



Textliche Festsetzungen
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

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 Betriebs- und Gewerbetreibenden, 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 § 18 BauNVO)

Für Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt dabei die Gebäudeoberkante bzw. Oberkante der baulichen Anlage. Als unterer Bezugspunkt gilt die Ausbauhöhe der zugehörigen Erschließungsstraße (Eingangsseite des Hauses).

3. Bestimmung der Geländeoberfläche

Gemäß § 2 Abs. 4 BauO NRW wird als Geländeoberfläche die Höhe der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

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 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.

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

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. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile (Außenwände, Dächer und Türen sowie Fenster) von Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) müssen so ausgeführt werden, dass mindestens die jeweilige der nachstehenden Tabelle zu entnehmende resultierende Schalldämmmaß R_{w, res} (nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) erreicht wird.

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen	Büro- und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen
I	Bis 55	30	30
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass die tatsächliche Geräuschbelastung einer Gebäudeseite niedriger ausfällt, als dies der Lärmpegelbereich angibt, so kann vom festgelegten Schalldämmmaß abgewichen werden.

6. 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. 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. Die zur Erschließungsstraße orientierten Fassaden beider Haushälften sind flächenbündig aneinander anzuschließen.

Hinweise:

Schutz des Landschaftsraums
Als Vorbeugemaßnahme, zum Abwenden von vermeintlichen 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. Auf die Pflichten der §§ 15-16 DSchG NRW wird hingewiesen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäle oder archaische Bodenfunde auftreten, ist dies unverzüglich der Stadt Linnich als unterer Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45 in 52385 Nideggen (Tel.: 02425 / 90390; Fax 02425 / 9039199) anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Braunkohle
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. Vor der Bauausführung sind ggf. gesonderte Baugrunduntersuchungen durchzuführen, da besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sein können.

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B der am 01.02.1984 in Kraft getretenen Wasserschutzgebietsverordnung Linnich. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten. Weiter sind die Nebenbestimmungen des Genehmigungsbescheides des Kreises Düren vom 21.04.2006 gemäß Wasserschutzgebietsverordnung einzuhalten.

Für die einzelnen Zonen des Wasserschutzgebietes gelten die jeweils in den §§ 4-7 und §10 aufgeführten Genehmigungspflichten, Verbote und Duldungspflichten der Wasserschutzgebietsverordnung.

In der Zone III B ist gemäß § 4 Abs. 2 das Erstellen von Anlagen zum unterirdischen Lagern wassergefährdender Stoffe verboten (z.B. Heizöltank im Garten ebenso wie die oberirdische Lagerung in einer Menge von mehr als 30 m³).

Humose Böden
Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich humose Böden. Im Plan wird dieser Bereich umgrenzt und mit dem Planzeichen Nr. 15.11 Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

Wegen der Bodenverhältnisse 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.

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

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, 479)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV.NRW.S. 259)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV.NRW.S. 259).

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

△ 3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

20-45° 3.1.5 höchstens 2 Wohnungen in Wohngebäuden

3.5 zulässige Dachneigung

3.5 Baugrenze

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

6.1 Straßenverkehrsfläche

6.2 Straßenbegrenzungslinie

15. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Sonstige Festsetzungen

15.6 Lärmpegelbereich (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24)

15.11 Bereich für den humose Böden ausgewiesen sind

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

Zur Beachtung
Änderung Nr. 1
(textl. Festsetzungen)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

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, 479)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV.NRW.S. 259)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV.NRW.S. 259).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV.NRW.S. 259).

Planung
Dieser Bebauungsplan einschließlich Begründung wurde von der LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG in Zusammenarbeit mit der Stadt Linnich erarbeitet.

Düsseldorf, den 30.03.2006
Linnich, den 30.03.2006

gez. Lemmer LEG Baudezernent
gez. Breuer Baudezernent (s)

Aufstellungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses der Stadt Linnich vom 06.10.05 zur Aufstellung beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 04.11.05 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Linnich, den 30.03.2006
gez. Wittkopp Bürgermeister (s)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 14.11.2005 bis 22.03.2006 einschließlich ausgelegen.

Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 08.11.2005 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Linnich, den 30.03.2006
gez. Wittkopp Bürgermeister (s)

Offenlage
Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Ausschusses vom 14.03.06 in der Zeit vom 02.04.06 bis 02.05.06 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde am 26.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Linnich, den 14.03.2006
gez. Wittkopp Bürgermeister (s)

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist durch den Beschluss des Rates der Stadt Linnich vom 02.06.06 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen worden.

Linnich, den 14.03.2006
gez. Wittkopp Bürgermeister (s)

Inkrafttreten
Der Beschluss über die Satzung sowie Zeit und Ort der Auslegung ist am 26.09.2006 gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Linnich, den 26.09.2006
gez. Wittkopp Bürgermeister (s)

Plangrundlage
Es wird bestätigt, dass die Plangrundlage dem rechtmäßigen Bestand des Liegenschaftskatasters entspricht. (Stand Mai 2006)

Linnich, den 06.06.2006
M. Reinhardt
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Wolfram Reinhardt

Stadt Linnich

Bebauungsplan Ederen Nr. 5 "Apweilerweg"

Ausfertigung Nr. 5

Entwurf und Bearbeitung:
LEG Stadtentwicklung
Fachbereich Städtebau und Landschaftsplanung
40549 Düsseldorf Schanzstraße 131 Tel.: 0211/4568-0 Fax: 0211/4568-395

Datum: 31.05.2006 Maßstab: 1:500

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
Ederen Nr. 5 „Apweilerweg“ unter Berücksichtigung der 1. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW**

Stand: September 2007

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 § 18 BauNVO)

Für Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt dabei die Gebäudeoberkante bzw. Oberkante der baulichen Anlage. Als unterer Bezugspunkt gilt die Ausbauhöhe der zugehörigen Erschließungsstraße (Eingangsseite des Hauses).

3. Bestimmung der Geländeoberfläche

Gemäß § 2 Abs. 4 BauO NRW wird als Geländeoberfläche die Höhe der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

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 mindestens 5,00 m hinter der Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße zurücktreten. Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den Verkehrsflächen einhalten. Ebenerdige notwendige Stellplätze sind in den Vorgärten (Def. s. unter Punkt 4.2) zulässig.

4.2

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

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. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile (Außenwände, Dächer, und Türen sowie Fenster) von Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) müssen so ausgeführt werden, dass mindestens das jeweilige der nachstehenden Tabelle zu entnehmende resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ (nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) erreicht wird.

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Woh- nungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen	Büroräume und ver- gleichbar schutzbedürf- tige Nutzungen
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB	
I	Bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass die tatsächliche Geräuschbelastung einer Gebäudeseite niedriger ausfällt, als dies der Lärmpegelbereich angibt, so kann vom festgelegten Schalldämmmaß abgewichen werden.

6. 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 zulässig sind bei zweigeschossigen Gebäuden (Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 BauO NRW) Zeltdächer mit einem Neigungswinkel von 15 bis 25 Grad. 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. Die zur Erschließungsstraße orientierten Fassaden beider Haushälften sind flächenbündig aneinander anzuschließen.

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. Auf die Pflichten der §§ 15-16 DSchG NRW wird hingewiesen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder archäologische Bodenfunde auftreten, ist dies unverzüglich der Stadt Linnich als unterer Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege; Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45 in 52385 Nideggen (Tel.: 02425 / 90390; Fax 02425 / 9039199) anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Braunkohle

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. Vor der Bauausführung sind ggf. gesonderte Baugrunduntersuchungen durchzuführen, da besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sein können.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B der am 01.02. 1984 in Kraft getretenen Wasserschutzgebietsverordnung Linnich. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten. Weiter sind die Nebenbestimmungen des Genehmigungsbescheides des Kreises Düren vom 21.04.2006 gemäß Wasserschutzgebietsverordnung einzuhalten.

Für die einzelnen Zonen des Wasserschutzgebietes gelten die jeweils in den §§ 4-7 und §10 aufgeführten Genehmigungspflichten, Verbote und Duldungspflichten der Wasserschutzgebietsverordnung.

In der Zone III B ist gemäß § 4 Abs. 2 das Erstellen von Anlagen zum unterirdischen Lagern wassergefährdender Stoffe verboten (z.B. Heizöltank im Garten ebenso wie die oberirdische Lagerung in einer Menge von mehr als 30m³).

Humose Böden

Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich humose Böden. Im Plan wird dieser Bereich umgrenzt und mit dem Planzeichen Nr. 15.11 Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

Wegen der Bodenverhältnisse sind bei der Bauwerksgründung 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.

Erdbebenzone

Die Gemarkung Ederen befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse S¹ gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

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, 479)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**BauO NRW**) vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV.NRW.S. 615)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (**Landeswassergesetz – LWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV.NRW.S. 259).

STADT LINNICH

(Witkopp)
Bürgermeister


(Breuer)
Fachbereichsleiter

Begründung

zum Bebauungsplan Ederen Nr. 5 „Apweilerweg“, Änderung Nr. 1, gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Der Stadtratsausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 14.06.2007 beschlossen, den Bebauungsplan Ederen Nr. 5 gemäß § 2 (1) Satz 1 BauGB zu ändern.

Weiter wurde beschlossen,

- wegen der Geringfügigkeit der Planänderung auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zu verzichten und das Verfahren gemäß § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchzuführen,
- die Planänderung einschl. der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.

1. Allgemeines

Es besteht der seit dem 25.08.2006 rechtswirksame Bebauungsplan Ederen Nr. 5 mit einem Geltungsbereich von ca. 1,3 ha. Er betrifft ein neu geschaffenes Wohngebiet am nördlichen Ortsrand von Ederen in der Flur 1.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches sowie der Inhalt des Bebauungsplanes ist dem anliegenden verkleinerten Planwerk zu entnehmen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Änderung betrifft die textlichen Festsetzungen unter Nr. 4 „Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen“ und Nr. 6 „Gestalterische Festsetzungen“.

2.1 Änderung unter Nr. 4:

Unter Nr. 4.1 werden Regelungen zur Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen und Garagen getroffen. Es soll eine zusätzliche Regelung wie folgt aufgenommen werden: „Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den Verkehrsflächen einhalten“. Mit dieser Regelung soll vermieden werden, dass Garagenwände längs-seits entlang der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und so das Straßenbild beeinträchtigen.

2.2 Änderung unter Nr. 6:

Aufgrund der bestehenden Nachfrage sollen neben den erlaubten Sattel- und Pultdächern auch Zeltdächer zugelassen werden. Um das zukünftige Ortsbild optisch harmonisch zu halten, soll die Zeltdachvariante nur bei einer zweigeschossigen Bauweise und mit niedriger Dachneigung (15-25 Grad) zugelassen werden. Punkt 6 der textlichen Festsetzungen wird im Absatz 1 um folgenden Satz erweitert: „Ebenfalls zulässig sind bei zweigeschossigen Gebäuden Zeltdächer mit einem Neigungswinkel von 15 bis 25 Grad“.

3. Vereinfachtes Verfahren

Für die Planänderung wurde wegen der Geringfügigkeit das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB gewählt. Dieses Verfahren kann angewendet werden, weil durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

4. Umweltbelange

Für die vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplans Ederen Nr. 5 bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Linnich, im Juni 2007

STADT LINNICH

(Witkopp)
Bürgermeister


(Breuer)
Fachbereichsleiter

Stadt Linnich

**Begründung
Bebauungsplan
Ederen Nr. 5 „Apweilerweg“**

Stand: Mai 2006

1	Ausgangssituation	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Nutzungen in der Umgebung	3
2	Planungsrechtliche Situation	3
2.1	Gebietsentwicklungsplan	3
2.2	Flächennutzungsplan	3
2.3	Landschaftsplan	4
3	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	4
3.1	Zweck des Bebauungsplanes	4
3.2	Ziele des Bebauungsplanes	4
3.3	Planungserfordernis	5
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung	5
4.2.1	Höhe baulicher Anlagen	6
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
4.4	Gestalterische Festsetzungen baulicher Anlagen	6
4.5	Verkehrsflächen	6
4.5.1	Stellplätze	6
4.5.2	Erschließung	7
4.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
4.7	Beseitigung von Niederschlagswasser/Schmutzwasser.....	7
4.8	Ver- und Entsorgung	8
4.9	Immissionsschutz	8
4.10	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	9
4.11	Altlasten	9
4.12	Bodendenkmäler	9
4.13	Wasserschutzgebiet	9
4.14	Humose Böden	10
4.15	Braunkohle	10
4.16	Grundwasser	10
5	Durchführung der Umweltprüfung	10

1 Ausgangssituation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 1,3 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ederen Nr. 5 umfasst in der Gemarkung Ederen, Flur 1, die Flurstücke:

329; 261/94 (teilweise); 95; 96/1; 96/2; 248/98; 97/1; 403 (Wegeparzelle, teilweise); 147 (teilweise).

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Kreisstraße K 6;
im Westen durch die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 99, 101/1, 102/1 und 146;
im Süden durch den Apweilerweg und das Flurstück 147;
im Osten durch die vorhandene Wohnbebauung am Apweilerweg mit den Gartengrundstücken.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist dem Übersichtsplan zu entnehmen. Als Plangrundlage dient die amtliche Flurkarte.

Das Gelände weist nur geringe Höhenunterschiede auf und wird gegenwärtig als Ackerfläche genutzt.

1.2 Nutzungen in der Umgebung

Südöstlich des Plangebietes liegt die Ortslage Ederen. Die gemischte dörflich geprägte Nutzungsstruktur besteht überwiegend aus Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Im Norden jenseits der Kreisstraße K 6 sowie im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Gebietsentwicklungsplan

Das Plangebiet liegt im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Genehmigungsbekanntmachung vom 10.06.2003). Der GEP stellt den maßgeblichen Bereich als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar.

Zur raumordnerischen Beurteilung des Vorhabens hat bereits mit der Bezirksregierung Köln eine Vorabstimmung stattgefunden. Mit Schreiben vom 27.01.2005 ist eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung durch die Bezirksregierung Köln bestätigt worden.

2.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Linnich vom 01.12.1995 stellt den nord-westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“ und den südlichen Teilbereich als „Fläche für Landwirtschaft“ dar.

Für den als „Fläche für die Landwirtschaft“ im FNP ausgewiesenen Bereich ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes eine FNP-Änderung erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren (Änderung Nr. 17) dahingehend geändert, dass in ihm für den Bereich des Plangebietes jene Darstellungen enthalten sind, die dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes entsprechen. Der übrige Bereich entspricht den Festsetzungen des FNP und ist damit aus dem FNP entwickelt.

Sofern der Bebauungsplan vor der Änderung des Flächennutzungsplanes rechtsverbindlich werden soll, ist dieser der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung vorzulegen.

Bisher lag dem Plangebiet kein Bebauungsplan zugrunde.

2.3 Landschaftsplan

Das vorgesehene Plangebiet liegt nicht im Bereich von Landschaftsschutz-Ausweisungen.

3 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

3.1 Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung der künftigen Bebauung.

Mit dem Bebauungsplan sollen die kurz- und mittelfristigen Wohnbedürfnisse der örtlichen Bevölkerung einschließlich der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB befriedigt werden.

Freies Bauland steht in Ederen zur Zeit nicht zur Verfügung. Der Bebauungsplan dient deshalb der Erschließung von Wohnbauflächen und der städtebaulichen Arrondierung des Ortsteils Ederen.

3.2 Ziele des Bebauungsplanes

- Die umweltverträgliche Verdichtung in ortstypischen Bauformen in Einzel- und Doppelhäusern,
- die Durchgrünung des Gebietes durch eine offene Bauweise mit großem Anteil an nicht versiegelten Flächen,
- die Sicherung der Wohnumfeldqualitäten der bestehenden und angrenzenden Bebauung durch entsprechende Zuordnung der Erschließungsflächen, der Bebauung und der Hausgärten zueinander.

3.3 Planungserfordernis

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Kommune erforderlich sind.

Im Rahmen der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Entwicklung sollen voraussichtlich etwa 20 – 25 Wohneinheiten entstehen.

Das Plangebiet ist nach den bisherigen Erkenntnissen grundsätzlich geeignet, die geplante städtebauliche Entwicklung aufzunehmen.

Damit sind die Voraussetzungen und Anforderungen des § 1 Abs. 3 BauGB bezüglich des Planungserfordernisses vollumfänglich gegeben.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Grundlage der Festsetzungen sind die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung und den Vorgaben des Flächennutzungsplanes werden die Bauflächen gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an der im Umfeld des Bebauungsplangebietes vorkommenden Nutzung.

Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes, da diese Nutzungen dem angestrebten Charakter des Bereichs entgegenstehen würden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der 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.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung und an dem Ziel der flächensparenden Bauweise. Die Grundflächenzahl (GRZ) für den gesamten Plangebietsbereich wird deshalb mit maximal 0,4 festgesetzt.

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation wird für die Baugrundstücke im Planbereich eine Zahl von maximal zwei Vollgeschossen sowie eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

4.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird für die Gebäude im gesamten Bebauungsplangebiet eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt. Durch die festgesetzte Firsthöhe ist die Höhe der Baukörper hinreichend bestimmt und ermöglicht den Bauherren eine Variationsbreite bei der Wahl des Baukörpers.

Als oberer Bezugspunkt gilt dabei die Gebäudeoberkante bzw. Oberkante der baulichen Anlage. Als unterer Bezugspunkt gilt gemäß § 2 Abs. 4 BauO NRW die mittlere Höhenlage der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt für das bisher unbebaute Plangebiet die offene Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO fest. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise nimmt der Bebauungsplan Einfluss auf die Baudichte. Die Festsetzung entspricht der Ortstypik und dient der städtebaulichen Zielsetzung einer aufgelockerten und durchgrünten Baustruktur. In Anlehnung an den Bestand im Ort sind in den Wohngebieten sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser im Sinne des § 22 (2) BauNVO zulässig. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in Wohngebäuden höchstens zwei Wohnungen zulässig.

4.4 Gestalterische Festsetzungen baulicher Anlagen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW können Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen gestellt werden, um städtebauliche und gestalterische Absichten zu verwirklichen.

Im Plangebiet wird die Dachform Satteldach und Pultdach und eine Dachneigung von 20° bis 45° im Sinne des § 9 (4) BauGB in Verbindung mit dem § 81 Landesbauordnung (BauO NRW) festgesetzt. Mit der zulässigen Dachform und Dachneigung fügen sich die neu zu errichtenden Gebäude in die gewachsene Struktur ein.

Aus städtebaulichen Gründen werden zusätzlich besondere Anforderungen an aneinander gebaute Baukörper (Doppelhäuser) gestellt, da sie zusammengehörige gestalterische Einheiten darstellen und optisch wie ein Gebäude wirken. Sie sollen in Dachfarbe und Dachneigung übereinstimmen. Fassaden- und Dachmaterialien sind einheitlich auszuführen. Trauf- und Firsthöhen sollen übereinstimmen. Die zur Erschließungsstraße orientierten Fassaden beider Haushälften sind flächenbündig aneinander anzuschließen.

4.5 Verkehrsflächen

4.5.1 Stellplätze

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und überdachte Stellplätze nur zulässig, wenn sie mindestens 5,00 Meter hinter die Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße zurücktreten und innerhalb der überbaubaren Flächen liegen. Garagen und überdachte Stellplätze werden direkt über die neue Planstraße erschlossen.

4.5.2. Erschließung

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes ist über die Straße Apweilerweg sichergestellt. Die innere Erschließung erfolgt über eine Wohnstraße. Diese endet mit einem Wendehammer und zwei kurzen Stichstraßen. Der Nachweispflicht für Garagen und Stellplätze wird auf den privaten Grundstücken entsprochen. Besucher finden im öffentlichen Straßenraum die Möglichkeit zu parken.

In dem Erschließungsvertrag wird sich die LEG verpflichten, alle Erschließungsmaßnahmen zu übernehmen. Die Erschließungsanlagen gehen nach Fertigstellung und Abnahme an die Stadt Linnich über.

4.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Ederen Nr. 5 werden auf den bislang noch nicht bebauten Flächen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der §§ 18-20 BNatSchG in Verbindung mit §§ 4-6 LG NRW hervorgerufen.

Daher besteht die Notwendigkeit der Umsetzung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen. Hierzu wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Da sich aus der beengten räumlichen Situation im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ederen Nr. 5 keine Möglichkeit zur planinternen Kompensation des ermittelten Ausgleichsdefizits ergibt, werden externe Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Das ökologische Defizit, das bei Umsetzung des B-Planes entsteht, sollte möglichst in der Nähe des Eingriffs als Habitataufwertung für den Steinkauz durchgeführt werden.

Da dies in direkter Umgebung nicht möglich ist, wird ein Teil des ökologischen Defizits im Nachbarort Welz (Gemarkung Welz, Flur 3) abgegolten. Hier entsteht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Welz Nr. 3 „An der Kreisstraße“ durch die Anlage einer Wiese mit Weiden-Kopfbäumen ein ökologischer Überschuss von 2.237 ökologischen Einheiten. Dies entspräche einer Fläche von 520 m².

Pflanzenauswahl, Pflanzung und Pflege sind dem ökologischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Welz Nr. 3, „An der Kreisstraße“ zu entnehmen

Die Stadt Linnich verfügt über eine Ersatzfläche von 2 ha in der Gemarkung Boslar, Flur 15, Flurstück 2. Diese Fläche wurde vom zuständigen Forstamt komplett mit bodenständigen Gehölzen aufgeforstet. 1,3 ha dieses Pools werden benötigt, um die Umwandlung von Wald (Fällen von Pappelreihen) zu kompensieren. 0,7 ha stehen noch zur Kompensation anderer Eingriffe zur Verfügung.

Für den Bebauungsplan Ederen Nr. 5 „Apweilerweg“ werden von dieser Fläche 2385 m² benötigt. Die Stadt Linnich wird diese städtische Fläche für den ökologischen Ausgleich des B-Planes Ederen Nr. 5 entsprechend der Angaben des LPB sichern.

4.7 Beseitigung von Niederschlagswasser/Schmutzwasser

Gemäß § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz NRW ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit erstellt worden. Das Gutachten des Ingenieurbüros für Umweltfragen von

Reis, Aachen, vom 31.03.2004 kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse eine flächige Regenwasserversickerung nicht möglich ist.

Aufgrund der Tiefenlage der ausreichend durchlässigen Rhein-/ Maasterrassen in ca. 5,30 bzw. 5,60 unter Geländeoberkante ist darüber hinaus eine wirtschaftlich vertretbare Versickerung bis in die vorgenannten Schichten nicht möglich. Eine Vertikalversickerung (etwa mittels Schluckbrunnen oder Schachtringversickerung) in die Kies-/Sand-Wechselfolgen ist aufgrund der Tiefenlage wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Da weiterhin ein ortsnahes Gewässer zur Einleitung des Niederschlagswassers nicht vorhanden ist, kann den Vorgaben des Absatzes 1 mit vertretbarem technischen oder wirtschaftlichen Aufwand nicht nachgekommen werden. Es greift der Ausnahmetatbestand des Absatzes 4.

In der Ortschaft Ederen wird ein genehmigtes Kanalmischsystem betrieben. Die durch den neuen B-Plan geschaffenen Bauflächen sind in dieser Größe im Entwässerungsplan vom April 1983 enthalten. Das anfallende Niederschlagswasser wird gemeinsam mit dem anfallenden Schmutzwasser im Mischsystem in das städtische Kanalisationssystem eingeleitet.

Hinsichtlich der Ableitungsmenge in Abhängigkeit mit dem Generalentwässerungsplan der Stadt Linnich sind in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Aachen keine Einschränkungen zu sehen, da die neue Wohnbaufläche ungefähr der aufgegebenen Wohnbaufläche entspricht (s. Parallelverfahren 17. Änderung des FNP).

4.8 Ver- und Entsorgung

Die Ortslage Ederen wird von der EWW Energie- und Wasser-Versorgung GmbH, Stolberg, mit Strom versorgt. Die Notwendigkeit, eine Versorgungsstation innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festzusetzen wurde bisher seitens des Versorgungsträgers nicht bekannt gegeben.

4.9 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden von der Kreisstraße K 6 tangiert. In einer schalltechnischen Einschätzung durch das Ingenieurbüro Kramer Schalltechnik GmbH wurde die zu erwartende Verkehrsgerauschkonfiguration innerhalb des Plangebietes ermittelt und im Hinblick auf mögliche Lärmkonflikte beurteilt.

Die gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ genannten Orientierungswerte für Wohngebiete von 55 dB für den Tag und 45 dB für die Nacht werden in Teilbereichen des B-Pangebietes überschritten. Aktive Lärmschutzmassnahmen mit dem Ziel, die Straßenverkehrsgerausche wirkungsvoll abzuschirmen, sind im Rahmen des Planvorhabens nicht effizient zu realisieren.

Zur Sicherstellung des Schallschutzes in den Gebäuden werden passive Schallschutzmassnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt. Diese betroffenen Bereiche sind durch das Planzeichen Nr. 15.6 als Lärmpegelbereiche II, III und IV gekennzeichnet und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz der Wohnbevölkerung festgesetzt.

Die Außenbauteile (Außenwände, Dächer, und Türen sowie Fenster) von Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) müssen so ausgeführt werden, dass mindestens das jeweilige der nachstehenden Tabelle zu entnehmende resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ (nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) erreicht wird.

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Woh- nungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen	Büroräume und ver- gleichbar schutzbedürf- tige Nutzungen
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB	
I	Bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass die tatsächliche Geräuschbelastung einer Gebäudeseite niedriger ausfällt, als dies der Lärmpegelbereich angibt, so kann vom festgelegten Schalldämmmaß abgewichen werden.

4.10 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Realisierung der Maßnahme sind bodenordnerische Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches nicht erforderlich. Die Durchführung der Maßnahme erfolgt durch die LEG als Grundstückeigentümerin.

4.11 Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

4.12 Bodendenkmäler

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.

4.13 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B der am 01.02. 1984 in Kraft getretenen Wasserschutzgebietsverordnung Linnich. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Für die einzelnen Zonen des Wasserschutzgebietes gelten die jeweils in den §§ 4-7 und § 10 aufgeführten Genehmigungspflichten, Verbote und Duldungspflichten.

Mit Datum vom 21.04.2006 hat der Kreis Düren eine Genehmigung gemäß Wasserschutzgebietsverordnung zur Darstellung des Baugebietes Apweilerweg in Linnich-Ederen erteilt.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. Lagern von Heizöl wird in den textlichen Festsetzungen des Planwerkes bestimmt.

Da im Plangebiet als Energieversorgung Gas angeboten wird, geht die Gemeinde davon aus, dass dieses Angebot angenommen wird und eine Gefährdung des Wasserschutzgebietes durch Lagerung von Heizöl nicht gegeben ist.

4.14 Humose Böden

Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich humose Böden. Im Plan wird dieser Bereich umgrenzt und mit dem Planzeichen Nr. 15.11 Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung 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.

4.15 Braunkohle

Im Plangebiet sind aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlebergbaus ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen. Vor der Bauausführung sind ggf. gesonderte Baugrunduntersuchungen durchzuführen, da besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sein können.

4.16 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlebergbau bedingten Grundwasserabsenkungen. Gemäß Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit vom 31.03.2004, Ingenieurbüro für Umweltfragen, Dipl.-Ingenieur Reis Aachen, hat das Grundwasser einen Flurabstand von ca. 16,00 m. Auch nach Beendigung von Sumpfungmaßnahmen im Zuge des Tagebaus Inden wird sich diese Situation um maximal 2,00 m ändern.

5 Durchführung der Umweltprüfung

Nach den Vorgaben des § 2 Abs. 4 BauGB wird hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in seiner Umgebung eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB dokumentiert werden.

Der Umweltbericht ist nachstehend angefügt.

STADT LINNICH

Witkopp
Bürgermeister

Breuer
Baudezernent