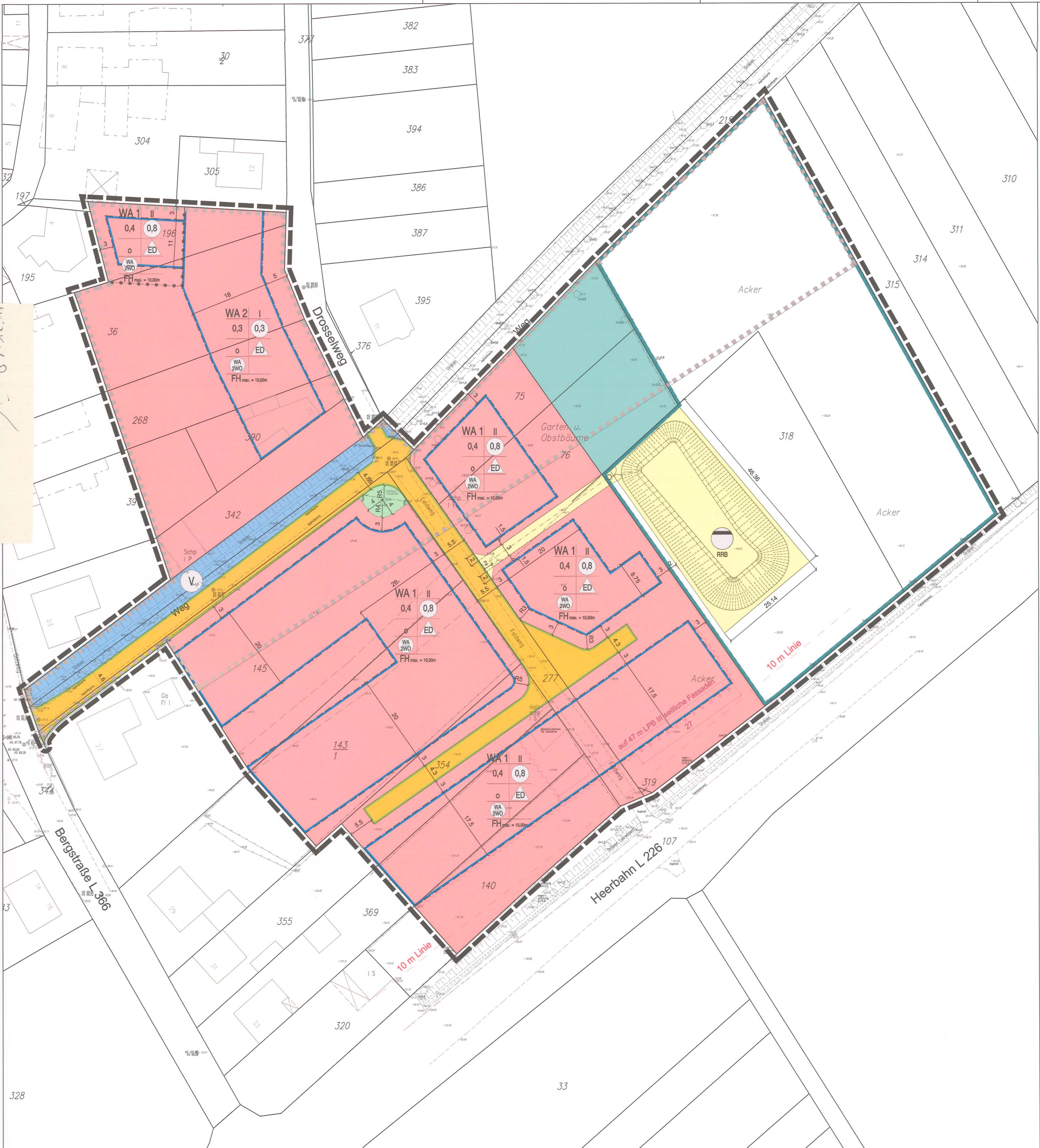




Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Hottorf Nr. 3 „Drosselweg III“

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

Stand: Mai 2010

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 WA (1) gilt die im Planwerk festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als unterschreitbares Höchstmaß. Die Ausnahme nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt bestehen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA (2) gilt die im Planwerk festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 als unterschreitbares Höchstmaß. Die Ausnahme nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt bestehen.

Geschossflächenzahl

(gemäß § 20 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet WA (1) gilt die im Planwerk festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 als unterschreitbares Höchstmaß.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA (2) gilt die im Planwerk festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 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 / Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt.

Bei allen Dachformen ist damit eine maximale Gesamthöhe von 10,00 m an der Dachspitze nicht zu überschreiten.

Bei Satteldächern wird die Firsthöhe definiert als Schnittkante zwischen den Außenflächen des Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Bei Pultdächern bezieht sich die Festsetzung auf die höhere Gebäudesseite. Bei Zeltdächern ist eine maximale Gesamthöhe von 10,00 m an der Dachspitze nicht zu überschreiten.

Als oberer Bezugspunkt gilt dabei die Gebäudehöhe gem. genannter Definition unter Nr. 3. Als unterer Bezugspunkt gilt die gem. Nr. 3 bestimmte Geländeoberfläche.

3. Bestimmung der Geländeoberfläche

Für das südlich des Wassergabens gelegene Teilbaugelände bis zur Landstraße L 226 wird gemäß § 2 Abs. 4 BauO NRW als Geländeoberfläche die mittlere Ausbauhöhe der angrenzenden (Haupteingangssseite) öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die mittlere Höhenlage errechnet sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenwerte, die entlang der Grundstücksgrenze in der Straßenausbauplanung angegeben sind.

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

(gemäß § 9 (1) Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)
4.1 Im gesamten Baugelände sind überdachte Stellplätze und Garagen nur zulässig, wenn sie mit der Zufahrtsseite mindestens 5,00 m hinter der Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße zurücktreten. Ebenenartige 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 einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind in allen Vorgärten unzulässig (Def.: Flächen zwischen der vorderen Baugrenze bzw. der gedachten Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen und der Straßengrenzlinie).
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. Gestalterische Festsetzungen

(gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
5.1 Im WA 1 sind für Gebäude mit Ausnahme von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen nur Sattel- und Pultdächer mit einem Neigungswinkel von 20 bis 45 Grad zulässig.

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

Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig

5.2 Doppelhäuser sind in Fassaden- und Dachmaterial einheitlich auszuführen. Sie sollen in Dachfarbe und Dachneigung übereinstimmen. Trauf- und Firsthöhen sollen übereinstimmen. Die zur Erschließungsstraße orientierten Fassaden beider Haushalten sind flächenbündig aneinander anzuschließen.

6.0 Festsetzungen zum Schallschutz

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in der Planzeichnung die Bereiche gekennzeichnet für die passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen sind.

Zur Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen nach DIN 4109 festgesetzt.

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Decken) durch die Dacheingestricke) schutzbedürftiger Nutzungen nach DIN 4109 festgesetzt.

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärm- pegel- bereich	Maßgeblicher Außenlärm- pegel zur Tageszeit	Raumarten			
		Bettenträume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnung, Übernach- tungsräume in Beher- bergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büro- und ähnliches*	
in dB(A)		erf. R _{w, res} des Außenbauteils in dB			
I	<55	35	30	-	
II	56-60	35	30	30	
III	61-65	40	35	30	
IV	66-70	45	40	35	
V	71-75	50	45	40	
VI	76-80	**	50	45	
VII	> 80	**	**	50	

* Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist

** Einzelanforderung der Anforderungen entsprechend der Örtlichkeit

* Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist

** Einzelauslegung der Anforderungen entsprechend der Örtlichkeit

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist durch den Beschluss des Rates der Stadt Linnich vom 30.09.10 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen worden.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Linnich, den 08.09.2010
gez. Witkopp
Bürgermeister

Offenlage

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Linnich vom 30.09.10 in der Zeit vom 11.05.10 bis 16.06.10 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde am 16.06.10 ortsüblich bekannt gemacht.

Linnich, den 23.06.2010
gez. Witkopp
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.05.10 bis 16.06.10 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Linnich, den 22.04.2010
gez. Witkopp
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses der Stadt Linnich vom 28.10.2008 zur Aufstellung beschlossen worden.

Linnich, den 22.04.2010
gez. Witkopp
Bürgermeister

Planung

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

Düsseldorf, den 28.10.2008 Linnich, den 28.10.2008
gez. Gladisch-Kajo
Baudezernent

Die Bereiche für die maßgeblichen Lärmpegelbereiche III und IV sind im Planwerk mit Planzeichen gekennzeichnet. Diese gelten für die der Landstraße L 226 zugewandten Fassaden innerhalb des Wohngebietes WA (1). Auf 47 Metern Länge entlang der L 226 gelten die Anforderungen gemäß LPB III auch für die seitlichen Fassadenteile.

Im Zweifelsfall ist ein Schallschutznachweis der Außenbauteile durchzuführen, wobei neben den Außenwänden auch die Dächer der Häuser den Nachweis nach DIN 4109 erbringen müssen.

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

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft festgesetzt. Diese ist zu schützen, zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

Auf der ca. 5.622 m² großen Fläche ist eine Baumwiese einzurichten, die nach außen, zur offenen Landschaft und zum Baugebiet mit einer Hecke einzufrieden ist. Die derzeitige Ackerfläche ist mit einer geeigneten Grasmischung einzusäen und mit 25 Stück bodenständigen Kopfweiden zu bepflanzen. Eine Hecke aus Schleen und Weißdorn läuft um die gesamte Ausgleichsfläche und das RRB.

Die Pflanzenauswahl, Pflanzqualität, Pflanzung und Pflege soll nach den Angaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages, Stand Mai 2010, zum Bebauungsplan erfolgen.

Hinweise:

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

Schutz des Oberbodens
Vor Baubeginn muss der Oberboden abgeschoben und auf Mieten gelagert werden. Die Mieten sollen mit Mulchmaterial abgedeckt werden.

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 Erarbeiten Bodendenkmäle oder archaische Bodenfunde aufgedeckt werden, ist dies unverzüglich der Gemeinde als untere Denkmalbehörde anzuzeigen. Die Fundstelle muss bis zur Klärung des Sachverhaltes in unverändertem Zustand erhalten werden. Die §§ 15, 16 DSchG NRW sind unter Hinzuziehung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege zu beachten.

Seismologie
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Unterklasse T1 gemäß Karte der Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen der Bundesrepublik Deutschland.

Baugrund/ Boden
Abweichend von den für die Region üblichen Parabraunerden sind im Plangebiet örtlich Böden fluvialer Genese betroffen, welche setzungsempfindlich sein können.

In einem Teilstück des Plangebietes werden humose Böden gekennzeichnet. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und können mit unterschiedlichen Setzungen auf Belastungen reagieren. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikationen für bautechnische Zwecke“ zu beachten.

Grundwasser, Sumpfungsauswirkungen
Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlebergbau bedingten Grundwasserabsenkungen. Langfristige Veränderungen des Grundwasserspiegels nach Aufgabe der bergbaulichen Nutzung sind nicht auszuschließen.

Im Plangebiet sind aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlebergbaus ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen. Durch die Grundwasserabsenkung und bei einem späteren Grundwasseranstieg sind Bodenbewegungen möglich. Es wird empfohlen, die Möglichkeit von Bodenbewegungen bei der Planung zu berücksichtigen. Vor der Bauausführung sind ggf. gesonderte Baugrunduntersuchungen durchzuführen, da besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sein können.

L 226
Vom äußeren Fahrbahnrand der L226 ist für bauliche Anlagen jeglicher Art ein Mindestabstand von 10m einzuhalten.
Es wird empfohlen die Grundstücke zur L 226 lückenlos und nicht übersteigbar einzufrieden um damit, zum eigenen Schutz, eine ungewollte Fußgängerüberquerung zu vermeiden.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

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) vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV.NRW.S. 863, 975)

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 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV.NRW.S. 185).

Plangrundlage

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

Linnich, den
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Wolfram Reinhardt

Legende
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (Planzeichenvorschrift 1990-PlanV 90)

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

WA 1 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
WA 2 1.5. höchstens 2 Wohnungen in Wohngebäuden

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauN VO
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)

0 3.1. offene Bauweise
ED 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.5. Baugrenze

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

6.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche
6.2. Straßengrenzlinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)

RRB Zweckbestimmung Abwasser Regenrückhaltebecken

9. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB)

9.1 private Grünflächen
9.2 öffentliche Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

V Vorfluter, Gewässer 2.Ordnung

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

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

15. Sonstige Festsetzungen
15.6. Lärmpegelbereich LPB (gem. § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

LPB III
LPB IV

15.11 Bereich, für den humose Böden ausgewiesen sind

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der Ausgleichsflächen (§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Nachrichtliche Übernahmen
10 m Linie Mindestabstand baulicher Anlagen vom Fahrbahnrand



Stadt Linnich

Bebauungsplan Hottorf Nr. 3 "Drosselweg III"

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: 13.09.2010 Maßstab: 1: 500