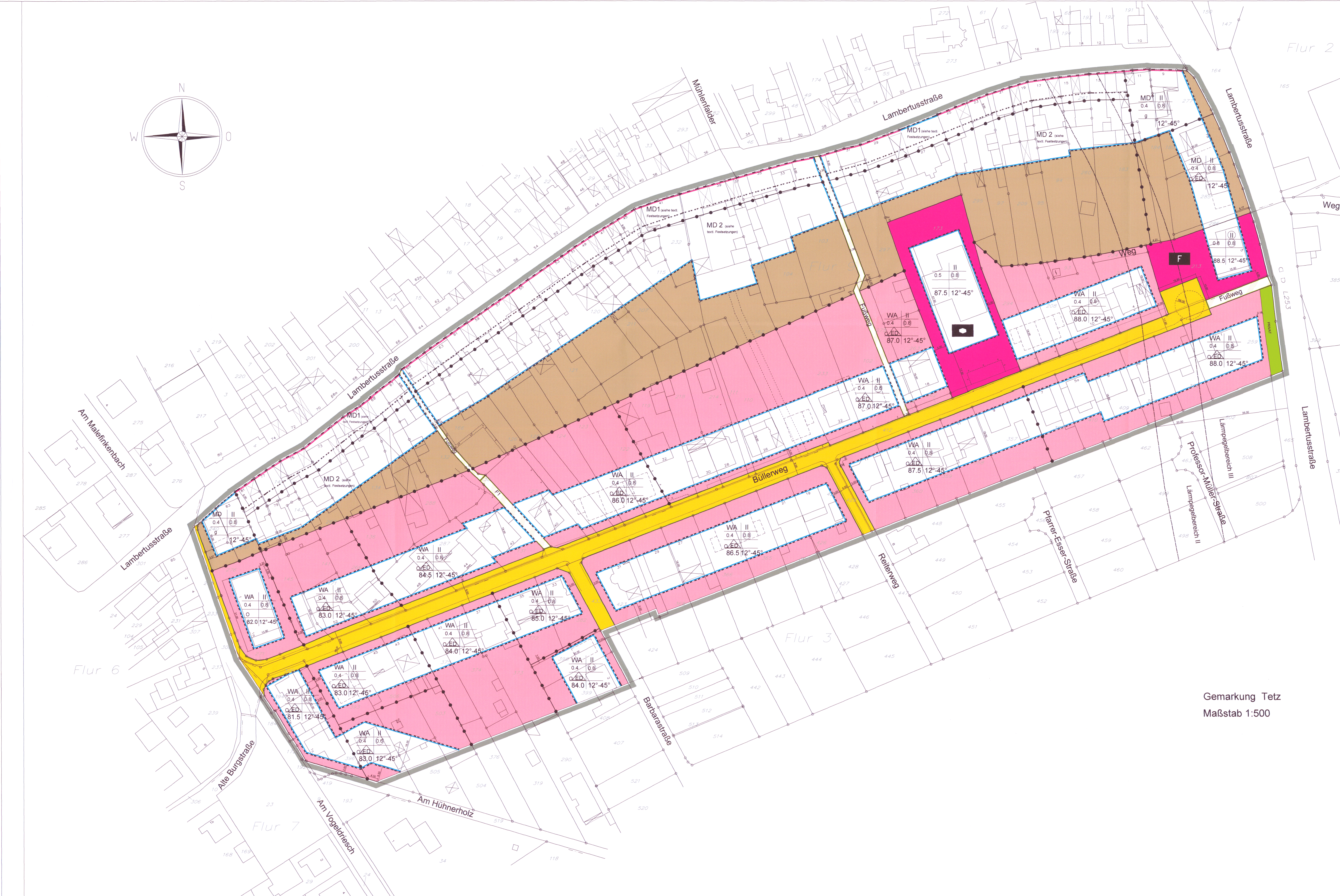




Erläuterung der Planinhalte

Art der baul. Nutzung	Anzahl der Geschosse
Grundflächenzahl	Geschossfläche
Bauweise	
Firsthöhe	Dachneigung

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

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MD Dorfgebiete

Maß der baulichen Nutzung (§9(1) Nr. 1 BauGB)

- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse, zwingend erforderlich
- FIH Höhe der baulichen Anlage als Firsthöhe in Meter (m) über Normalnull (DHN 12)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9(1) Nr. 2 BauGB)

- O Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Baugrenzen zur Gliederung eines Baugebiets

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§9(1) Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindergarten
- F Feuerwehr

Verkehrsflächen (§9(1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg
- F1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg mit Befahrbarkeit für Anhänger

Grünflächen (§9(1) Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9(1) Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9(7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. §1(4), §16(5) BauNVO)
- Maßstabe, Einheiten in Meter

Nachrichtliche Darstellungen

- Vorschlag zur Anordnung baulicher Anlagen
- Vorschlag zur Straßenraumgliederung

Textliche Festsetzungen

- MD 1:** Im Dorfgebiet 1 wird eine geschlossene Bauweise mit zwingender Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die GRZ (Grundflächenzahl) wird mit 0,6, die GFZ (Geschossflächenzahl) mit 1,2 als Höchstgrenze festgesetzt.
- MD 2:** Im Dorfgebiet 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen ausschließlich an einer seitlichen Nachbargrenze ohne Grenzabstand errichtet werden. Bei einer Zweigeschossigkeit als Höchstmaß darf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 nicht überschritten werden.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen Teil A

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

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO).
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die entsprechend § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4, Gartenbaubetriebe und Nr. 5, Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 MD - Dorfgebiet (gem. § 5 BauNVO).
Gemäß § 1 (6) BauNVO ist die entsprechend § 5 (2) Nr. 4 BauNVO zulässige Nutzung als Betrieb zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie eine Nutzung zur Tierinhaltshaltung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ausgeschlossen ist ebenfalls nach § 5 (3) BauNVO eine Nutzung als Vergnügungsstätte im Sinne des § 4a (3) Nr. 2.

2. Maß der baulichen Nutzung und Höchstmaß der Wohnbaugrundsätze (gem. § 9 (1) Nr. 1 und 3 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen.
Die Bebauung darf die im Planschrieb bezeichnete Firsthöhe nicht überschreiten.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

3.1 Gem. § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen mit einem Abstand von 1 m zu den Straßenbegrenzungslinien der Barbarstraße und des Relievweges zulässig. In allen Vorgärten (Def.: Flächen zwischen der Vorderfront des Hauses bzw. der gedachten Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen und der Straßenbegrenzungslinie) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 unzulässig.

3.2 Gem. § 12 (6) BauNVO sind Garagen im Bereich des Büllerweges, der Alten Burgstraße und der Landestraße nur mit einem Abstand von mindestens 5 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie zulässig. In den Vorgärten (Def.: Flächen zwischen der Vorderfront des Hauses bzw. der gedachten Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen und der Straßenbegrenzungslinie) sind Garagen unzulässig. Ebenerdige notwendige Stellplätze sind in den Vorgärten zulässig.

3.3 Gem. § 14 (1) BauNVO sind Nebenanlagen mit einer Höhe von 2,50 m und einem Volumen von höchstens 40 m³ zulässig.

3.4 Warenautomaten als untergeordnete Nebenanlagen werden gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO lediglich bei der Bebauung an der Lambertusstraße zugelassen.

Planungsrechtliche Festsetzungen Teil B

1. Pflanz- und Erhaltungsgebot (gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.1 Die Vorgärten (Def.: Fläche zwischen der Vorderfront des Hauses bzw. der gedachten Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen und der Straßenbegrenzungslinie) sowie die privaten Grünflächen sind naturnah zu gestalten als Rasenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung. Die Verwendung von Hecken, Zäunen und Mauern zur Einfriedung der Vorgärten ist bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen.

1.2 Auf allen privaten Grundstücken ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbau, vorzugsweise Hochstamm-Obstbaum oder je 400 m² ein großkroniger Laubbau zu pflanzen und zu erhalten. Alternativ können je 200 m² Grundstücksfläche 25 m² mit heimischen Sträuchern bepflanzt werden. Die Bepflanzung mit Sträuchern ist in einer Dichte von 1,50 m x 1,50 m vorzunehmen / Pflanzensätze 1-4.

1.3 Für den langfristigen Erhalt der Einzelbaumpflanzungen innerhalb der Vorgärten ist eine mindestens 6 m² große offene Vegetationsfläche je Einzelbaum bereitzustellen.

2. Boden- und Gewässerschutz (gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

2.1 Der besetzte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage der späteren Vegetationsflächen wieder zu verwenden. Baubedingte Verdichtungen sind nach Beendigung der Bauphase zu beseitigen.

2.2 Das auf versiegelten und überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist in der Regel über eine Trennkanalisation in den Vorflut abzulassen.

Pflanzenlisten:
Die angegebenen Pflanzengrößen sind Mindestangaben und dürfen nicht unterschritten werden.

Pflanzenliste 1:
Großkronige Baumarten als Hochstämme Stammumfang in 1 m Höhe H: 12 - 14 cm oder als Heister, Hei 2 x v. o. B: 125 - 150.
Bergahorn Acer pseudoplatanus Traubeneiche Quercus petraea
Buche Fagus sylvatica Vogelkirsche Prunus avium
Esche Fraxinus excelsior Walnußbaum Juglans regia
Stieleiche Quercus robur Winterlinde Tilia cordata

Pflanzenlisten 2:
Kleinkronige Baumarten als Hochstämme Stammumfang in 1 m Höhe H: 12 - 14 cm oder als Heister, Hei 2 x v. o. B: 125 - 150.
Wildrose Pyrus communis Holzapfel Malus sylvestris
Eberesche Sorbus aucuparia Mehlsäure Sorbus aria
Bergahorn Acer pseudoplatanus Sandbirke Betula verrucosa
Hainbuche Carpinus betulus

Pflanzenliste 3:
Straucher, Str. 2 x v. 60 - 100.
Hartleibgarn Corylus avellana Stechpalme Ilex aquifolium
Hasel Corylus avellana Weißdorn Crataegus monogyna
Hundsrose Rosa canina Rote Johannisbeere Ribes rubrum
Schwarze Salix caprea Schwarze Johannisbeere Ribes nigrum
Schlehe Prunus spinosa Schwarzer Holunder Sambucus nigra

Pflanzenliste 4:
Heckenpflanzen, Straucher, Str. 2 x v. 60 - 100.
Hainbuche Carpinus betulus Weißdorn Crataegus monogyna
Feldahorn Acer campestre Liguster Ligustrum vulgare

3. Maßnahmen zum Schutz vor Geräuschen (Gem. § 9 (1) 1, Nr. 24 BauGB) i.V. mit DIN 4109

Zum Schutz vor Lärmimmissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile für Außenlärm und Schallflanke an den Fassaden, die der L 253 zugewandt sind, in Gebieten innerhalb des Lärmpegelbereichs II ein Schalldämmmaß von R_w > 35 dB(A) und innerhalb des Lärmpegelbereichs II von R_w > 30 dB(A) aufweisen.
Daneben hinaus wird festgesetzt, dass an allen Gebäuden im Lärmpegelbereich III für Dächer ausgebauter Dachgeschosse ein Schalldämm-Maß von R_w > 40 dB(A) einzuhalten ist.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 266/SGV.NRW. 233), geändert durch Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV.NRW. S. 439/SGV.NRW. 2129)

1. Allgemeine Anforderung
Neubauten sind in Baumaßen, Proportionen, Höhe, Material, Form- und Farbgebung nach den gestalterischen Festsetzungen der Punkte 2.1 bis 7 zu errichten. Alle baulichen Veränderungen haben sich in Charakter und Maßstab in das Orts- und Straßenbild einzufügen. Die gestalterischen Festsetzungen sind für bauliche Veränderungen aller Art bindend.

2. Anforderungen an die äußere Gestalt

2.1 Dachform und Dachneigungen
Die Dachform ist für Hausgruppen und Doppelhäuser der jeweiligen Gebäudeeinheit einheitlich zu wählen.

2.2 Dachgäuben, Dachschneitte und Zwerchgiebel
Dachgäuben sind nur als Einzelgäuben zulässig. Die Ansichtsweite von Dachgäuben sowie die Breite von Dachschneitten und Zwerchgiebel dürfen jeweils 1/2 der Fassade nicht überschreiten. Bei den Doppelhaushäusern sind die Einzelgäuben an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig, wenn sich der Doppelhaushauspartner spiegelsymmetrisch anschließt.

2.3 Dachneigungen
Das Dachdeckungsmaterial ist bei Hausgruppen und Doppelhäusern einheitlich zu wählen.

2.4 Drampel
Drampel sind bei zweigeschossiger Bauweise nicht zulässig.

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung im Bereich des Erdgeschosses bis zur Fensterbank des ersten Obergeschosses zulässig. Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen sind unzulässig. Beweglich (aufende) und solche Lichtwerbeanlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird, sind unzulässig.

C. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung folgende baulichen Maßnahmen erforderlich sind:

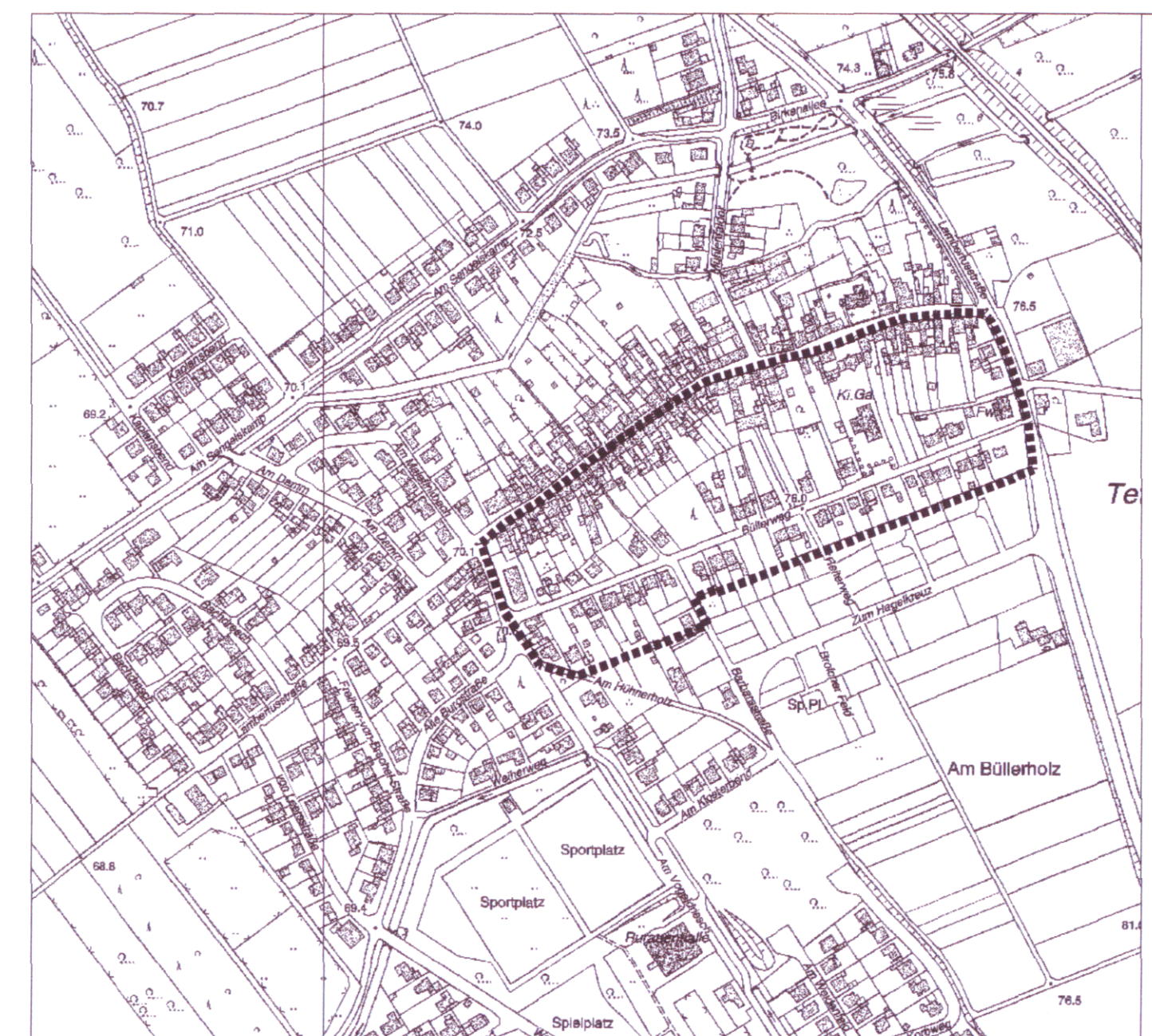
1.1 Baugrundverhältnisse: Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerkgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau. Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

1.2 Grundwasserstände: Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abbaumaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Weiterhin ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen, auch kein zeitweiliges Abpumpen, nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgt, und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

2. Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Linnich als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niederrhein, Zehnhofer 45 in 52385 Niederrhein (Tel.: 02425 / 90390; Fax: 02425 / 9039199) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Beim Pflanzen von Bäumen im Bereich von Gas- und Wasserleitungen soll ein horizontaler Abstand zwischen der Stammachse des Baumes und der Außenkante der Gas- oder Wasserleitung von mindestens 2,50 m eingehalten werden. Sollten ausnahmsweise geringere Abstände eingeplant werden müssen, ist dies frühzeitig mit dem entsprechenden Versorgungsunternehmen abzustimmen. Erforderliche Sicherungsmaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers.

4. Bei Auffinden von Bombenbrenzlängern/ Kampfmitteln während der Erd-/ bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.



Übersicht M1:5000

STADT LINNICH Ortsteil Tetz

Bebauungsplan Nr.9 Büllerweg

Flur 3,9

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgetriggert
3. Ausfertigung

Linnich, den 22.11.2006

gez. Witkopp (Bürgermeister) (s)

Planunterlage
Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage dem rechtmäßigen Bestand des Liegenschaftskatasters entspricht. Stand: 18.08.2006

DS - Ing. A.H. Beckert
offenti. best. Verm.-Ing.
52477 ALSDORF Linnicher Straße 11 - 13
TEL 02404 22079 FAX 02404 25098
eMail: best@bestverm-ling.de

Datum: 22.11.2006 Siegel:

Unterschrift: gez. Beckert

Geometrische Eindeutigkeit
Es wird bescheinigt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans geometrisch eindeutig sind.

DS - Ing. A.H. Beckert
offenti. best. Verm.-Ing.
52477 ALSDORF Linnicher Straße 11 - 13
TEL 02404 22079 FAX 02404 25098
eMail: best@bestverm-ling.de

Datum: 22.11.2006 Siegel:

Unterschrift: gez. Beckert

Für die Planaufstellung

VSU GmbH
Kaiserstraße 100
52134 Herzogenrath

Herzogenrath, den 10.11.2005

gez. Baum (s)

Fortführung des Bebauungsplan-Entwurfes mit geänderter Darstellung von Verkehrsflächen und Straßenbäumen gemäß Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Stadtentwicklung vom 07.11.2002

bis 18.08.2006 einschl. öffentlich auslegen.
Die Offenlage wurde am 16.06.2006 gem. §3(2) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Linnich, den 25.08.2006
gez. Witkopp (Bürgermeister) (s)

Dieser Plan hat gem. §3(2) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der Zeit vom 03.07.2006

bis 18.08.2006 einschl. öffentlich auslegen.
Die Offenlage wurde am 16.06.2006 gem. §3(2) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Linnich, den 25.08.2006
gez. Witkopp (Bürgermeister) (s)

Dieser Plan ist gem. §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) durch Beschluss des Rates der Stadt Linnich vom 24.10.2006 als Satzung beschlossen worden.

Linnich, den 27.10.2006
gez. Witkopp (Bürgermeister) (s)

Der Satzungsbeschluss gem. §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) wurde am 12.11.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung erhält der Bebauungsplan Rechtskraft.

Linnich, den 22.11.2006
gez. Witkopp (Bürgermeister) (s)