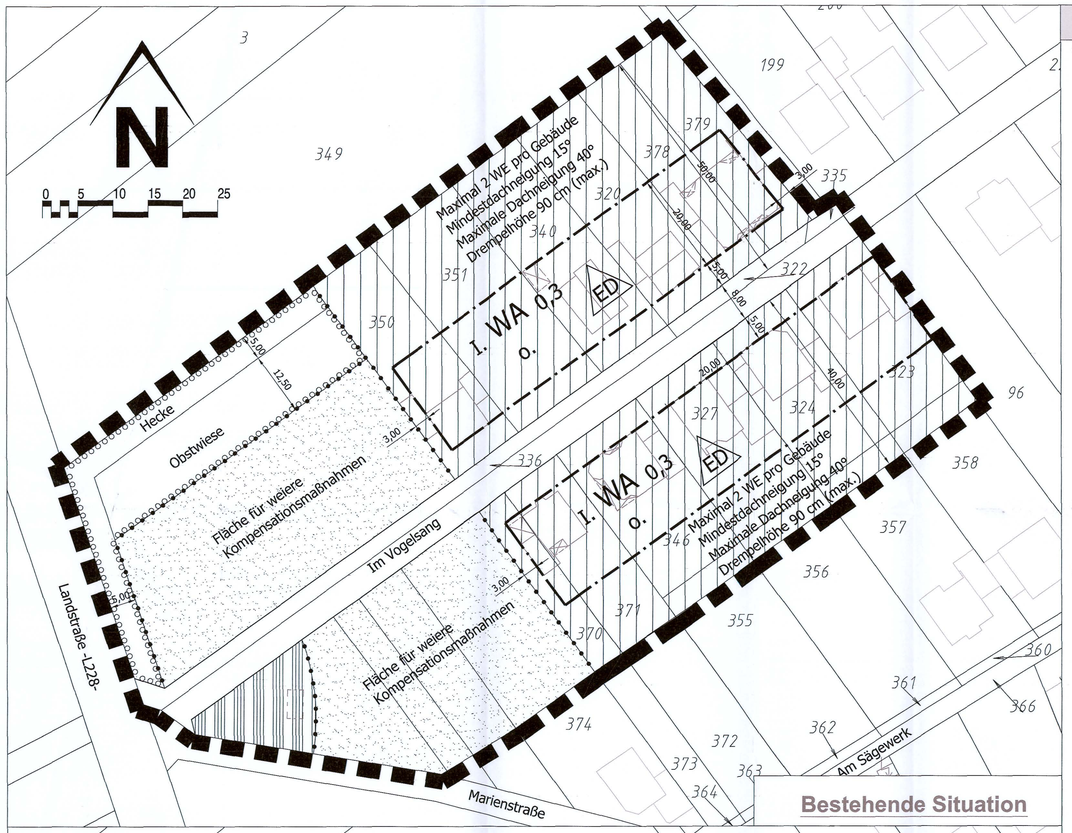
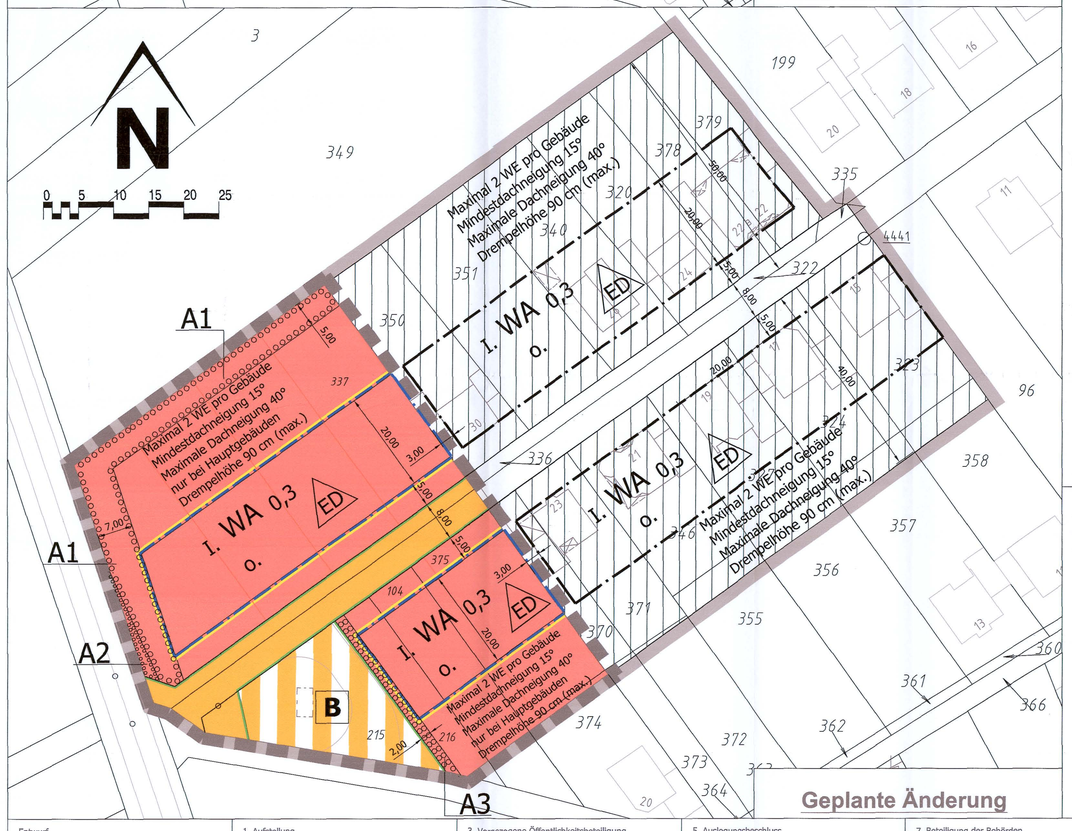
STADT LINNICH

Bebauungsplan Nr. 1 - Im Vogelsang Ortslage Flossdorf, 1. Änderung



Bestehende Situation



Geplante Änderung

Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Allgemeines Wohngebiet - WA:
Es wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2. Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet - WA:
Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ 0,5 überschritten werden.
3. Höhenlage baulicher Anlagen:
Es wird festgesetzt, dass der Erdgeschoßfußboden (OK Rohbaudecke) max. 0.5 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig ist.

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4. Nebenanlagen:
Es wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einem Rauminhalt von max. 30 cbm errichtet werden können. Garagen sind nicht Nebenanlagen im Sinne dieser Festsetzung.

5. Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen.

Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6. Pro Gebäude werden nur maximal 2 WE zugelassen.

Festsetzungen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7. Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen
An den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/ Ausgabe Nov.1989, zu erwerben bei Beutz Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen zu treffen. Die DIN 4109 ist zu den Geschäftszeiten im Rathaus Linnich einsehbar.

Die hieraus resultierenden Bauschalldämm-Maße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

8. Fensterunabhängige Öffnungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist an den gekennzeichneten Bereichen eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen. Auf die Sicherstellung einer fensterunabhängigen Belüftung kann verzichtet werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von 45 dB(A) im Nachtzeitraum eingehalten werden kann.

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

9. Auf der Fläche A1 ist eine dichte Bepflanzung in Form einer einreihigen Baum/ Strauchhecke aus Sträuchern und/ oder Bäumen 11. Ordnung mit einer Regelbreite von 3,0 m aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A, B und C anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/ 100 und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0-12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU 12/14 anzupflanzen.

10. Innerhalb der in der Planbezeichnung dargestellten Fläche A 2 (Sichtdreiecke) dürfen Anpflanzungen mit standortgerechten Bodendeckern und oder Stauden gemäß Pflanzliste D max. 70 cm hoch ausgeführt werden (gemessen ab Fahrbahnoberkante). Die Fläche A 2 ist so zu bepflanzen und zu pflegen, dass der Verkehrsraum freigehalten und durch den Bewuchs nicht beeinträchtigt wird.

11. Auf der Fläche A3 ist eine dichte Bepflanzung in Form einer einreihigen Baum/ Strauchhecke aus Sträuchern mit einer Regelbreite von 2,0 m aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A, B und C anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/ 100 anzupflanzen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

12. Oberflächengestaltung
Die Flächen für Stellplätze und Grundstückszufahrten sind in wasserdurchlässiger Art herzustellen.
13. Drempel
Bei der eingeschossigen Bauweise ist die Errichtung von Drempeln bis zu einer Höhe von max. 90 cm zulässig.
Der Drempel ist die senkrechte Wand zwischen der lastaufnehmenden Dachkonstruktion und der obersten Geschossdecke, also die Verlängerung der Hausaußenwand nach oben unter das Dach
14. Dachneigung
Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
Mindestdachneigung: 15°
Maximale Dachneigung: 40°
Die Festsetzung der Maximal- bzw. Mindestdachneigung gilt nur für Hauptgebäude.

C Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 12 Abs. 4 BauGB) - Zuordnungsfestsetzung
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den Eingriffen auf den im Plan festgesetzten Bauflächen werden neben den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes, weitere 0,19 ha innerhalb der Stadt Linnich, Gemarkung Rurdorf, Flur 7, Flurstück 102 (Aufforstung der Ruraue) zugeordnet.

Die Pflanzmaßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes herzustellen.

D HINWEISE

ERDBEBENZONE

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 und in der Untergrundklasse S. In der DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Die DIN 4149 ist zu den Geschäftszeiten im Rathaus Linnich einsehbar.

BODENBEWEGUNGEN

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer bergbaulichen Verwerfungszone Aufgrund der Sümpfungsauswirkungen des Braunkohlebergbaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.

GRUNDWASSERSPIEGEL

Das Plangebiet liegt im Bereich braunkohlebergbaubedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung. Es ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen.

KAMPFMITTEL

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet. Die Auswertung der zur Verfügung stehenden Luftbilder ergeben keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

NIEDERSCHLAGSWASSER

Laut Bodengutachten vom Institut für Baustoffenprüfung & Beratung Laermann GmbH ist der Boden nicht versickerungsfähig und daher für eine Versickerung der Oberflächenwässer nicht geeignet. Da zudem ein öffentliches Gewässer oder ein offener Graben in diesem Gebiet nicht vorhanden ist, wird festgesetzt, das Oberflächenwasser mit dem Schmutzwasser in den Mischwasserkanal einzuleiten.

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, tel.: 02425-9039-0, Fax.: 024259039- 199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Zeichnerische Festsetzungen
(bestehender Bebauungsplan)

Grenzlinien

- Grenze unterschiedl. Nutzung
- Flurstücksgrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Grenze Geltungsbereich

Bauliche Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO
- o — offene Bauweise
- I — Zahl der Vollgeschosse/ Höchstgrenze: eingeschossig
- 0,3 — Grundflächenzahl
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser
- Grünfläche: Fläche für weitere Kompenstationsmaßnahmen
- Sonstige Verkehrsfläche: hier: Buswartehalle
- Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) hier: Hecke und Obstwiese

Zeichnerische Festsetzungen (1. Änderung)

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,4 — Grundflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- B — Bushaltestelle

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen
§ 9 (7) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Fassaden mit fensterunabhängiger Belüftung

Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Pflanzliste

Pflanzliste A
Laubbäume I. Ordnung
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Esche (Fraxinus excelsior)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)

Pflanzliste B
Laubbäume II. Ordnung
Esskastanie (Castanea sativa)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Elsbeere (Sorbus torminalis)
Walnuss (Juglans regia)
Frühe Traubenkirsche (Prunus padus)
Wildapfel (Malus communis)
Wildbirne (Pyrus pyraster)

Pflanzliste C
Sträucher
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hundsrose (Rosa canina)
Kirschpflaume (Prunus cerasifera)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
Rainweide (Ligustrum vulgare)
Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)
Salweide (Salix caprea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna/oxyacantha)
Schwarze Apfelbeere (Aronia melanocarpa)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Pflanzliste D:
Bodenvegetation - Stauden, Bodendecker
Efeu (Hedera helix)
Berberitze (Berberis buxifolia "Nana")
Kriechspindel (Euonymus fortunei)
Fünffingerstrauch (Potentilla fruticosa)
Glanzrose (Rosa "The fairy")
Bodendeckerrose (Rosa "Swany")
Glanzrose (Rosa nitida)
Rote Sommerspiere (Spirea "Anthony Waterer")
Buschwindröschen (Anemona nemorosa)
Waldmeister (Asperula odorata)
Maiglöckchen (Convallaria majalis)
Immergrün (Vinca minor)
Waldveilchen (Viola silvestris)

Legende Vermesserangaben / Bemaßung

- 5 / FD — Gebäude / Durchfahrt, Arkade / Flachdach
- II — Anzahl der Vollgeschosse
- Flurkarte
- Flurstücksgrenze
- 1625 — Flurstücksnummer
- 65,38 — vorh. Höhen
- Zaun
- topographische Linie
- P — Parkplatz
- Längenmaß
- Parallelmaß
- Winkelmaß
- Trafostation
- Schaltkasten
- Strassenlaterne
- Mast
- Mauer
- Böschung
- Baum
- Kanaldeckel
- Strasseneinlauf
- Beschilderung
- Hydrant

Übersicht M 1: 5.000

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2011(GV. NRW. S.685,

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 1.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S.729).

Entwurf

VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Maastrichter Straße 8 ,41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 94367 0, Mail: vdh@vdhgmbh.de

05.07.2011

1. Aufstellung
Der Ausschuss der Stadt Linnich hat am 28.06.2010 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.
Linnich, 05.07.2011
Datum / Unterschrift Bürgermeister

3. Vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung
Der Vorentwurf dieses Planes hat zur vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher i. Aushang Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Linnich am 30.06.11 in der Zeit vom 08.07.11 bis zum 03.08.11 öffentlich ausgelegen.
Linnich, 08.08.2011
Datum / Unterschrift Bürgermeister

5. Auslegungsbeschluss
Der Rat der Stadt Linnich hat am 13.07.11 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. i. verm. §4 (2) BauGB
Linnich, 16.08.2011
Datum / Unterschrift Bürgermeister

7. Beteiligung der Behörden
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 03.09.2012 aufgefordert, bis zum 12.08.12 zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.
Linnich, 20.08.2012
Datum / Unterschrift Bürgermeister

9. Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Linnich, 10.12.2012
Datum / Unterschrift Bürgermeister

Plangrundlage
Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Düren mit Stand vom 2010 erstellt.
05.07.2011

2. Bekanntmachung der Aufstellung
Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt derStadt Linnich am 30.06.11 ortsüblich bekannt gemacht.
Linnich, 05.07.2011
Datum / Unterschrift Bürgermeister

4. Vorgezogene Behördenbeteiligung
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 14.06.11 von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum 22.07.11 hierzu zu äußern.
Linnich, 08.08.2011
Datum / Unterschrift Bürgermeister

6. Öffentliche Auslegung
Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher i. Aushang Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Linnich am 05.07.12 vom 16.07.12 bis zum 15.08.12 öffentlich ausgelegen.
Linnich, 20.08.2012
Datum / Unterschrift Bürgermeister

8. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Linnich hat den Bebauungsplan am 08.11.12 gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.
Linnich, 12.11.2012
Datum / Unterschrift Bürgermeister

10. Bekanntmachung
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am 05.12.12 im Amtsblatt der Stadt Linnich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft. i. Aushang
Linnich, 10.12.2012
Datum / Unterschrift Bürgermeister

STADT LINNICH

Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung
Im Vogelsang
Ortslage Floßdorf

- Original -

Z-NR.:	PM-B-12-15-BP-01-00	MASSSTAB:	1 : 500	STAND:	07.05.2012
BEARBEITET:	sne	GEZEICHNET:	sne		