

Stadt Linnich

Bebauungsplan Tetz Nr. 11



Erklärung der Planzeichen

Festsetzungen

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

- MD** Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- (0,8)** 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

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Hausgarten

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. Abstand von Garagen / Carports zur Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird festgesetzt, dass zwischen Garagen oder Carports und der Straßenbegrenzungslinie eine Fläche von 5 m Tiefe zur Straßenbegrenzungslinie von der Bebauung freizuhalten ist. Die Festsetzung dient der Aufnahme des ruhenden Verkehrs auf dem Baugrundstück und der Sicherung des fließenden Verkehrs auf der Landesstraße L 253.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass auf der privaten Grünfläche auf Flurstück 149 zwei Laubbäume nach den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplans des Landschaftsarchitekturbüros Reepel, Düren, anzupflanzen sind. Die Umsetzung hat zeitlich zusammenhängend mit dem Vollzug des Bebauungsplans zu erfolgen.

Hinweise:

1. Bergbauliche Einwirkungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen im oberen Grundwasserstockwerk bergbaubedingt die Grundwasserstände im abgesenkten Zustand vor. Nach Ende der Tagebausümpfungseinflüsse ist zu erwarten, dass hier die natürlichen, sehr flurnahen Grundwasserverhältnisse mit Flurabständen von < 1 - 3 m unter Gelände wieder eintreten. Dies ist bei der Planung von z.B. tiefgründenden Bauwerken (z. B. beim Bau von Kellern) entsprechend durch baulichen Maßnahmen (z. B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu beachten.

Es ist weiterhin zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren erfolgen darf, damit keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

Zudem liegt das Plangebiet am Rande des Malefinkbachtals, in dem mit setzungsempfindlichen Schichten im Untergrund zu rechnen ist. Auf Grund der Sumpfungseinwirkungen des Braunkohlenbergbaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen. Es werden spezielle Vorkehrungen und ein verdichtetes Überwachungsnetz von Festpunkten für Geländehöhenveränderungen, z. B. durch den Bergbautreibenden oder in Abstimmung mit dem Verband der bergbaugeschädigten Haus- und Grundeigentümer empfohlen. Zuständig ist das Bergamt Düren.

2. Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. **Baugrundverhältnisse:** Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich erforderlich. 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 sind zu beachten. **Grundwasserverhältnisse:** Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" sind zu beachten.

3. Beseitigung des Niederschlagswassers gem. § 51 a Landeswassergesetz NW

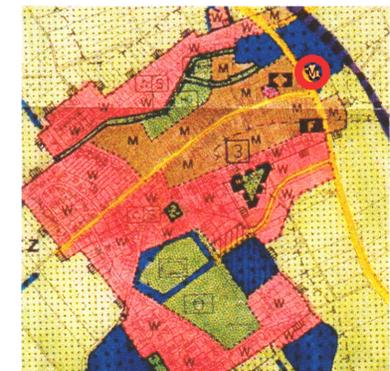
Das auf den Dachflächen und den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird über eine großflächige Versickerung über die belebten Bodenschichten versickert. Bei Erweiterung oder Ergänzung der Bebauung ist im Rahmen der Bauantragstellung die Machbarkeit dieser Versickerungsart oder einer anderen Niederschlagswasserentsorgung nachzuweisen. Eine Beeinträchtigung von Nachbargebäuden ist auszuschließen.

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

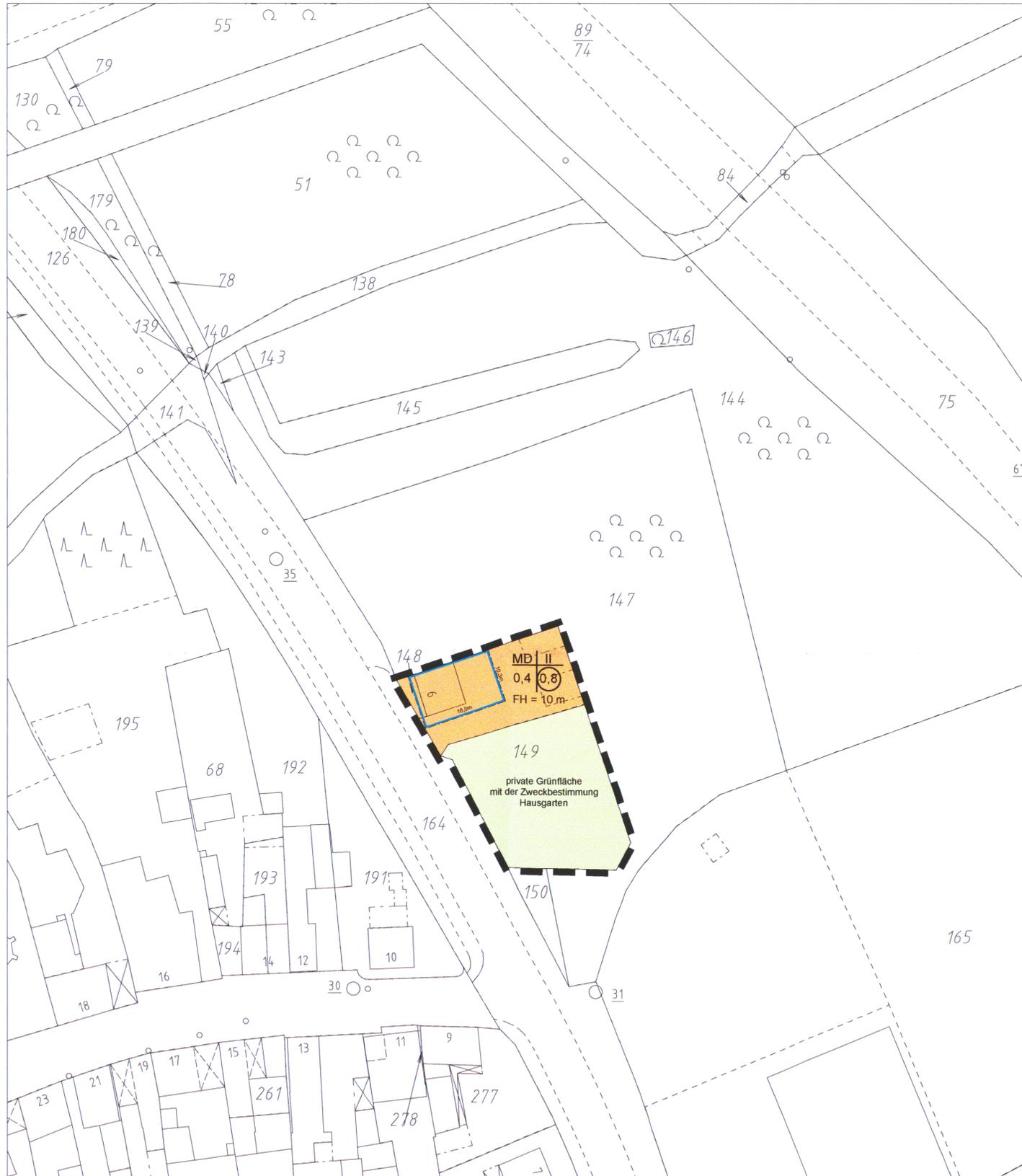
Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde sind die Stadt Linnich als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 7684 oder 7491 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten und die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. IS. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. IS. 1359);
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. IS. 466);
Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. IS. 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 27.11.2001



Übersicht: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
M. 1 : 500



<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</p> <p>den</p>	<p>Dieser Plan ist gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch durch Beschluss des Stadtratsausschusses für Umwelt und Stadtentwicklung vom 02.06.2005 aufgestellt worden.</p> <p>Linnich, den <u>24.02.2006</u></p> <p>..... (Siegel) (Bürgermeister)</p>	<p>Dieser Plan hat gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom <u>23.01.06</u> bis <u>22.02.2006</u> öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde am <u>13.01.06</u> öffentlich bekanntgemacht.</p> <p>Linnich, den <u>24.02.2006</u></p> <p>..... (Siegel) (Bürgermeister)</p>	<p>Dieser Plan ist gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch durch Beschluss des Rates der Stadt Linnich vom <u>07.06.2006</u> als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Linnich, den <u>13.11.2006</u></p> <p>..... (Siegel) (Bürgermeister)</p>	<p>Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch wurde am <u>03.11.2006</u> ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Mit der Bekanntgabe erhält der Bebauungsplan Rechtskraft.</p> <p>Linnich, den <u>13.11.2006</u></p> <p>..... (Siegel) (Bürgermeister)</p>
<p>Dieser Bebauungsplan wurde von der GWS im Kreis Düren mbH erarbeitet.</p> <p><u>0271.05</u></p> <p>..... (Stempel)</p>				

