 2 Abs. 3 Bekanntmachungsverordnung

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Titz Nr. 29 – Ortslage Titz – ist durch Beschluss des Rates der Gemeinde Titz vom 30. März 2017 ordnungsgemäß zustande gekommen.

Ich bestätige hiermit gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentlich Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung) vom 26.8.1999 – (GV. NRW. S. 516) SGV.NRW.2023, geändert durch VO vom 05.08.2009 (GV. NRW. S 442, ber. S 481), dass der Wortlaut der Satzung mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde Titz vom 30. März 2017 übereinstimmt und dass verfahrensgemäß die Bestimmungen des § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung beachtet worden sind und ordne die Bekanntmachung der Satzung an.

Titz, 9. Mai 2017



Jürgen Frantzen
Bürgermeister

Bekanntmachungsanordnung

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Titz Nr. 29 – Ortslage Titz – wird hiermit ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zurzeit gültigen Fassung (GV. NRW S. 666) wird auf folgende Rechtsfolgen hingewiesen:

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen 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, 9. Mai 2017



Jürgen Frantzen
Bürgermeister