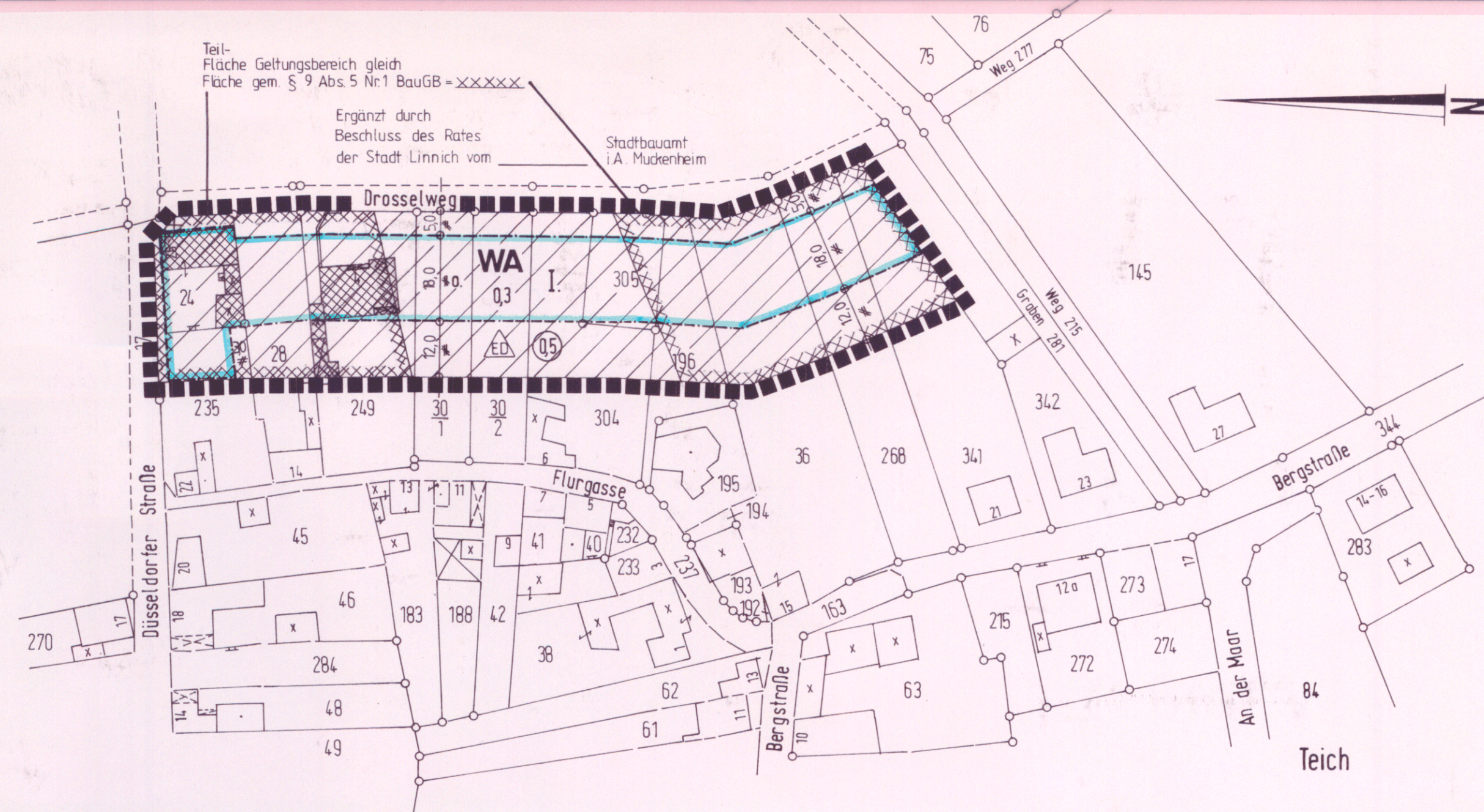


Bebauungsplan Hottorf Nr. 2
(Textbebauungsplan)

Drosselweg II.
Flur 6

Übersichtsplan M. 1: 5.000



M. 1:1.000

Für die
Planaufstellung
Stadt Linnich
Der Bürgermeister
- Bauamt -

Linnich, den 29.04.1997

(S) gez. Keusgen
Dezernent

angefertigt: Muckenheim 18.04.97

Dieser Plan ist gemäß § 2(1) des
Baugesetzbuches v. 01.07.1987
durch Beschluss des Rates der
Stadt Linnich Ausschusses für
Umwelt- u. Stadt-
entwicklung
vom 29.04.1997
aufgestellt worden.

Linnich, den 17.03.1998

(S) gez. Witkopp
Bürgermeister

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2)
des Baugesetzbuches vom
01.07.1987 in der Zeit
vom 01.12.1997
bis 02.01.1998
einschl.
öffentlich ausgelegen. Die Offen-
lage wurde am 21.11.1997
gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich
bekannt gemacht.
Linnich, den 17.03.1998

(S) gez. Witkopp
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 des
Baugesetzbuches vom 01.07.1987
und nach § 81 BauNW durch
Beschluss des Rates der Stadt
Linnich
vom 07.05.1998
als Satzung beschlossen wor-
den.

Linnich, den 15.05.1998

(S) gez. Witkopp
Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 11 des
Baugesetzbuches vom 01.07.1987
am 07.05.1998
angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die
Verfügung
vom 19.05.1998
AZ. Nr. 19/98

Köln, den 19.05.1998
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

des Satzungsbeschlusses
Die Bekanntmachung der Ge-
nehmigung des Regierungsprä-
sidenten sowie Zeit u. Ort der
Auslegung gemäß § 12 des
Baugesetzbuches vom 01.07.1987
ist
am 29.05.1998
erfolgt.

Linnich, den 29.06.1998

(S) gez. Witkopp
Bürgermeister

STADT LINNICH
Textbebauungsplan
Hottorf Nr. 2
Drosselweg II.

Ausfertigung: 1

Erläuterungen:

Gebäudebestand:

- Wohngebäude
- Nebengebäude

Grenzlinien:

- Flurstücksgrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze

- WA Allgemeines Wohngebiet
- I Höchstgrenze: eingeschossig
- 0,3 Grundflächenzahl
- Grenze Geltungsbereich
- 0 Offene Bauweise
- ED nur Einzel- u. Doppelhäuser
- 05 Geschosflächenzahl

Zum Bebauungsplan Hottorf Nr. 2
gehört:
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
vom Mai 1997, Proj.-Nr.: 97/20

BauNVO 1990

Stadt Linnich
Bebauungsplan-Entwurf Nr. 2 "Drosselweg II" (Textbebauungsplan)
Ortschaft Hottorf (Begründung § 9 (8) BauGB)

Rechtsgrundlagen und Anlagen

- Baugesetzbuch
- Baunutzungsverordnung 1990
- Planzeichenverordnung
- Gemeindeordnung NW

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Textteil
2. Lageplan (Maßstab 1 : 1000)
3. Übersichtsplan (Maßstab 1 : 10.000)

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 (8) BauGB eine Begründung beigefügt.

Stadt Linnich
Bebauungsplan-Entwurf Nr. 2 "Drosselweg II"
Ortschaft Hottorf (Textbebauungsplan)

Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

1. Der Ausschuß für Umwelt und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 29.04.1997 aus Gründen des dringenden Wohnbedarfs in der Ortschaft Hottorf beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 2 der Ortschaft Hottorf "Drosselweg II" gemäß § 2(1) BauGB i. V. m. d. §§ 1 und 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) aufzustellen. Der Bebauungsplan-Entwurf wird als Textbebauungsplan aufgestellt.
In seiner Sitzung am 18.09.1997 hat der Ausschuß für Umwelt und Stadtentwicklung gemäß §§ 1 (3) und 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom 22.04.1993 die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 2 Hottorf "Drosselweg II" einschl. der Begründung beschlossen.
2. Allgemeines
- 2.1 Verhältnisse der Gemeinde
Das Gebiet der Stadt Linnich ist nach den Landesentwicklungsplänen 1 und 2 Bestandteil der ländlichen Zonen und den Gemeinden mit zentralörtlicher Bedeutung (Grundzentrum).
- 2.2 Lage und Bewertung
 - Der Bebauungsplanbereich ist Teil der Flächenenerweiterung des Ortsteiles Hottorf (Flächennutzungsplan).
 - Hottorf ist durch die L 226 und K 17 an das regionale und überregionale Straßennetz sehr gut angeschlossen.
 - Entsprechend der Lage im Stadtgebiet und der örtlichen Situation bedingt die städtebauliche Planung die Ausweisung von Wohnnutzung (Allgemeines Wohngebiet), wobei die nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) möglichen Ausnahmen mit Rücksicht auf den Wohnmarkt ausgeschlossen sind.
- 2.3 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
Ziel des Bebauungsplanes ist:
 - Schaffung von Wohnraum, um die Wohnungsnot in der Ortschaft Hottorf zu beheben.
 - Größtmögliche Integration der Neubaumaßnahmen in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild.
 - Städtebauliche Neugestaltung und Ordnung des Gebiets entsprechend der gesetzten Ziele planungsrechtlich zu sichern.

- 2.4 Planerische Vorgaben
Das vorgesehene Baugebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Linnich, Ortschaft Hottorf (Rechtskraft 28.11.1995) als M-Fläche dargestellt.
3. Planerische Einzelheiten
- 3.1 Wohnnutzung
Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes berücksichtigt sowohl die vorhandene Siedlungsstruktur, als auch das Landschaftsbild. Nach den im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungszielen bildet das Plangebiet den Abschluß der Ortslage Hottorf in diesem Bereich. Um einen möglichst harmonischen Abschluß zur freien Landschaft bei gleichzeitiger Einfügung in das Ortsbild zu gewährleisten, wurde für das Neubaugebiet eine eingeschossige Bauweise festgelegt. Aus gleichem Grunde wurden als zulässige Hausformen nur Einzel- und Doppelhäuser festgelegt.
- 3.2 Erschließung
Das ausgewiesene Baugebiet erstreckt sich entlang der Straße Drosselweg. Der Drosselweg ist kanalisiert und die Straße ausgebaut.
- 3.3 Ver- und Entsorgungsleitungen
Alle zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Einrichtungen sind vorhanden. Die anfallenden Abwässer werden über den Verbindungssammler der Kläranlage in Linnich zugeleitet.
4. Besiedlung des Gebietes

	vorhanden	2
- Wohneinheiten WE	neu	10

Aufgrund vorliegender Nachfragen ist hierfür der Bedarf, der sich vornehmlich aus der Hottorfer Bevölkerung rekrutiert, begründet.
5. Bodenordnung
Die vorgesehene Neubebauung greift in die bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht so ein, daß zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung eine Ordnung des Grund und Bodens durch Einleitung eines Bodenordnungsverfahrens nach dem BauGB erforderlich wird.

Aufgestellt:

Linnich, 01.09.1997

(Witkopp)
Bürgermeister

(Keusgen)
Baudezernent

Weiterführung der Begründung

Versickerung von Niederschlagswasser

Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens festzustellen, hat die Stadt Linnich ein Bodengutachten in Auftrag gegeben.
Das Institut für Baustoffprüfung Laermann aus Mönchengladbach kommt in dem Gutachten zu folgendem Ergebnis:

"Nach Durchführung der Gelände- und Laboruntersuchungen ist zusammenfassend festzustellen, daß die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser in Sickerschächten aufgrund der im gesamten Baugebiet anstehenden schwachtonigen, sandigen Schluffeicht nur bedingt möglich ist und wirtschaftlich nicht sinnvoll erscheint. Für die Entsorgung der Niederschlagswässer bietet sich der Einsatz von Versickerungs-/Verdunstungsmulden mit wasserspeichernden Verrieselungssträngen an."

Dieser Verrieselungsvorschlag vom Institut für Baustoffprüfung Laermann wird von der Stadt Linnich im Bebauungsplan übernommen.
Ein Gutachten wird dem Staatl. Umweltamt Aachen und dem Kreis Düren zur Verfügung gestellt.

Linnich, 01.12.1997

(Witkopp)
Bürgermeister

(Keusgen)
Baudezernent

Textliche Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Hottorf an der Straße "Drosselweg". Die Begrenzung des Plangebiets (Geltungsbereich) ist im Lageplan durch eine unterbrochene Linie dargestellt.
2. Art der baulichen Nutzung

Für den Planbereich ist Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) festgesetzt. Die Vorderbaugrenze verläuft parallel in einem Abstand von 5 m von den Grundstücksgrenzen. Die hintere Baugrenze verläuft in einem Abstand parallel zur vorderen Baugrenze von 18 m.
3. Maße der baulichen Nutzung

Für das WA-Gebiet werden gemäß § 17 Baunutzungsverordnung folgende Maße der baulichen Nutzung festgelegt:
 - Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
 - Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5
 - Zahl der Vollgeschosse 1
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.1 Innerhalb des WA-Gebiets wird gemäß § 22 (1) BauNVO die offene Bauweise i. S. d. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Als zulässige Hausformen werden gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.
 - 4.2 Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) BauNVO die nachstehend beschriebenen Baugrenzen i. S. d. § 23 (3) BauNVO festgesetzt.
Die zur Straße "Drosselweg" hin gelegene (vordere) Baugrenze verläuft in einem Abstand von 5 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie (gleich Katastergrenze). Die rückwärtig gelegene (hintere) Baugrenze verläuft in einem Abstand von 18 m parallel zur vorderen Baugrenze.
5. Ausnahmeregelung WA-Gebiet

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die im § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
6. Verkehrsflächen

Die vorhandene Straße "Drosselweg" liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 Hottorf "Drosselweg II", sondern ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1 Hottorf "Drosselweg I".
7. Ausgleichsflächen

- 7.1 Das Gebiet gilt nicht als besonders geschützter Teil von Natur und Landschaft i. S. d. § 21 Landschaftsgesetz NW. Für die Fläche bestehen keine rechtsverbindlichen Verordnungen, die einer Bebauung, wie vorgesehen, im Wege stehen würden.
- 7.2 Vermeidung/Verminderung

Der Bebauungsplan Hottorf Nr. 2 umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 590 qm, die hauptsächlich als private Zier- und Nutzgärten genutzt wird. Am nördlichen Ende an der Ecke Düsseldorf Straße/Drosselweg existieren bereits zwei bebaute Grundstücke. Dazwischen verläuft eine ca. 4 m breite Zufahrt, die zu beiden Seiten mit Fichten gesäumt wird. Auf den Parzellen 305 und 196 befindet sich eine ca. 600 qm große Obstwiese.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, am östlichen Ortsrand von Hottorf zusätzlich benötigtes Bauland zur Verfügung zu stellen. Dies soll einreihig als Einzel- oder Doppelhäuser entlang des Drosselweges erfolgen. Bei einer GRZ von 0,3 bedeutet dies eine maximale Versiegelung von 1.780 qm durch Bebauung. Nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist für die neu errichteten Gebäude eine Versickerung der Niederschlagswässer von Dach- und teilversiegelten Flächen auf den Grundstücken vorgesehen.
Die Lage und die geplante Aufteilung haben den Vorteil, daß sie die vorhandenen Straßen, d. h. den Drosselweg und evtl. die Düsseldorf Straße zur Erschließung der Wohnbebauung nutzen können. Außerdem kann durch den Bebauungsplan die bereits vereinzelt vorhandene Bebauung ergänzt werden.
- 7.3 Festsetzungskatalog

Private Ausgleichsmaßnahmen
 - Versickerung der Niederschlagswässer von Dach- und teilversiegelten Flächen neu errichteter Gebäude auf den Grundstücken (§ 51 a LWG).
 - Befestigung der Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen mit wasser-durchlässigen Materialien.
 - Je ein Obstbaum pro angefangene 200 qm Garten.
Öffentliche Ersatzmaßnahmen
 - Circa 780 qm standortgerechte Feldgehölzpflanzung an noch anzugebender Stelle innerhalb des Stadtgebietes nach Absprache mit der ULB.
- 7.4 Ausgleichsforderung

Nach Berechnung des Eingriffs- und Ausgleichswertes ergibt sich folgende Ausgleichsforderung:

Private Ausgleichsmaßnahmen

Obstgehölze in den Gärten 21 Stück

Das errechnete Defizit von 3.039 ÖE kann nicht innerhalb des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit beträgt ca. 19,5 % des vorhandenen Zustandswertes (15.556 ÖE).

Öffentliche Ersatzmaßnahmen

Feldgehölzpflanzung auf Acker 760 qm

Die genaue Lage der Ersatzpflanzung innerhalb des Stadtgebietes ist noch mit der ULB abzusprechen.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- a) Oberflächengestaltung
Die Flächen für Stellplätze und Grundstückszufahrten sind in wasser-durchlässiger Art herzustellen.
Beispiel: Weitflüchiges Pflaster oder wassergebundene Kiesdecke
- b) Drempe
Ein Drempe bis zu einer Höhe von maximal 0,90 m ist zulässig. Gemessen wird die Drempehöhe von Oberkante Rohbaudecke bis Unterkante Fußpfette der Dachkonstruktion.

Aufgestellt:

Linnich, 01.09.1997

(Witkopp)
Bürgermeister

(Keusgen)
Baudezernent