Bebauungsplan
Körrenzig Nr. 6,
"Wiemersberg"
(rechtswirksam: 27.05.2011)

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 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 § 16 und § 18 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird für die Gebäude im gesamten Bebauungsplangebiet eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt. Bei allen Dachformen ist damit eine maximale Gesamthöhe von 10,00 m an der Dachspitze nicht zu überschreiten.
Bei Satteldächern wird die Firsthöhe definiert als Schnittkante zwischen den Außenflächen des Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.
Bei Pultdächern bezieht sich die Festsetzung auf die höhere Gebäudeseite.
Bei Zeltdächern ist eine maximale Gesamthöhe von 10,00 m an der Dachspitze nicht zu überschreiten.

Als oberer Bezugspunkt gilt dabei die Gebäudehöhe gem. genannter Definition unter Nr. 2, Höhe der baulichen Anlage. Als unterer Bezugspunkt gilt die gem. Nr. 3 bestimmte Geländeoberfläche.

3. Bestimmung der Geländeoberfläche

Bezugspunkt für die Gebäudeoberkante
Gemäß § 2 Abs. 4 BauO NRW wird als Geländeoberfläche die mittlere Ausbauhöhe der angrenzenden (Haupteingangsseite) öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die mittlere Höhenlage errechnet sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenwerte, die entlang der Grundstücksgrenze in der Straßenausbauplanung angegeben sind.

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
(gemäß § 9 (1) Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)

4.1
Im gesamten Baugebiet sind überdachte Stellplätze und Garagen nur zulässig, wenn sie mit der Zufahrtsseite 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.
Seitlich und mit der Hinterseite müssen Garagen und überdachte Stellplätze zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

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

4.3
Auf den übrigen Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Geräte- oder Abstellräumen mit einer max. Firsthöhe von 2,50 m und einem max. Volumen von 40 m³ zulässig.

5. Gestalterische Festsetzungen
(gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

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

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

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

Vermeidungsmaßnahmen:
Erhalt der Biotope im Bereich der Ausgleichsfläche

Interne Ausgleichsmaßnahmen
- Bodenständige Gehölzpflanzungen auf den Böschungen erhalten,
- Bodenständige Gehölzpflanzungen auf den Böschungen neu anlegen
- Obstgarten erhalten, ggfl. Neupflanzungen vornehmen, Wiese pflegen,
- Neue Obstwiese auf Acker- bzw. Grünlandflächen anlegen.

Externe Kompensationsmaßnahmen
Als planexterne städtische Ausgleichsfläche wird folgende Ersatzfläche benannt:
Gemarkung Tetz, Flur 10, Parzelle 63

Die Pflanzenauswahl, Pflanzqualität, Pflanzung und Pflege muss nach den Angaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan erfolgen.

Hinweise:

Schutz des Landschaftsraums
Als Schutz des Landschaftsraumes und einzelner Landschaftsfaktoren sind vorgesehen:

- **Schutz des Oberbodens**
Vor Baubeginn muss der Oberboden abgeschoben, auf Mieten gelagert bzw. abgefahren werden. Mieten sind mit Mulchmaterial abzudecken. Zum Schutz des Bodens gilt die DIN 18 915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten"

- **Schutz der Vegetationsflächen**
Verwiesen wird auf die DIN - Vorschrift 18 920: " Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen."
Rodungen sind im Zeitraum vom 1. März bis 30. September nicht zulässig (§ 64 (1) Nr. 2 LG NW).

- **Schutz des Grundwassers**
Die Versickerungsfähigkeit des Bodens sollte erhalten bleiben, Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.

- **Schutz der Fauna**
Baumfällungen sind ausschließlich in der brutfreien Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, so dass keine Verbotstatbestände der § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Vor der Entnahme von Gehölzen ist ein Fledermauscheck durchzuführen, gleiches gilt für möglicherweise abzureißende Gebäude. Dieser Check muss in der Aktivitätszeit der Fledermäuse vorgenommen werden.

Schutz von Ver- und Entsorgungsanlagen
Das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" herausgegeben von der „Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen", Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau, ist zu beachten.

Denkmalpflege
Im Plangebiet ist das Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht auszuschließen. Sollten bei 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.

Bergbauliche Einwirkungen
Der Planbereich ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen sowohl im „oberen Grundwasserstock" wie auch in tiefer liegenden Stockwerken betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten. Bei den Andichtungsmaßnahmen ist ein künftiger Wiederanstieg des Grundwasserstandes auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen.
Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Baugrundverhältnisse
Ein im Plan gekennzeichneter Bereich enthält humoses Bodenmaterial. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und können selbst bei gleichmäßiger Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren. Hier sind die Bauvorschriften 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bauliche Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung NRW zu beachten.
Es wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Geophysik, Erdbebensicherheit
Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 gemäß Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen S1 der Bundesrepublik Deutschland.

Rechtsgrundlagen:

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen **(BauO NRW)** vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV.NRW.S. 863, 975)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen **(Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW.S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV.NRW.S. 185).

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)

ED — 3.1.1. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.5. Baugrenze

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

6.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche
6.2. Straßenbegrenzungslinie
6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

W — Wirtschaftsweg
F — Fußweg

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

öffentliche Grünfläche
Spielplatz
private Grünflächen

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)

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

15. Sonstige Festsetzungen

15.3. Mit Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
15.11. Bereich, für den humose Böden ausgewiesen sind
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der Ausgleichsflächen (§ 9 Abs.7 BauGB)

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

Düsseldorf, den 20.07.10 Linnich, den 20.07.2010
i.A. gez. Reyer
Baudezernent

Aufstellungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses der Stadt Linnich vom 10.02.2009 zur Aufstellung beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 05.01.10 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Linnich, den 20.07.2010 gez. Crittrupp
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.02.09 bis 10.03.09 einschließlich ausgelegen.

Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 10.02.10 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Linnich, den 20.07.2010 gez. Crittrupp
Bürgermeister

Offenlage
Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Ausschussbeschlusses vom 15.04.10 in der Zeit vom 22.03.10 bis 26.04.10 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Die Offenlage wurde am 20.02.10 ortsüblich bekannt gemacht.

Linnich, den 22.07.2010 gez. Crittrupp
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist durch den Beschluss des Rates der Stadt Linnich vom 15.12.10 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen worden.

Linnich, den 15.12.2011 gez. Crittrupp
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss über die Satzung sowie Zeit und Ort der Auslegung ist am 13.05.11 gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Linnich, den 15.12.2011 gez. Crittrupp
Bürgermeister

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

Linnich, den .....

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Wolfram Reinhardt

Stadt Linnich

Bebauungsplan Körrenzig Nr. 6 "Wiemersberg"

Entwurf und Bearbeitung:
NRW.URBAN GmbH
Partner für Land und Stadt
Concepts
40549 Düsseldorf
Schanzenstraße 131
Tel.: 0211 / 54238-0
Fax.: 0211 / 54238-395

Datum: 13.07.2010 | Maßstab: 1:500