

Stadt Linnich



Bebauungsplan Ederen Nr. 3 "An der Bruchstraße"

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4-6 und 8 BauNVO
 Innerhalb der Gewerbegebiete ist die Errichtung von Büro, Verwaltungs- und Lagergebäuden, die Herstellung von offenen Holzlagern sowie die Errichtung von Stellplätzen oder Garagen im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO zulässig, soweit sie der Errichtung und dem Betrieb eines Sägewerkes und/oder Holzhandels dienen. Die in den Baugebieten nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die in den Baugebieten nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18, 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen oder Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist nicht zulässig.

Die maximale Oberkante baulicher Anlagen wird (bei durchschnittlicher Geländehöhe von 90 m ü. NN) mit 98 m ü. NN als Höchstgrenze festgesetzt. Bezugspunkt ist 0 m über NN.

Besonderer Nutzungszweck von Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

Innerhalb der abgegrenzten Fläche mit der Bezeichnung "Holzlagerplatz" ist nur die Lagerung von Holz sowie die Errichtung erforderlicher Erschließungswege (max. 5 % Versiegelungsgrad) zulässig. Hölzer dürfen nur gelagert werden, soweit sie nicht chemisch behandelt worden sind.

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

Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Fläche ist mit einheimischen Feldgehölzen dauerhaft zu begrünen.

Beseitigung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 3 LWG NW

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern und vor der Versickerung mechanisch vorzuklären. Zur Vorklärun ist das Niederschlagswasser einer mindestens 50 cm starken belebten Bodenzone zuzuführen. Das Niederschlagswasser ist anschließend den versickerungsfähigen Bodenschichten zuzuführen. Die versickerungsfähigen Bodenschichten beginnen ca. 7,70 m unter der Geländeoberkante. Zur Erreichung der versickerungsfähigen Bodenschichten ist ein Schachtbauwerk erforderlich. Für die Versickerungsanlagen muss ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 m³ je angeschlossene 1.000 m² versiegelte Fläche nachgewiesen werden. Die Versickerungsanlagen sind mit einem Notüberlauf an die Kanalisation anzuschließen. Die erforderlichen Genehmigungen nach § 58 (2) LWG sind vor Herstellung der Versickerungsanlagen einzuholen. Zum Schutz des Grundwassers sind großflächige Metalldeckungen aus Kupfer, Zink, Blei etc. als äußere Dachhaut in den GE-Gebieten nur zulässig, wenn diese mit einer wetterbeständigen Beschichtung/Versiegelung versehen sind und die Ablösung von Schwermetallen unterbunden wird.

Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 14, 21a BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Stellplätze oder Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Innerhalb der abgegrenzten Fläche mit der Bezeichnung CFL gilt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der 20 KV-Elektrizitätsleitung.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die als Schutzwall festgesetzte Fläche ist mit einheimischen Feldgehölzen dauerhaft zu begrünen. Es sind hochstämmige Bäume der Arten Buche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Traubeneiche (*Quercus petraea*) oder Halnbuche (*Carpinus betulus*) (2 x verpflanzt, 16/18, je 10 m² eine Pflanze) und Heister der Arten Salweide (*Salix caprea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsröse (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*) oder Hartriegel (*Cornus sanguinea*) (2 x verpflanzt, 80-100, je 3 m² eine Pflanze) in einem regelmäßigen Raster anzupflanzen.

Hinweise

Zuordnung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den potenziellen Eingriffsbereichen
 Die mit A1 gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB werden dem Gewerbegebiet GE 1, die mit A2 gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB dem Gewerbegebiet GE 2 zugeordnet. Die Trennungslinie verläuft auf der Nordseite des für das Gewerbegebiet GE 2 bestimmten Schallschutzwalls und in dessen Fluchtlinie nach Osten.

Bodendenkmäler

Im Plangebiet ist das Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht auszuschließen. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem zuständigen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstelle drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Telekommunikationsanlagen

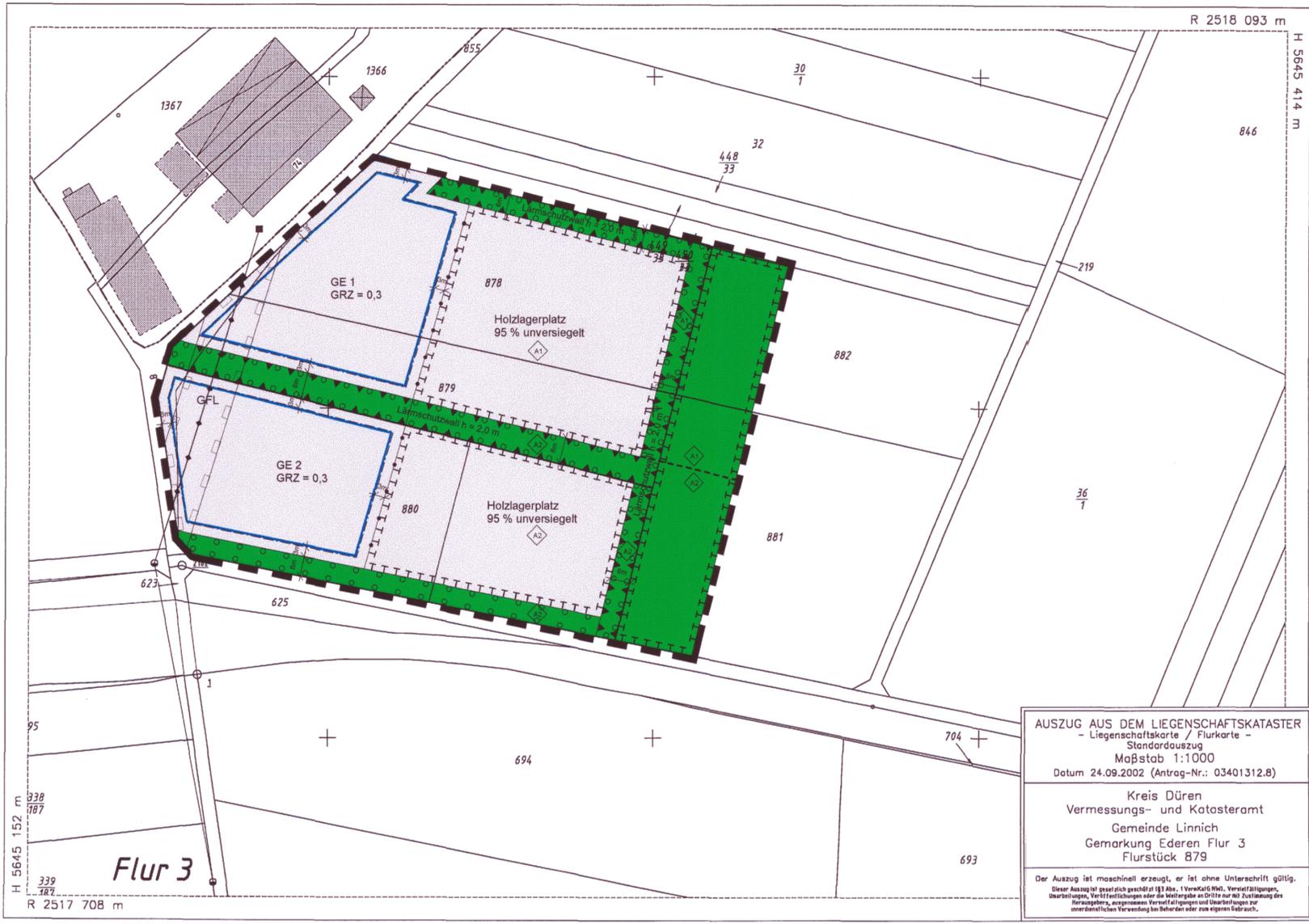
Im Plangebiet liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom Bezirksbüro Netze Düren, Walzstraße 3, 52349 Düren, in die genaue Lage der Anlagen einweisen lassen.

Wasserleitungen in der Straße zum Sägewerk

In der Straße zum Sägewerk liegen Wasserleitungen der Niederrheinischen Gas- und Wasserwerke. Es dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der Wasserleitungen gefährden. Es wird auf das Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" von der "Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen" hingewiesen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. IS. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. IS. 2850);
 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. April 1993 (BGBl. IS. 466);
 Planzeichenverordnung (PlanZO 90) vom 18. Dezember 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. November 2001



AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER
 - Liegenschaftskarte / Flurkarte -
 Standardauszug
 Maßstab 1:1000
 Datum 24.09.2002 (Antrag-Nr.: 03401312.8)
 Kreis Düren
 Vermessungs- und Katasteramt
 Gemeinde Linnich
 Gemarkung Ederen Flur 3
 Flurstück 879
 Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig.
 Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt (§ 3 Abs. 1 VerwaltG NW). Verwertungen, Übertragungen, Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Herausgebers, ansonsten Verstoß gegen das Urheberrecht und die Verletzung der öffentlichen Verwaltung im Behörde oder zum eigenen Gebrauch.

Festsetzungen

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

- GE** Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO
- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

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

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

Hauptversorgungsleitung gem. § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB

- oberirdische 20-kV-Elektrizitätsleitung

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

- private Grünfläche

Flächen für Aufschüttungen gem. § 9 (1) Nr. 17 und (6) BauGB

- Flächen für Aufschüttungen

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (17) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets gem. § 1 (4) oder § 16 (5) BauNVO

PLANUNTERLAGE:
 Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage dem rechtmäßigen Bestand des Liegenschaftskatasters entspricht. (Stand 24.09.2002)

Kreis Düren (oder Vermessungsbüro)
 Der Landrat
 Vermessungs- und Katasteramt
 Linnich, den 13.07.2003
 Kreisvermessungsdirektor

Dieser Plan ist gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch durch Beschluss des Stadtratsausschusses für Umwelt und Stadtentwicklung vom 30.05.1996 aufgestellt worden.
 Linnich, den 14.07.2003

(Bürgermeister)

Dieser Plan hat gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 22.09.2003 bis 21.10.2003 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 12.09.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Linnich, den 28.10.2003
 (Bürgermeister)

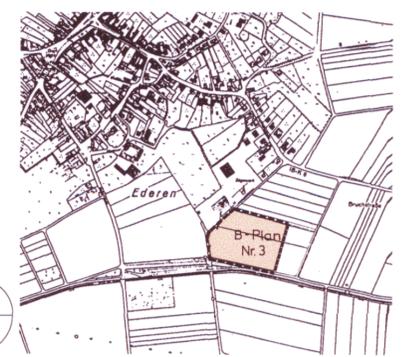
Dieser Plan ist gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch durch Beschluss des Rates der Stadt Linnich vom 11.12.2003 als Satzung beschlossen worden.

Linnich, den 15.12.2003
 (Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch wurde am 07.05.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntgabe erhält der Bebauungsplan Rechtskraft.
 Linnich, den 13.05.2004
 (Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan wurde von der GWS im Kreis Düren mbH erstellt für Wirtschaftsförderung im Kreis Düren mbH
 Marienstraße 15 (Stempel)
 52351 Düren
 Tel. 02421-48850
 Fax 02421-488515



ORIGINAL

Maßstab 1 : 1.000