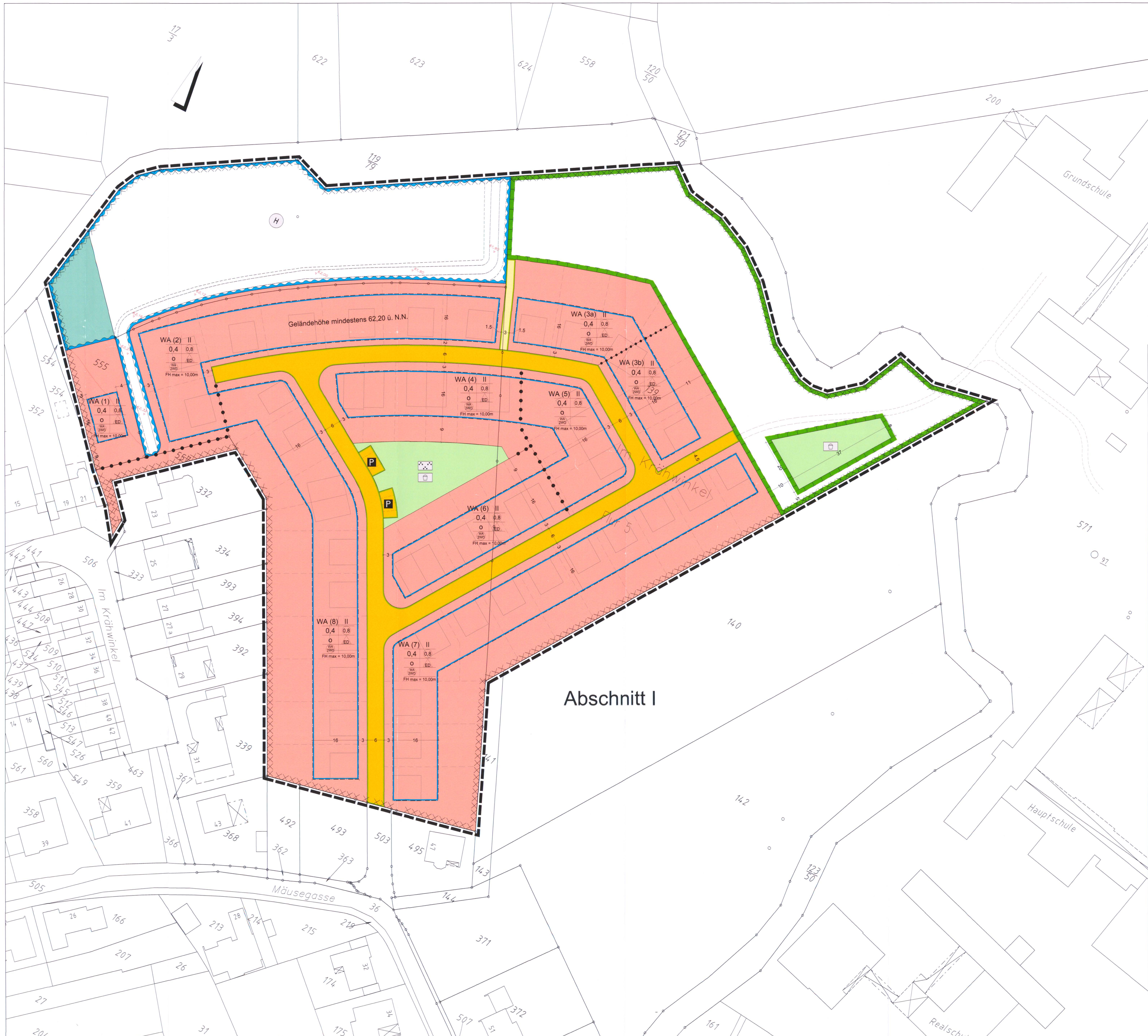

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Linnich Nr. 37 „Im Wiesengrund“

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

Stand: Dezember 2009

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

Allgemeines Wohngebiet
(gemäß § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die nach § 4 (3) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16-19 BauNVO)

Grundflächenzahl
(gemäß § 19 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die im Planwerk festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als unterschreitbares Höchstmaß. Die Ausnahme nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt bestehen.

Geschossflächenzahl
(gemäß § 20 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die im Planwerk festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 als unterschreitbares Höchstmaß.

Höhe der baulichen Anlagen
(gemäß § 16 und § 18 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird für die Gebäude im gesamten Bebauungsplangebiet eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt. Bei allen Dachformen ist damit eine maximale Gesamthöhe von 10,00 m an der Dachspitze nicht zu überschreiten. Als unterer Bezugspunkt gilt die gem. Nr. 3 bestimmte Geländeoberfläche.

3. Bestimmung der Geländeoberfläche

Bezugspunkt für die Gebäudeoberkante
Gemäß § 2 Abs. 4 BauO NRW wird als Geländeoberfläche die mittlere Ausbauhöhe der angrenzenden (Haupteingangsseite) öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die mittlere Höhenlage errechnet sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenwerte, die entlang der Grundstücksgrenze in der Straßenausbauplanung angegeben sind.

Geländehöhen
WA (1)
Die Bebaubare Fläche des Wohngebiet WA (1) befindet sich teilweise innerhalb eines Überflutungsgebietes (HQ 50). Zum Schutz vor Hochwasser muss das Gelände im Bereich der Bebauung mindestens auf das Höhenmaß der Dammkrone, in Höhe von etwa 62,30 m ü. NN angehoben werden.

WA (2)
Das gesamte Gelände des Wohngebietes WA (2) ist mindestens auf das Höhenmaß der Dammkrone, in Höhe von 62,20 m ü. NN anzuheben.

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
(gemäß § 9 (1) Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)

4.1
Im gesamten Baugebiet sind überdachte Stellplätze und Garagen nur zulässig, wenn sie mit der Zufahrtsseite mindestens 5,00 m hinter der Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße zurücktreten. Ebenerdige notwendige Stellplätze sind in den Vorgärten (Def. s. unter Punkt 4.2) zulässig.
Seitlich und mit der Hinterseite müssen Garagen und überdachte Stellplätze zu öffentlichen Verkehrsflächen (auch Wirtschaftswege, Flächen für die Landwirtschaft) einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

4.2
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in allen Vorgärten unzulässig (Def.: Flächen zwischen der Vorderfront des Hauses bzw. der gedachten Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen und der Straßenbegrenzungslinie

4.3
Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Geräte- oder Abstellräumen mit einer max. Firsthöhe von 2,50 m und einem max. Volumen von 40 m³ zulässig.

5. Festsetzungen zum Schallschutz

Die der Bundesstraße B 57 zugewandten Flächen innerhalb der Wohngebiete
WA (1), WA (2) und WA (3a) des B-Planes Linnich Nr. 37 liegen innerhalb des Lärmpegelbereichs II (56 - 60 dB(A).

Für Hochbauten innerhalb dieser Flächen beträgt nach DIN 4109 das erforderliche resultierende Schalldämmaß der Außenbauteile erf. R´w,res = 30 dB.

Die Außenbauteile der Häuser (Wände, Dächer und Fenster) müssen entsprechend der Tabelle zusammen ein resultierendes erforderliches Schalldämmaß erf. R´w, res 30 dB aufweisen. Dies wird bei herkömmlichem massivem Aufbau der Außenwände und mit einer heute üblichen Wärmschutzverglasung bereits erfüllt. Im Zweifelsfall ist ein Schallschutznachweis der Außenbauteile durchzuführen, wobei neben den Außenwänden auch die Dächer der Häuser den Nachweis nach DIN 4109 erbringen müssen.

Erforderliche Schalldämmaße für die Außenfronten für Aufenthaltsräume in Wohnungen

Lärmpegelbereich	Außenlärmpegel Lm /dB(A)	erforderliche Schalldämm -Maße erf. R´w, res in dB
I	50 - 55	30
II	56 - 60	30
III	61 - 65	35
IV	66 - 70	40
V	71 - 75	45
VI	76 - 80	50

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Flächen sind als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft festgesetzt und zu schützen, zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

Abschnitt I

Etwa je 400 m² ist ein Baum der Liste zu pflanzen, zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dies ergibt auf der 6.037 m² großen Grünlandfläche
15 St. Laubbäume. Diese sind gleichmäßig verteilt auf der Fläche unterzubringen.
Ausfallende Gehölze sind in der kommenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Innerhalb der Bäume sind 2 Steinkauzniströhren zu installieren.
Das Grünland ist extensiv zu pflegen, jedoch kurzrasig zu halten.

Pflanzenliste

Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silberweide

Die Pflanzenauswahlliste ist verbindlich.

Pflanzqualität
Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden:
Hochstamm, 3xv., m. B., Stammumfang 16-18 cm

Abschnitt II

Durch die Fläche des Abschnitts II wird ein funktionaler Ausgleich für den Grünspecht und eine interne Ausgleichsfläche zum Eingriff in die Biotope bereitgestellt.

Diese ist mit **10 Kopfweiden, 9 Einzelbäumen** auf der Böschungen und einer Weißdornhecke zu bepflanzen.

Das Grünland ist extensiv zu pflegen.

Pflanzenliste

Fraxinus excelsior - Gem. Esche
Salix alba - Silberweide
Salix viminalis - Korbweide
Crataegus monogyna- Weißdorn

Die Pflanzenauswahlliste ist verbindlich.

Pflanzqualität
Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden:
Hochstämme, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang
Sträucher, 3 x verpflanzt, 80/100 cm

Pflanzung und Pflege erfolgt nach Angabe des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan.

7. Gestalterische Festsetzungen
(gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Für Gebäude mit Ausnahme von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind nur Sattel- und Pultdächer mit einem Neigungswinkel von 20 bis 45 Grad zulässig.

Ebenfalls sind bei zweigeschossigen Gebäuden (Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 BauO NRW) Zeltdächer mit einem Neigungswinkel von 15 bis 25° zulässig.

Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig.

Doppelhäuser sind in Fassaden- und Dachmaterial einheitlich auszuführen. Sie sollen in Dachfarbe und Dachneigung übereinstimmen. Trauf- und Firsthöhen sollen übereinstimmen.

Hinweise:

Schutz des Landschaftsraums
Als Vorbeugemaßnahmen, zum Abwenden von vermeidbaren Beeinträchtigungen des Landschaftsraumes und einzelner Landschaftsfaktoren sind vorgesehen:

Schutz des Oberbodens
Vor Baubeginn muss der Oberboden abgeschoben, auf Mieten gelagert bzw. abgefahren werden. Mieten sind mit Mulchmaterial abzudecken. Zum Schutz des Bodens gilt die DIN 18 915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“

Schutz der Vegetationsflächen
Verwiesen wird auf die DIN - Vorschrift 18 920: " Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen."
Rodungen sind im Zeitraum vom 1. März bis 30. September nicht zulässig (§ 64 (1) Nr. 2 LG NW).

Schutz von Ver- und Entsorgungsanlagen
Das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“
herausgegeben von der „Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen“, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau, ist zu beachten.

Denkmalpflege
Im Plangebiet ist das Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder archäologische Bodenfunde auftreten, ist dies unverzüglich der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Die Fundstelle muss mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand erhalten werden. Die §§ 15, 16 DSchG NRW sind zu beachten.

Bergbauliche Einwirkungen
Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlebergbau bedingten Grundwasserabsenkungen. Langfristige Veränderungen des Grundwasserspiegels nach Aufgabe der bergbaulichen Nutzung sind nicht auszuschließen.
Bei den Andichtungsmaßnahmen ist ein künftiger Wiederanstieg des Grundwasserabstandes auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen.
Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Grundwasserhöhe
Die Grundwasseroberfläche ist im Bereich des Bebauungsplanes durch den Braunkohlebergbau leicht abgesenkt. Vor Beginn der Sümpfungsmaßnahmen und heute noch werden flurnahe Grundwasserstände bei 60,50 m NHN liegen Diese Grundwasserstände können nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen wieder auftreten. Dies ist bei der Planung der Hochbaukonstruktionen zu berücksichtigen.

Baugrundverhältnisse
Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auebereich, der Boden enthält humoses Bodenmaterial. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und können selbst bei gleichmäßiger Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren.

Hier sind die Bauvorschriften 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bauliche Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung NRW zu beachten.

Es wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Geophysik, Erdbebensicherheit

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 gemäß Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch **(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I. S. 3018)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen **(BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 256) zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV.NRW.S. 644)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen **(Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW.S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV.NRW.S. 708).

Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB- sowie §§ 2 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 21a der BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH max. 10,00m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Firsthöhe)

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

o — 3.1. offene Bauweise
ED — 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
WA 2WO — höchstens 2 Wohnungen in Wohngebäuden
3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche
private Straßenverkehrsfläche
6.2. Straßenbegrenzungslinie
P — 6.3. Zweckbestimmung: öffentliches Parken

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 4 BauGB)

öffentliche Grünfläche
private Grünfläche
Parkanlage
Spielplatz

10. Flächen für den Hochwasserschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.2 Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz
H — Hochwasserschutz

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

15. Sonstige Festsetzungen

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der Ausgleichsflächen (§ 9 Abs.7 BauGB)
15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise innerhalb eines Baugebietes
Abgrenzung passiver Lärmschutzmaßnahmen
Umgrenzung der Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind
Fußweg (nachrichtlich)
62,12 — *Geländehöhe (nachrichtlich)*
HQ 50-Linie (nachrichtlich)

Stadt Linnich

Bebauungsplan Linnich Nr. 37 "Im Wiesengrund"

Entwurf und Bearbeitung:
NRW.URBAN GmbH
Partner für Land und Stadt
Concepts
40549 Düsseldorf
Schanzenstraße 131
Tel.: 0211 / 54238-0
Fax.: 0211 / 54238-395

Datum: 03.12.2009 — Original — Maßstab: 1:500

Planung
Dieser Bebauungsplan einschließlich Begründung wurde von der NRW.URBAN GmbH in Zusammenarbeit mit der Stadt Linnich erarbeitet.

Düsseldorf, den 14.04.2010 Linnich, den 14.04.2010
NRW.URBAN Partner für Land und Stadt NRW.URBAN GmbH Schanzenstr. 131, 40549 Düsseldorf
Baudezernent

Aufstellungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Auschusses der Stadt Linnich vom zur Aufstellung beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Linnich, den ....

Bürgermeister

Siehe Verfahrensplan im Vorgang

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom .... bis .... einschließlich ausgelegen.

Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom .... zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Bürgermeister

Offenlage
Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Ausschussbeschlusses vom 23.06.2009 u. 25.08.2009 in der Zeit vom 21.09.2009 bis 20.10.2009 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde am 21.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Linnich, den 26.10.2009
Witkopp
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist durch den Beschluss des Rates der Stadt Linnich vom 10.12.2009 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen worden.

Linnich, den 15.12.2009
Witkopp
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss über die Satzung sowie Zeit und Ort der Auslegung ist am 25.01.2010 gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Linnich, den 29.01.2010
Witkopp
Bürgermeister

Plangrundlage
Es wird bestätigt, dass die Plangrundlage dem rechtmäßigen Bestand des Liegenschaftskatasters entspricht.
(Stand ....)

Linnich, den 13.04.2010
W. Reinhardt
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Wolfram Reinhardt