



**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 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 (Eingangseite 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 (mit Ausnahme der von der Kreisstraße K 12 erschlossenen Grundstücke) sind überdachte Stellplätze und Garagen nur zulässig, wenn sie 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.

Für die von der Kreisstraße K 12 erschlossenen Grundstücke gilt: Jegliche Stellplätze und Garagen sind nur zulässig, wenn sie mindestens 6,00 m hinter der Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße K 12 zurücktreten.

**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 Gartenläuben, Geräte- oder Abstellräumen mit einer max. Firsthöhe von 2,50 m und einem max. Volumen von 40 m<sup>3</sup> zulässig.

**5. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor 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<sub>w, res</sub> (nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) erreicht wird.

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpiegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen	Bürräume 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.

**7. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Pflanzenauswahl**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im südlichen Teil des Bebauungsplanes wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Diese Fläche ist als Grünland anzulegen und mit insgesamt 25 Stück Weiden zu bepflanzen.

**Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)**

Entlang des Baches ist ein 10 m breiter Streifen aus jeglicher Nutzung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die Grünlandfläche wird extensiv gepflegt. Das bedeutet zahlen- und zeitmäßig begrenzte Mischbeweidung zur Vermeidung von Überweidung und/oder regelmäßiger zweischüriger Mahdnutzung. Die Mahd sollte Mitte bis Ende Mai, die zweite Mahd Ende September eines Jahres erfolgen. Das Mähgut ist nach dem Abtrocknen von der Fläche abzuräumen. Die Düngung ist zu reduzieren.

Pflanz-Qualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang

Pflanzenauswahl: Salix viminalis, Salix alba

Beide Baumarten sind zu gleichen Teilen zu pflanzen.

In der Anwuchsphase gilt vor allem:

Der Schutz der Gehölze gegen Wildverbiss. Der Schutz der Gehölze gegen Weideviehverbiss. Das bei trockenen Sommern notwendige Wässern. Das Nachriechen und ggf. Erneuern von Bindungen. Der Ersatz der, nach Ablauf der ersten Vegetationsperiode eingegangenen, Gehölze.

Die Bäume sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten.

**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 der Vegetationsflächen  
Verwiesen wird auf die DIN - Vorschrift 18 920: "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen."

Rodungen nicht im Zeitraum vom 1. März bis 30. September.

**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 untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niedeggen, Zahnlofstr. 45 in 52385 Niedeggen (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.

**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 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.

**Grundwasser**

Der natürliche Grundwasserspiegel steht im Plangebiet nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ 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  
ED 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
WA 3.1.5. höchstens 2 Wohnungen in Wohngebäuden  
20-45° zulässige Dachneigung  
3.5. Baugrenze

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

6.1. Straßenverkehrsfläche  
6.2. Straßenbegrenzungslinie

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

Zweckbestimmung Abwasser

**12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für Landwirtschaft

**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)

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

**13. Sonstige Festsetzungen**

13.5. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen für Erschließungsträger (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

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

13.11. Bereich für den humose Böden ausgewiesen sind

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

**Stadt Linnich**

**Bebauungsplan**  
**Welz Nr. 3**  
**"An der Kreisstraße"**

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: 29.05.2006 Maßstab: 1:500

<p><b>Planung</b></p> <p>Dieser Bebauungsplan einschließlich Begründung wurde von der LEG Stadtentwicklung GmbH &amp; Co. KG in Zusammenarbeit mit der Stadt Linnich erarbeitet.</p> <p>Düsseldorf, den 30.03.2006 Linnich, den 30.03.2006</p> <p>gez. Lemmen LEG gez. Breier Baudezernent (S)</p>	<p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses der Stadt Linnich vom 16.10.05 zur Aufstellung beschlossen worden.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 04.11.05 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Linnich, den 30.03.2006</p> <p>gez. Witkopp Bürgermeister (S)</p>	<p><b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b></p> <p>Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 14.11.2005 bis 13.12.2005 einschließlich ausgelegt.</p> <p>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.</p> <p>Linnich, den 30.03.2006</p> <p>gez. Witkopp Bürgermeister (S)</p>	<p><b>Offenlage</b></p> <p>Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Ausschussesbeschlusses vom 14.03.06 in der Zeit vom 03.04.06 bis 02.05.06 einschließlich öffentlich ausgelegt. Die Offenlage wurde am 04.03.06 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Linnich, den 14.03.2006</p> <p>gez. Witkopp Bürgermeister (S)</p>	<p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>Dieser Bebauungsplan ist durch den Beschluss des Rates der Stadt Linnich vom 02.06.06 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Linnich, den 14.08.2006</p> <p>gez. Witkopp Bürgermeister (S)</p>	<p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>Der Beschluss über die Satzung sowie Zeit und Ort der Auslegung ist am 26.08.2006 gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>Linnich, den 26.08.2006</p> <p>gez. Witkopp Bürgermeister (S)</p>	<p><b>Plangrundlage</b></p> <p>Es wird bestätigt, dass die Plangrundlage dem recht-mäßigen Bestand des Liegenschaftskatasters entspricht. (Stand Mai 2006)</p> <p>Linnich, den 06.06.2006</p> <p>Wolfram Reinhardt Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>
--	---	---	--	--	---	---

Fortführung des Bebauungsplanes mit geänderter Darstellung einer Baugrenze gemäß Beschluss des Stadtrates vom 07.06.2006

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

### **Welz Nr. 3 „An der Kreisstraße“ 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 (mit Ausnahme der von der Kreisstraße K 12 erschlossenen Grundstücke) 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.

Für die von der Kreisstraße K 12 erschlossenen Grundstücke gilt:

Jegliche Stellplätze und Garagen sind nur zulässig, wenn sie mindestens 6,00 m hinter der Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße K 12 zurücktreten.

##### **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 m<sup>3</sup> 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. Fassaden- und Dachmaterialien sind einheitlich auszuführen.

Trauf- und Firsthöhen sollen übereinstimmen. Die zur Erschließungsstraße orientierten Fassaden beider Haushälften sind flächenbündig aneinander anzuschließen.

## **7. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Pflanzenauswahl**

(gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Im südlichen Teil des Bebauungsplanes wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Diese Fläche ist als Grünland anzulegen und mit insgesamt 25 Stück Weiden zu bepflanzen.

Entlang des Baches ist ein 10 m breiter Streifen aus jeglicher Nutzung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die Grünlandfläche wird extensiv gepflegt. Das bedeutet eine zahlen- und zeitmäßig begrenzte Mischbeweidung zur Vermeidung von Überweidung und/oder regelmäßiger zweischüriger Mahdnutzung. Die Mahd sollte Mitte Juni, die zweite Mahd Ende September eines Jahres erfolgen. Das Mähgut ist nach dem Abtrocknen von der Fläche abzuräumen. Die Düngung ist zu reduzieren.

Pflanz-Qualität :Hochstämme, 3 x verpflanzt, 12–14 cm Stammumfang

Pflanzenauswahl: Salix viminalis, Salix alba

Beide Baumarten sind zu gleichen Teilen zu pflanzen.

In der Anwuchsphase gilt vor allem:

Der Schutz der Gehölze gegen Wildverbiss.

Der Schutz der Gehölze gegen Weideviehverbiss.

Das bei trockenen Sommern notwendige Wässern

Das Nachrichten und ggf. Erneuern von Bindungen.

Der Ersatz der, nach Ablauf der ersten Vegetationsperiode eingegangenen Gehölze.

Die Bäume sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten.

## **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 der Vegetationsflächen

Verwiesen wird auf die DIN - Vorschrift 18 920: " Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen."

Rodungen nicht im Zeitraum vom 1. März bis 30. September.

### **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 untere 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.

### **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.

### **Grundwasser**

Der natürliche Grundwasserspiegel steht im Plangebiet nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

### **Erdbebenzone**

Die Gemarkung Welz befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse S<sup>1</sup> 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 Welz Nr. 3 „An der Kreisstraße“, 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 Welz Nr. 3 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 Welz Nr. 3 mit einem Geltungsbereich von ca. 1,7 ha. Er betrifft ein neu geschaffenes Wohngebiet am nördlichen Ortsrand von Welz in der Flur 3.

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 längsseits 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  
Welz Nr. 3 „An der Kreisstraße“**

Stand: März 2006

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation</b> .....	<b>3</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.2	Nutzungen in der Umgebung .....	3
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>3</b>
2.1	Gebietsentwicklungsplan .....	3
2.2	Flächennutzungsplan .....	3
2.3	Landschaftsschutzgebiet .....	4
<b>3</b>	<b>Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes</b> .....	<b>4</b>
3.1	Zweck des Bebauungsplanes .....	4
3.2	Ziele des Bebauungsplanes .....	4
3.3	Planungserfordernis .....	5
<b>4</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>5</b>
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	Erschließung .....	6
4.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	7
4.7	Beseitigung von Niederschlagswasser .....	8
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	Humose Böden .....	9
4.14	Grundwasser .....	9
<b>5</b>	<b>Durchführung der Umweltprüfung</b> .....	<b>10</b>

# **1 Ausgangssituation**

## **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der ca. 1,7 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Welz Nr. 3 umfasst in der Gemarkung Welz, Flur 3, die Flurstücke:

464; 102; 432 (teilweise); 150; 388 (teilweise) und 389.

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Kreisstraße K 12, im Nordosten durch die rückwärtige Bebauung an der Villstraße, im Süden durch das Landschaftsschutzgebiet mit dem Bachlauf „Willibordusgraben“ und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Fläche.

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**

Nordöstlich des Plangebietes liegt die Ortslage Welz, die durch eine dörflich gemischte Nutzungsstruktur mit überwiegender Wohnbebauung geprägt ist. Die Wohnbebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Norden schließt sich an die Kreisstraße 12 der Friedhof Welz an. Südlich und westlich wird das Plangebiet von einem Landschaftsschutzgebiet aufgrund der ordnungsbehördlichen Verordnung der Bezirksregierung Köln vom 13.07.1987 umschlossen.

# **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. Im südlichen Teil des Plangebietes, der nicht für eine Überbauung vorgesehen ist, wird ein Bereich „Schutz der Natur“ ausgewiesen.

Zur raumordnerischen Beurteilung des Vorhabens hat bereits mit der Bezirksregierung Köln eine Vorabstimmung stattgefunden. Mit dem Schreiben vom 16.03.2005 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 nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“ und den übrigen größeren 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. 18) dahingehend geändert, dass in ihm für den Bereich des Plangebietes jene Darstellungen enthalten sind, die dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes entsprechen.

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 Landschaftsschutzgebiet**

Die gesamte Fläche des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet, festgesetzt durch ordnungsbehördliche Verordnung der Bezirksregierung Köln vom 13.07.1987. Gem. 42 a Abs. 1 Landschaftsgesetz ist durch die höhere Landschaftsbehörde die Erklärung erforderlich, dass die ordnungsbehördliche Verordnung für die Bereiche mit widersprechenden Darstellungen vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben wird. Mit Abgabe dieser Erklärung steht diese Verordnung auch der Genehmigung des parallel aufzustellenden Flächennutzungsplanes nicht mehr entgegen.

## **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 Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB befriedigt werden.

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

### **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 naturnahe und ökologisch orientierte Gestaltung der wohnungsnahen Grün- und Freiflächen mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen,
- die Sicherung der Wohnumfeldqualitäten der bestehenden und angrenzenden Bebauung durch entsprechende Zuordnung der Erschließungsflächen, der Bebauung und der Hausgärten zueinander,
- die Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens
- sowie die Festsetzung einer planinternen Ausgleichsfläche.

### **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 werden 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 jeweils angrenzenden 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 dem Ortsbild und dient der städtebaulichen Zielsetzung einer aufgelockerten und durchgrünter 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. Erschließung**

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

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes ist über die Kreisstraße sichergestellt.

Im Einmündungstrichter der neuen Erschließungsstraße liegt eine vom Kreis Düren angelegte geschwindigkeitsreduzierende Maßnahme. In Abstimmungsgesprächen mit dem

Kreis Düren wurde vereinbart, diese in Richtung Ederen auf die andere Seite der zukünftigen Einmündung zu verlegen. Die Stadt Linnich wird hierzu eine vertragliche Vereinbarung mit dem Kreis und der LEG im Rahmen des Erschließungsvertrages treffen.

Die innere Erschließung wird über eine Wohnstraße erfolgen. Diese endet mit einem Wendehammer und einer kurzen Stichstraße. Der Nachweispflicht für Garagen und Stellplätze wird auf den privaten Grundstücken entsprochen.

Für die von der Kreisstraße K12 erschlossenen Grundstücke gilt:  
Jegliche Stellplätze und Garagen sind nur zulässig, wenn sie mindestens 6,00 m hinter der Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße zurücktreten. Hierdurch wird verhindert, dass parkende Autos aus den privaten Flächen herausragen und den fließenden Verkehr auf der K12 behindern.

Für die anderen Bauflächen gilt:  
Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur zulässig, wenn sie mindestens 5,00 m hinter der Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße zurücktreten.

Besucher finden im öffentlichen Straßenraum die Möglichkeit zu parken.

Für den landwirtschaftlichen Verkehr, der nun nicht mehr über die ehemalige Trasse abgewickelt werden kann, wird folgende Regelung getroffen:

Die östlich des Plangebietes liegende Ackerfläche wird nun von der Villstraße aus bewirtschaftet. Hier besteht eine Verbindung über Flur 3, Parzelle 411, zur Villstraße.

Die westlich liegende Ackerfläche kann nun weiter in Richtung Ederen gelegen über den nächstgelegenen Feldweg erschlossen werden. Hierzu wurde in einer Absprache mit dem Kreistiefbauamt vom 24.01.2006 folgende Klärung gefunden:

Im Zuge des anstehenden Ausbaues der K12 wird der Feldweg so angebunden, dass ein Ein- und Ausfahren mit landwirtschaftlichen Zügen in beide Richtungen möglich wird. Die unterirdische Straßenentwässerungsleitung von der Kreisstraße wird so weit abgeschrägt geführt und in den Feldweg hineingelegt, dass genügend Platz geschaffen wird, mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen zwischen Beginn des Wassergrabens und der Kreisstraße auf den Feldweg zu fahren und dann in die Kreisstraße einzubiegen.

#### **4.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird im südlichen Teil des Bebauungsplanes die Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes liegende Weidefläche und ein Teilstück der angrenzenden Ackerfläche (insgesamt ca. 4.434 m<sup>2</sup>) werden als Grünland angelegt und mit bodenständigen Obstbäumen oder Kopfweiden bepflanzt. In dieser Fläche enthalten sind etwa 1220 m<sup>2</sup> Fläche für ein RRB. Auf der verbleibenden Fläche sind insgesamt 25 St. Weiden-Kopfbäume vorzusehen. Sie sind in Reihe und im Nahbereich des Gewässers zu pflanzen, damit sie bei vorauszusehendem Wegfall der Pappeln deren Funktion als bachbegleitende Gehölze übernehmen können.

Die Baumwiese wird als Fläche gemäß § 9 (1) Nr.18 und Nr.20 BauGB festgesetzt.

Die betreffenden Flächen befinden sich im städtischen Eigentum bzw. gehen in das städtische Eigentum über.

#### **4.7 Beseitigung von Niederschlagswasser/Schmutzwasser**

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

Südlich des Plangebietes verläuft der Willibordusgraben, der ca. 500 m weiter in der Ortsmitte von Welz in den Merzbach mündet. Es bietet sich an, das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in diesen nicht ständig Wasser führenden Graben einzuleiten. Die Einleitungsmenge und ein sich hieraus ergebendes Rückhaltevolumen sind nach den Vorgaben des Niederschlags-Abfluss-Modells (N-A-Modell) für den Merzbach zu ermitteln. Das anfallende Niederschlagswasser wird nach dem Runderlass des MUNLV vom 16.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ in die entsprechende Verschmutzungskategorie eingestuft und danach die dann erforderliche Art der Niederschlagswasserbehandlung vorgesehen.

Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gefasst und ungedrosselt in das, parallel zum Willibordusgraben verlaufende, städtische Kanalisationssysteme eingeleitet.

#### **4.8 Ver- und Entsorgung**

Die Ortslage Welz wird von der EWW Energie- und Wasser-Versorgung GmbH, Stolberg, mit Strom versorgt. Die Notwendigkeit, eine Versorgungsstation innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festzusetzen, muss noch geprüft werden.

#### **4.9 Immissionsschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden von der Kreisstraße K12 tangiert. In einer schalltechnischen Einschätzung durch das Ingenieurbüro Kramer Schalltechnik GmbH wurde die zu erwartende Verkehrsräuschkonfiguration 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 Straßenverkehrsräusche 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 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	Bürräume und ver- gleichbar schutzbedürf- tige Nutzungen
		erf. R <sub>w, res</sub> 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 Humose Böden

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

#### 4.14 Grundwasser

Der natürliche Grundwasserspiegel steht im Plangebiet nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

## **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