

Stadt Linnich



Bebauungsplan Ederen Nr. 4

Festsetzungen

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

- MI** Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 1
- 0,6** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- 1,2** Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO
- FH** Firsthöhe als Höchstmaß der baulichen Anlage. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück.

Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

Erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

- Bemaßung von Abständen
- Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die im Baugebiet außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1 Erweiterte Festsetzung bei bestandsorientierter Planung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO

Da bei Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen des bestehenden Karosseriebetriebs / der Autolackiererei unzulässig wären, wird gem. § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass unter Beachtung der in der Baugenehmigung aufgeführten Pflichten des Betreibers gem. § 22 BImSchG. Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig, Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen nur ausnahmsweise zulässig sind.

Pflichten des Betreibers gem. § 22 BImSchG:

Die Anlagen sind schalltechnisch so zu betreiben, dass die von diesen Anlagen verursachten Geräuschimmissionen folgende Werte nicht überschreiten: tagsüber 60 dB(A), nachts 45 dB(A). Die festgesetzten Immissionsrichtwerte sind am Haus Willibrordusstr. 35 einzuhalten.

Der Anlage sind alle Einrichtungen wie z. B. Maschinen, Lüftungsanlagen sowie der Betrieb von Fahrzeugen auf dem Gelände und im öffentlichen Straßenraum, soweit er eindeutig durch die Anlage zugeordnet werden kann und die allgemeinen Verkehrsgeräusche merklich mindestens 3 dB(A) erhöht werden, zuzurechnen.

Entsprechend der TA Lärm sind insbesondere folgende Punkte zu beachten:

- Die Geräuschimmissionen sind 0,5 m vor dem geöffneten, vom Lärm am stärksten betroffenen Fenster der zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume zu messen.
- Die einzelnen Messwerte dürfen in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr den Immissionsrichtwert am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr den Immissionsrichtwert in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
- Als Nachtzeit gilt die Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr.
- Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage beiträgt.

Auf dem Betriebsgelände im Freien dürfen keine Karosserie-Reparatur- und Spritzlackierarbeiten durchgeführt werden.

2. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag als zu erhaltend gekennzeichnete Gehölzbestand einschließlich der unter ihm liegenden Flächen ist während der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Im gesamten Kronenraumbereich sind jeglicher Bodenauftrag und -abtrag, sowie Versiegelungen unzulässig. Während der Baumaßnahme sind diese Flächen durch einen Bauzaun zu schützen.



<p>PLANUNTERLAGE: Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage dem rechtmäßigen Bestand des Liegenschaftskatasters entspricht.</p> <p>Kreis Düren (oder Vermessungsbüro): Der Landrat Vermessungs- und Katasteramt Düren, den 29.05.2007 gez. Küppers (S)</p> <p>Dieser Bebauungsplan wurde von der GWS im Kreis Düren mbH erarbeitet. gez. Henze (Stempel) (GWS)</p>	<p>Dieser Plan ist gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch durch Beschluss des Stadtratsausschusses für Umwelt und Stadtentwicklung vom 16.11.2005 aufgestellt worden.</p> <p>Linnich, den 22.11.2005 gez. Witkopp (Siegel) (Bürgermeister)</p>	<p>Dieser Plan hat gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 07.08.2006 bis 06.09.2006 öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde am 28.07.2006 Ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Linnich, den 06.09.2006 gez. Witkopp (Siegel) (Bürgermeister)</p>	<p>Dieser Plan ist gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch durch Beschluss des Rates der Stadt Linnich vom 14.12.2006 als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Linnich, den 19.12.2006 gez. Witkopp (Siegel) (Bürgermeister)</p>	<p>Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch wurde am 16.01.2007 Ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Mit der Bekanntgabe erhält der Bebauungsplan Rechtskraft. Linnich, den 25.01.2007 gez. Witkopp (Siegel) (Bürgermeister)</p>
--	---	---	---	--

3. Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Oberboden ist getrennt abzuschleiben und zwischenzulagern. Bei einer Lagerzeit von mehr als drei Monaten während der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung vorzunehmen. Der zwischenlagerte Oberboden ist bis zu einer Mächtigkeit von max. 40 cm wieder aufzubringen. Vor der Durchführung von Begrünungsmaßnahmen ist der durch Baumaßnahmen verdichtete Boden tiefgründig (30-50 cm) zu lockern.

4. Ersatzmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

In der Gemarkung Tetz, Flur 4, Flurstück 23 sind Ersatzmaßnahmen gem. dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorzunehmen. Zur Umsetzung der Ersatzmaßnahmen schließt die Stadt Linnich vor Satzungsbeschluss einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Düren ab.

Hinweise

1. Baumstandorte und unterirdische Versorgungsleitungen
Im angrenzenden Wirtschaftsweg liegen Wasserleitungen der Niederrheinischen Gas- und Wasserwerke GmbH. Auf das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 1989, wird hingewiesen. Sollten Bäume in einem geringeren Abstand als 2,50 m von den Versorgungsleitungen entfernt gepflanzt werden, sind mit dem Versorgungsträger abzustimmende Sicherungsmaßnahmen zu Lasten des Verursachers durchzuführen.

2. Bodendenkmalpflege gem. §§ 15 und 16 DSchG NW
Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde sind die Stadt Linnich als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 90 39 - 0 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten und die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

3. Bergbaubedingte Umwelteinflüsse
Das Plangebiet liegt im Bereich braunkohlenbergbaubedingter großflächiger Grundwasserbeeinflussung. Zudem wird der Geltungsbereich von einer bewegungsaktiven, geologischen Störzone, dem sogenannten Aldenhovener Sprung, tangiert. In deren Einwirkungsbereich kann es zu unterschiedlichen Bodenbewegungen an der Oberfläche kommen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I - S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I - S. 1359);

4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I - S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I - S. 466);

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I - S. 58);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000;

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001

RdErL d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) vom 2. April 1998



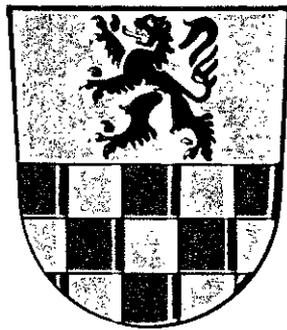
Stadt Linnich

Bebauungsplan Ederen Nr. 4 (Ausfertigung Nr. 5)

20. April 2006 M. 1 : 500



Stadt Linnich



Bebauungsplan Ederen Nr. 4

Begründung

Stand: 20.04.2006

Stadt Linnich

Bebauungsplan Ederen Nr. 4

Inhalt der Begründung

<i>1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung</i>	<i>2</i>
<i>2 Verhältnis zum Flächennutzungsplan</i>	<i>4</i>
<i>3. Beschreibung der Ausgangssituation</i>	<i>2</i>
<i>3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans</i>	<i>3</i>
<i>4. Erläuterungen zum Bebauungsplan</i>	<i>4</i>
4.1 Art der baulichen Nutzung	4
4.2 Maß der baulichen Nutzung	5
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche	6
4.4 Umweltbelange	6
4.5 Verkehrserschließung	7
4.6 Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a Landeswassergesetz NW	7

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung der Stadt Linnich hat in seiner Sitzung am 15.11.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans Ederen Nr. 4 beschlossen.

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der ca. 0,26 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Ederen Nr. 4 liegt aus Richtung Welz am nördlichen Ortseingang der Ortschaft Ederen, westlich der Kreisstraße 12, Willibrordusstraße.

Der Geltungsbereich erfasst das Flurstück 310, Flur 6, in der Gemarkung Ederen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Norden und Westen an Wegeparzellen, im Osten an die Kreisstraße K12, Willibrordusstraße, und im Süden an die im Zusammenhang bebaute Ortslage. Die östliche Hälfte des Flurstücks 310 liegt im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage, die westliche Hälfte liegt im Außenbereich.

Übersichtsplan:



2. Beschreibung der Ausgangssituation

Der Eigentümer des Flurstücks 310 betreibt auf seinem Grundstück innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Ederen eine Autolackiererei. Der Flächennutzungsplan der Stadt Linnich stellt den Ortsteil Ederen und das Grundstück als gemischte Baufläche dar. Der Betrieb wird in einem gewerblichen Betriebsgebäude (Abstellhalle für Fahrzeuge und Halle für Blechreparaturen-Karosseriearbeiten) an Werktagen in der Betriebszeit von 8.00 bis 17.00 Uhr durchgeführt. Betriebsgebäude und Betriebsablauf wurden im Rahmen einer Bauantragstellung 1999 vom Kreis Düren bauaufsichtlich geprüft und unter Berücksichtigung der Flächennutzungsplandarstellung und unter Auflage von Nebenbestimmungen zur Sicherstellung des § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt. Die von der Genehmigung erfassten Anlagen werden schalltechnisch so betrieben, dass die von diesen Anlagen verursachten Geräuschemissionen am Haus Willibrordusstraße 35 tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten. Um die Immissionsrichtwerte einzuhalten, sind Karosserie reparatur- und Spritzlackierarbeiten auf dem Betriebsgelände im Freien ausgeschlossen.

Den Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Ederen Nr. 4 gibt folgender Sachverhalt: Im rückwärtigen Teil des Grundstücks plant der Eigentümer des Grundstücks die Errichtung eines Wohnhauses, um als Betriebsinhaber in unmittelbarer Nähe des Betriebs wohnen zu können. Eine planungsrechtliche Vorprüfung hat ergeben, dass die Errichtung des Wohnhauses nur auf der Grundlage eines Bebauungsplans zulässig ist, weil der geplante Standort außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB liegt.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es, die städtebaulichen Rahmenbedingungen für ein Nebeneinander von geplantem Wohngebäude und gewerblichen Bestand im Sinne der Nutzungsmischung zu schaffen, das heißt, unter Beachtung des gewerblichen Bestandes die Zulässigkeit der Errichtung eines dem Betrieb zuzuordnenden Wohnhauses sicherzustellen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigten Karosseriebetriebs bzw. der Autolackiererei im Rahmen der Bauleitplanung um einen in der Abstandsliste in Abstandsklasse VII Lfd. Nr. 198 aufgeführten Gewerbebetrieb handelt, der nach der Baunutzungsverordnung als nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieb zu bewerten ist. Dieser Umstand erfordert hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erweiterte Festsetzungen gem. § 1 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung für eine bestandsorientierte Planung.

4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Linnich stellt den Ortsteil Ederen und folglich auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Ederen Nr. 4 als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Da es das Ziel des Bebauungsplans ist, entsprechend der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans eine verträgliche Nutzungsmischung vorzubereiten, wird der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und setzt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest.

5. Erläuterungen zum Bebauungsplan

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und setzt in seinem Geltungsbereich Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest. Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Damit sich die Art der baulichen Nutzung in den Bestand des Ortsteils einfügen kann, wird das Baugebiet gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Sonstige Gewerbebetriebe.

Um die städtebauliche Ordnung wahren zu können, wird festgesetzt, dass gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die im Baugebiet außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Da bei Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen des bestehenden Karosseriebetriebs / der Autolackiererei unzulässig wären, trifft der Bebauungsplan erweiterte bestandsorientierte Festsetzungen gem. § 1 Abs.

10 BauNVO. Hiernach wird festgesetzt, dass unter Beachtung der in der Baugenehmigung aufgeführten Pflichten des Betreibers gem. § 22 BImSchG Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig, Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen nur ausnahmsweise zulässig sind.

Folgende Pflichten des Betreibers sind gem. § 22 BImSchG einzuhalten:

Die Anlagen sind schalltechnisch so zu betreiben, dass die von diesen Anlagen verursachten Geräuschemissionen folgende Werte nicht überschreiten: tagsüber 60 dB(A), nachts 45 dB(A). Die festgesetzten Immissionsrichtwerte sind am Haus Willibrordusstr. 35 einzuhalten.

Der Anlage sind alle Einrichtungen wie z.B. Maschinen, Lüftungsanlagen sowie der Betrieb von Fahrzeugen auf dem Gelände und im öffentlichen Straßenraum, soweit er eindeutig der Anlage zugeordnet werden kann und die allgemeinen Verkehrsgeräusche merklich mindestens 3 dB(A) erhöht werden, zuzurechnen.

Entsprechend der TA Lärm sind insbesondere folgende Punkte zu beachten:

- Die Geräuschemissionen sind 0,5 m vor dem geöffneten, vom Lärm am stärksten betroffenen Fenster der zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume zu messen.
- Die einzelnen Messwerte dürfen in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr den Immissionsrichtwert am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr den Immissionsrichtwert in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
- Als Nachtzeit gilt die Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr.
- Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage beiträgt.

Auf dem Betriebsgelände im Freien dürfen keine Karosseriereparatur- und Spritzlackierarbeiten durchgeführt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 20 BauNVO bestimmt. Um eine effiziente Ausnutzung von Grund und Boden zu ermöglichen, orientieren sich die Festsetzungen an den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß mit 10 m Firsthöhe (FH) festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass sich bauliche Anlagen auch hinsichtlich der Gebäudehöhe in das Ortsbild von Ederen einfügen.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Sinne des § 23 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit, Erweiterungen nach individuellen Bedürfnissen innerhalb der Baugrenzen umsetzen zu können.

5.4 Umweltbelange

Die Belange der Umwelt werden entsprechend § 2a BauGB in einem gesonderten Umweltbericht, dargelegt. Die Möglichkeiten der Vermeidung sowie der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) werden im Sinne des § 1a BauGB in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan des Landschaftsplanungsbüros Inge Schulz, Würselen, geprüft. Dieser ist Teil des Bebauungsplans und seine Ergebnisse sind Grundlage der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB. Der Bebauungsplan trifft auf der Grundlage des Landschaftspflegerischen Begleitplans folgende Festsetzungen:

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag als zu erhaltend gekennzeichnete Gehölzbestand einschließlich der unter ihm liegenden Flächen ist während der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Im gesamten Kronentraufbereich sind jeglicher Bodenauftrag und -abtrag, sowie Versiegelungen unzulässig. Während der Baumaßnahme sind diese Flächen durch einen Bauzaun zu schützen.

Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Oberboden ist getrennt abzuschleppen und zwischen zu lagern. Bei einer Lagerzeit von mehr als drei Monaten während der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung vorzunehmen. Der zwischengelagerte Oberboden ist bis zu einer Mächtigkeit von max. 40 cm wieder aufzubringen. Vor der Durchführung von Begrünungsmaßnahmen ist der durch Baumaßnahmen verdichtete Boden tiefgründig (30-50 cm) zu lockern.

Ersatzmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

In der Gemarkung Tetz, Flur 4, Flurstück 23 sind Ersatzmaßnahmen gem. dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorzunehmen. Zur Umsetzung der Ersatzmaßnahmen schließt die Stadt Linnich vor Satzungsbeschluss einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Düren ab.

5.5 Verkehrserschließung

Bestehende Erschließungsanlagen sind vom Bebauungsplan nicht betroffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt an der Kreisstraße K 12 und wird von dieser unmittelbar erschlossen.

5.6 Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a Landeswassergesetz NW

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bezieht sich auf ein Grundstück, das bereits vor dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurde. Die Vorgaben des § 51a Landeswassergesetz NW gelten daher für den Bebauungsplan Ederen Nr. 4 nicht.

Linnich, 20. April 2006

(Witkopp)
Bürgermeister

(Breuer)
Baudezernent

Bebauungsplan Ederen Nr. 4 Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die im Baugebiet außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1 Erweiterte Festsetzung bei bestandsorientierter Planung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO

Da bei Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen des bestehenden Karosseriebetriebs / der Autolackiererei unzulässig wären, wird gem. § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass unter Beachtung der in der Baugenehmigung aufgeführten Pflichten des Betreibers gem. § 22 BImSchG Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig, Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen nur ausnahmsweise zulässig sind.

Pflichten des Betreibers gem. § 22 BImSchG:

Die Anlagen sind schalltechnisch so zu betreiben, dass die von diesen Anlagen verursachten Geräuschimmissionen folgende Werte nicht überschreiten: tagsüber 60 dB(A), nachts 45 dB(A). Die festgesetzten Immissionsrichtwerte sind am Haus Wilibrordusstr. 35 einzuhalten.

Der Anlage sind alle Einrichtungen wie z. B. Maschinen, Lüftungsanlagen sowie der Betrieb von Fahrzeugen auf dem Gelände und im öffentlichen Straßenraum, soweit er eindeutig der Anlage zugeordnet werden kann und die allgemeinen Verkehrsgereusche merklich mindestens 3 dB(A) erhöht werden, zuzurechnen.

Entsprechend der TA Lärm sind insbesondere folgende Punkte zu beachten:

- Die Geräuschemissionen sind 0,5 m vor dem geöffneten, vom Lärm am stärksten betroffenen Fenster der zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume zu messen.
- Die einzelnen Messwerte dürfen in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr den Immissionsrichtwert am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr den Immissionsrichtwert in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
- Als Nachtzeit gilt die Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr.
- Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage beiträgt.

Auf dem Betriebsgelände im Freien dürfen keine Karosseriereparatur- und Spritzlackierarbeiten durchgeführt werden.

2. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag als zu erhaltend gekennzeichnete Gehölzbestand einschließlich der unter ihm liegenden Flächen ist während der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Im gesamten Kronentraufbereich sind jeglicher Bodenauftrag und -abtrag, sowie Versiegelungen unzulässig. Während der Baumaßnahme sind diese Flächen durch einen Bauzaun zu schützen.

3. Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Oberboden ist getrennt abzuschleppen und zwischen zu lagern. Bei einer Lagerzeit von mehr als drei Monaten während der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung vorzunehmen. Der zwischengelagerte Oberboden ist bis zu einer Mächtigkeit von max. 40 cm wieder aufzubringen. Vor der Durchführung von Begrünungsmaßnahmen ist der durch Baumaßnahmen verdichtete Boden tiefgründig (30-50 cm) zu lockern.

4. Ersatzmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

In der Gemarkung Tetz, Flur 4, Flurstück 23 sind Ersatzmaßnahmen gem. dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorzunehmen. Zur Umsetzung der Ersatzmaßnahmen schließt die Stadt Linnich vor Satzungsbeschluss einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Düren ab.

Hinweise:

1. Baumstandorte und unterirdische Versorgungsleitungen

Im angrenzenden Wirtschaftsweg liegen Wasserleitungen der Niederrheinischen Gas- und Wasserwerke GmbH. Auf das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 1989, wird hingewiesen.

Sollten Bäume in einem geringeren Abstand als 2,50 m von den Versorgungsleitungen entfernt gepflanzt werden, sind mit dem Versorgungsträger abzustimmende Sicherungsmaßnahmen zu Lasten des Verursachers durchzuführen.

2. Bodendenkmalpflege gem. §§ 15 und 16 DSchG NW

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde sind die Stadt Linnich als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 90 39 - 0 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten und die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

3. Bergbaubedingte Umwelteinflüsse

Das Plangebiet liegt im Bereich braunkohlenbergbaubedingter großflächiger Grundwasserbeeinflussung. Zudem wird der Geltungsbereich von einer bewegungsaktiven, geologischen Störzone, dem sogenannten Aldenhovener Sprung, tangiert. In deren Einwirkungsbereich kann es zu unterschiedlichen Bodenbewegungen an der Oberfläche kommen.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

Planzeichenverordnung (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung - (**BauO NRW**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 91 des Gesetzes vom 5. April 2005 (GV. NRW. S. 332);

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**GO NRW**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ersten Teils des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498);

RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) vom 2. April 1998.

Linnich, den 20.04.2006

Witkopp
Bürgermeister

Breuer
Baudezernent