

Planzeichnung der 6. Änderung



Kennzeichnung § 9 (5) BauGB, Hinweise
Kennzeichnung
Erbebenzone
Die Gemarkung Linnich befindet sich in der Erbebenzone 3 mit der Untergrundklasse S (S = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) gemäß der Karte zu DIN 4149, Fassung April 2005.
Hinweis
Kampfmittel
Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche durch den Kampfmittelräumdienst empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art solle, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelräumdienstes gebeten. Erfolgen zusätzliche Erarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird empfohlen eine Sicherheitsdetektion vorzunehmen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der 6. Änderung befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Erläuterung der Planzeichen
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 1 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
z. B. 1.3 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
z. B. GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
z. B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK 3,0 m maximale Höhe der baulichen Anlage (Oberkante) über festgesetztem Bezugspunkt (siehe textliche Festsetzungen)
BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)
Baugrenze
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)
Altenpflegeheim
Flächen für den Gemeinbedarf - hier: Zweckbestimmung Altenpflegeheim
VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie; auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich / Fußweg
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
(private) Grünflächen
Zweckbestimmung: Parkanlage
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
SONSTIGE PLANZEICHEN
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Zweckbestimmung: St Stellplätze mit ihren Zufahrten
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung (§ 9 (7) BauGB)
ERLÄUTERENDE PLANZEICHEN
Bemaßung von Abständen (# = parallel; = rechter Winkel)
bestehendes Gebäude entfällt
Bereich der 6. Änderung (Inhalte der 6. Änderung sind in Rot dargestellt)
Versorgungsleitung unterirdisch (nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB)
PLANZEICHEN DER KATASTERGRUNDLAGE
Gebäudebestand
Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
Flurgrenze
Textliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung; hier: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, wie Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung; hier: Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen auf dem Flurstück 273 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Als Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe (Oberkante) der baulichen Anlagen auf dem Flurstück 273 wird die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche der Gartenstraße, gemessen an der höchsten Stelle auf der Straßenbegrenzungslinie entlang des Baugrundstücks, festgesetzt.
3. Flächen für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Altenpflegeheim (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)
Auf den als Flächen für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Altenpflegeheim festgesetzten und mit dem Buchstaben "B" gekennzeichneten Flächen sind nur der Hauptnutzung (Fläche "A": Altenpflegeheim) dienende Wirtschafts- und Nebengebäude zulässig. Auf die Festsetzungen zur Eingrünung (siehe unten) wird verwiesen.
4. Zulässigkeit von Vorhaben - Ausnahmen gemäß § 31 BauGB; hier: Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen
Vor der Außenwand vorstehende, untergeordnete Bauteile, die der Belichtung des Gebäudeinneren dienen, wie z. B. Erker (senkrecht) Fensterbänder, dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen um maximal 1,5 m überschreiten.
5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Grünflächen sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Auf den mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzten Grünflächen sind nur spezielle, wesensmäßig mit der Nutzung als Parkanlage verbundene bauliche Anlagen zulässig. Diese baulichen Anlagen müssen der Grünflächennutzung untergeordnet sein.
6. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) auf Flächen für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Altenpflegeheim (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)
Für die genannte Fläche wird festgesetzt:
Die Fläche ist (mit Ausnahme der Grundstückszufahrt) gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen und dem Flurstück 274 unter Berücksichtigung der Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes NRW (NachbG NRW) mit Hecken in geschichtlicher Form einzufrieden.

Erläuterung der Planzeichen
Pflanzgröße: Strauch, 2x verpflanzt mit Höhe 100 bis 150 cm.
Pflanzabstand in der Reihe: 30 cm.
Pflanz- und Erhalt: 1 bis 2 Schnitte pro Jahr.
Wuchsbreite: bis 60 cm.
Wuchshöhe: bis 180 cm.
Die Hecke ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Sortenauswahl:
Hainbuche Carpinus betulus
Rotbuche (grün) Fagus sylvatica
Rotbuche (rot) Fagus sylvatica f. purpurea
Weißdorn Crataegus monogyna
Liguster Ligustrum vulgare 'Lodense'
Liguster Ligustrum vulgare 'Atriovirescens'
Auf der übrigen Fläche sind - mit Ausnahme der Zufahrts- und Zugangsbereiche - Bäume (2. Ordnung) anzupflanzen.
Pflanzgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt
Stammumfang 16 bis 18 cm
Pflanzabstand: 8 bis 10 m
Verankerung: 3-Bock
Sortenauswahl:
Feldahorn 'Eisrijk' - Acer campestre 'Eisrijk'
Spitzahorn (säulenförmig) - Acer platanoides 'Olmsted'
Schwarz-Erle, geschlitzblättrig - Alnus glutinosa 'Lanciniata'
Säulen-Hainbuche - Carpinus betulus 'Fastigiata'
Apfeldorn - Crataegus lavalleyi 'Carrierei'
Säulen-Weißdorn - Crataegus monogyna 'Stricta'
Esche, schmalkronig - Fraxinus excelsior 'Geessink'
Blumenesche - Fraxinus ornus
Vogelkirsche, gefülltblühend - Prunus avium 'Plena'
Stadtbirne - Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Mehlbeere - Sorbus aria
Vogelbeerenbaum (Eberesche) - Sorbus aucuparia
Pyramiden-Eberesche - Sorbus aucuparia 'Fastigiata'
Speierling - Sorbus domestica
Winterlinde 'Roncho' - Tilia cordata 'Roncho'
Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Pflege und Erhalt der Bäume und der Hecken obliegen dem Grundstückseigentümer.
7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) auf der Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" und dem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Die Rasenflächen auf der oben bezeichneten Fläche sind als Wildkräuterrasen anzulegen. Der Rasen ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Als Gehölze sind in Anlehnung an heimische bodenständige Arten folgende Sorten und Pflanzqualitäten zu verwenden:
Pflanzgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt
Stammumfang 16 bis 18 cm
Pflanzabstand: 8 bis 10 m
Verankerung: 3-Bock
Sortenauswahl:
Feldahorn 'Eisrijk' - Acer campestre 'Eisrijk'
Spitzahorn (säulenförmig) - Acer platanoides 'Olmsted'
Schwarz-Erle, geschlitzblättrig - Alnus glutinosa 'Lanciniata'
Säulen-Hainbuche - Carpinus betulus 'Fastigiata'
Apfeldorn - Crataegus lavalleyi 'Carrierei'
Säulen-Weißdorn - Crataegus monogyna 'Stricta'
Esche, schmalkronig - Fraxinus excelsior 'Geessink'
Blumenesche - Fraxinus ornus
Vogelkirsche, gefülltblühend - Prunus avium 'Plena'
Stadtbirne - Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Mehlbeere - Sorbus aria
Vogelbeerenbaum (Eberesche) - Sorbus aucuparia
Pyramiden-Eberesche - Sorbus aucuparia 'Fastigiata'
Speierling - Sorbus domestica
Winterlinde 'Roncho' - Tilia cordata 'Roncho'
Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Pflege und Erhalt der Bäume obliegen dem Grundstückseigentümer.
Die Bepflanzungen sind so anzulegen, dass Blickbeziehungen zum Mühlenteich und die westlich anschließende Böschung ermöglicht werden. Blickverstellende, dichte Strauchpflanzungen sind nicht zulässig. Hecken sind auf eine Wuchshöhe von 70 cm über Boden zu beschränken.
8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW); hier: Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Standplätze für Abfallsammelbehälter (§ 86 (1) Nr. 4 BauO NRW)
Außerhalb von Gebäuden sind Standplätze für Abfallsammelbehälter einzuhausen und zu begrünen. Die Eingrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
9.1 Bei Baubeginn ist der Oberboden abzuschieben. Der Oberboden ist mit Rücksicht auf seine vegetationsfähigen Eigenschaften einer geordneten Wiederverwendung (z. B. Rekultivierung) zuzuführen.
9.2 In einem 5 m breiten Streifen ab der Flurstücksgrenze des Mühlenteichs ("Uferstreifen") sind folgende Maßnahmen und Handlungen nicht zulässig:
Bebauungen einschließlich Baueingebäude, Lagerflächen, Parkflächen für Kfz, Straßen, landwirtschaftliche Intensivnutzung, Dünger- und Herbizideinsatz sowie Begrenzungsmauern und -zäune.
Innerhalb dieses Uferstreifens müssen Wege einen Mindestabstand von 3 m zur Flurstücksgrenze - Böschungsoberkante des Mühlenteichs aufweisen.
Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)
Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)
Das Plangebiet liegt in einem Auebereich (Ruraue).
- Baugrundverhältnisse:
Wegen der Bodenverhältnisse im Auebgebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen, 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 Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- Grundwasserverhältnisse:
Der Grundwasserspiegel im Plangebiet steht nahe der Geländeoberfläche an. Bei unterirdischen Anlagen sind gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu treffen. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Grundwasserstand des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" sind zu beachten.
Es ist zu beachten, dass weder Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen, noch zeitweiliges Abpumpen durchgeführt werden oder schädliche Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Verfahren
Planunterlage:
Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage dem rechtmäßigen Bestand des Liegenschaftskatasters entspricht. (18.11.2008)
Linnich, den 14.11.2013
gez. Gehmann (öbvi)
Kreis-Düren - Der Landrat | Vermessungs- und Katasteramt
Planerarbeitung:
Die 6. Änderung des Bebauungsplans Linnich Nr. 2 wurde erarbeitet von
Essen, den 24.06.2013
gez. Muhs
atelier stad & haus
Gesellschaft für Stadt- und Raumplanung mbH
Anrensstraße 75
49170 Essen
Tel: 0201 8 60 75-0
Telefax: 0201 8 60 75-40
E-Mail: info@stad-und-raum.de
www.stad-und-raum.de
1. Aufstellungsbeschluss:
Der Ausschuss für Umwelt- und Stadtentwicklung der Stadt Linnich hat in seiner Sitzung am 27.06.2013 nach § 2 (1) Satz 1 BauGB beschlossen, die 6. Änderung des Bebauungsplans Linnich Nr. 2 aufzustellen und die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 15.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
(01.07.13 - 15.07.2013)
Linnich, den 26.08.2013
gez. Witkopp
Bürgermeister
2. Offenlegung:
Der Ausschuss für Umwelt- und Stadtentwicklung der Stadt Linnich hat in seiner Sitzung am 27.06.2013 beschlossen, den Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplans Linnich Nr. 2 einschließlich 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.
Der Offenlegungsbeschluss ist am 15.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
(01.07.2013 - 15.07.2013)
Der Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplans Linnich Nr. 2 hat einschließlich Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.07.2013 bis einschließlich zum 14.08.2013 öffentlich ausgelegt.
Linnich, den 26.08.2013
gez. Witkopp
Bürgermeister
3. Satzungsbeschluss:
Der Rat der Stadt Linnich hat in seiner Sitzung am 19.07.2013 die 6. Änderung des Bebauungsplans Linnich Nr. 2 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Linnich, den 25.09.2013
gez. Witkopp
Bürgermeister
4. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / Rechtskraft:
Der Satzungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplans Linnich Nr. 2 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 29.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Damit ist die Planänderung in Kraft getreten.
Linnich, den 10.10.2013
gez. Witkopp
Bürgermeister

Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB
Versorgungsleitung
Innerhalb des Plangebietes verläuft durch das Flurstück Nr. 32 eine 20 kw-Versorgungsleitung der RWVE, unterhalten durch die Energie- und Wasser-Versorgung GmbH (EWW). Die Lage der Leitung in der Planzeichnung ist in digitalisierter Genauigkeit übernommen worden und kann von der tatsächlichen Lage abweichen. Im Bereich der Versorgungsleitung ist ein beidseitiger Schutzabstand von 3 Meter einzuhalten.
Hinweise
1. Bodendenkmalpflege
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedeggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Niedeggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
2. Versorgungsleitungen und -anlagen
2.1 Im Planbereich befinden sich Gas- und Wasserleitungen der NGW - Niederrheinische Gas- und Wasserwerke GmbH (Duisburg). Es dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der Leitungen gefährden. Das Pflanzen von Bäumen über den Anlagen ist unzulässig, wenn hierdurch die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit beeinträchtigt wird.
Das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" (Hrsg.: Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) - Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau) ist zu beachten.
Bei Pflanzungen ist zwischen der Stammachse des Baumes und der Außenkante der Anlagen ein horizontaler Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind Sicherungsmaßnahmen mit dem Träger der Anlagen abzustimmen und zu Lasten des Verursachers durchzuführen.
2.2 Im Plangebiet befinden sich Stromleitungen und -anlagen der EWW - Energie- und Wasser-Versorgung GmbH (Stolberg). Die bestehenden Anlagen sind zu schützen.
Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO in der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58; BGBl. III 213-16)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV. NRW. S. 436)
STADT LINNICH
Bebauungsplan Linnich Nr. 2
"Ewertsweg"; 6. Änderung
Änderungen bzw. Ergänzungen nach der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sind rot kursiv gekennzeichnet.
Lage des Plangebietes (verkleinerte Darstellung):
M. 1:500