



Erläuterung der Planinhalte

Art der baul. Nutzung	Anzahl der Geschosse
Grundflächenzahl	Geschossfläche
Bauweise	Firsthöhe
	Dachneigung

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

WA II Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§6 BauNVO)

- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 84,0 Höhe der baulichen Anlage als Firsthöhe über Normalnull (NN).

Bauweise, Baulinien, Baugrenze (§9(1) Nr. 2 BauGB)

- ED offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Versorgungsflächen

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Flächen für die Abwasserbeseitigung, Regenrückhaltebecken

Grünflächen (§5(2) Nr. 5 und (4), §9(1) Nr. 15 und (6) BauGB)

- Grünflächen
- Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5(2) Nr. 10 und (4), §9(1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

- Baum, zu erhalten

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- vorgeschlagene Straßen- aufteilung mit Anpflanzung von Bäumen, nachrichtliche Darstellung

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN Teil A

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

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die entsprechend § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung und Höchstmaß der Wohnbaugrundstücke (gem. § 9 (1) Nr. 1 und 3 BauGB)

2.1 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im WA (gem. § 19 (4) BauNVO)
Im WA dürfen die Grundflächenzahlen durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu 30 von Hundert überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die Bebauung darf die im Flaneinschrieb bezeichnete Firsthöhe nicht überschreiten.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

3.1 Die gem. § 23 (5) BauNVO zulässigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und die nach Landesrecht zulässigen Anlagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Gebäudeabständen zulässig.

3.2 Gem. § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den seitlichen Gebäudeabständen zulässig. Ausnahmsweise sind notwendige Stellplätze, Carports und Abstellräume im Vorgarten (Def. Flächen zwischen der Vorderfront des Hauses bzw. der gedachten Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen und der Straßenbegrenzungslinie) zulässig, wenn die Gebäude an den seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut sind (Hausgruppen).

3.3 Warenautomaten als untergeordnete Nebenanlagen werden gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO ausgeschlossen.

4. Geländeoberfläche (gem. § 9(2) BauGB)

Als Geländeoberfläche wird die Höhe der jeweils an das Baugebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Planungsrechtliche Festsetzungen Teil B

1. Erhaltungsgebot (gemäß §9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

1.1 Im Kronenbereich der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind Abgrabungen, Geländeerhöhungen und Versiegelungen unzulässig. Abweichungen sind nur im Bereich der Straßenverkehrsflächen zulässig, sofern die Notwendigkeit dazu besteht. In diesem Fall ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und/oder fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern. Die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS - LG 4 sind zu beachten.

1.2 Die Vorgärten (Def.: Fläche zwischen der Vorderfront des Hauses bzw. der gedachten Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen und der Straße) sind naturnah zu gestalten, als Rasenfläche, Stauden- oder Gehölzfläche, Nadelgehölze sind auszuschließen. Die Verwendung von Hecken, Zäunen und Mauern zur Einfriedung der Vorgärten ist bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen.

1.3 Auf allen privaten Grundstücken ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein klein Kroniger Laubbäum, vorzugsweise Hochstamm-Obstbaum oder je 400 m² ein groß Kroniger Laubbäum zu pflanzen und zu erhalten. Alternativ können je 200 m² Grundstücksfläche 25 m² mit heimischen Sträuchern bepflanzt werden. Die Bepflanzung mit Sträuchern ist in einer Dichte von 1,50 m x 1,50 m vorzunehmen / Pflanzenlisten 1-4.

1.4 Für den langfristigen Erhalt der Einzelbaumplantzungen innerhalb der Vorgärten ist eine mindestens 6 m² große offene Vegetationsfläche je Einzelbaum bereitzustellen.

2. Boden und Gewässerschutz (gemäß §9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

2.1 Der beliebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die spätere Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Baubedingte Verichtungen sind nach Beendigung der Bauphase zu beseitigen.

2.2 Das auf versiegelten und überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist in der Regel über eine Trennkassalation in den Vorfluter abzulassen. Es kann auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, wenn Einzelachseweise geführt werden.

Pflanzenlisten:

Die angegebenen Pflanzengrößen sind Mindestangaben und dürfen nicht unterschritten werden.

Pflanzenliste 1:

- Größtkronige Baumarten als Hochstämme Stammumfang in 1 m Höhe H. 12 - 14 cm oder als Heister, Hei 2 x v. o. B. 125 - 150:
- Bergahorn Acer pseudoplatanus Traubeneiche Quercus petraea
- Buche Fagus sylvatica Vogelkirsche Prunus avium
- Esche Fraxinus excelsior Walnußbaum Juglans regia
- Stieleiche Quercus robur Winterlinde Tilia cordata

Pflanzenliste 2:

- Kleinkronige Baumarten als Hochstämme Stammumfang in 1 m Höhe H. 12 - 14 cm oder als Heister, Hei 2 x v. o. B. 125 - 150:
- Wildbirne Pyrus communis
- Eberesche Sorbus aucuparia
- Bergahorn Acer pseudoplatanus
- Hainbuche Carpinus betulus
- Holzahorn Malus sylvestris
- Mehlbeere Sorbus aria
- Sandbirke Betula verrucosa

Pflanzenliste 3:

- Sträucher, Str. 2 x v. o. B. 60 - 100:
- Hartweigele Cornus sanguinea
- Hasel Corylus avellana
- Hundrose Rosa canina
- Salweide Salix caprea
- Schlehe Prunus spinosa
- Stechpalme Ilex aquifolium
- Weißdorn Crataegus monogyna
- Rote Johannisbeere Ribes rubrum
- Schwarze Johannisbeere Ribes nigrum
- Schwarzer Holunder Sambucus nigra

Pflanzenliste 4:

- Heckenpflanzen, Sträucher, Str. 2 x v. o. B. 60 - 100:
- Hainbuche Carpinus betulus
- Weißdorn Crataegus monogyna
- Feldahorn Acer campestre
- Liguster Ligustrum vulgare

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 86 BAUNOV I. d. F. VOM 07.03.1995

1. Allgemeine Anforderung

Neubauten sind in Baumassen, Proportionen, Höhe, Material, Form- und Farbgebung nach den gestalterischen Festsetzungen der Punkte 2.1 bis 7 zu errichten. Alle baulichen Veränderungen haben sich in Charakter und Maßstab in das Orts- und Straßenbild einzufügen. Die gestalterischen Festsetzungen sind für bauliche Veränderungen aller Art bindend.

2. Anforderungen an die äußere Gestalt

2.1 Dachform und Dachneigungen
Die Dachform ist für Hausgruppen und Doppelhäuser der jeweiligen Gebäudeeinheit einheitlich zu wählen.

2.2 Dachgauben, Dachschneitte und Zwerggiebel
Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben zulässig. Die Ansichtsbreite von Dachaufbauten sowie die Breite von Dachschneitten und Zwerggiebel dürfen jeweils 1/2 der Firstlänge nicht überschreiten. Bei den Doppelhaushälften sind die Einzelgauben an der gemeinsamen Grundstücksgrenzen zulässig, wenn sich der Doppelhauspartner spiegelbildlich anschließt.

2.3 Dachdeckungen
Das Dachdeckungsmaterial ist bei Hausgruppen und Doppelhäusern einheitlich zu wählen.

2.4 Drempele
Drempele sind bei zweigeschossiger Bauweise nicht zulässig.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im WA-Gebiet nur an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses bis zur Fensterbank des ersten Obergeschosses zulässig. Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen sind unzulässig. Beweglich (laufende) und solche Lichtwerbeanlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird, sind unzulässig.

C. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. In der als Parkanlage festgesetzten größeren Fläche wurden in der Vergangenheit Bergschäden festgestellt.

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan wird wegen der Bauverhältnisse gemäß §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere baulichen Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Es wird daher auf die Gründungsvorschriften der DIN 1054, 1895, 18196 und die Bestimmungen des §15 der Landesbauordnung NW hingewiesen.

3. Im Plangebiet liegen im oberen Grundwasserstockwerk z.Zt. bergbaubedingt die Grundwasserstände im abgesehenen Zustand vor. Nach Ende der Tagebauschlumpfungseinfüsse sind hier die natürlichen, sehr flumartigen Grundwasserstände mit Flurabständen von <1-3 m unter Gelände wieder zu erwarten.

4. Im Plangebiet liegen zum Teil Bodenverfüllungen, die geringfügig verunreinigt sein können. Bodenanalyse ist ordnungsgemäß entsprechend der vorgelieferten Verunreinigungen zu entsorgen. Von den Verunreinigungen geht kein Risiko für Mensch und Grundwasser aus.



STADT LINNICH
Ortsteil Tetz
Bebauungsplan Nr.6
3. Änderung
Flur 3,6,7

Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt
I Ausfertigung

Linnich, den 11.12.2002 (S)
gez. Witkopp (Bürgermeister)

Planunterlagen
Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlagen dem rechtmäßigen Bestand des Liegenschaftskatasters entspricht. Stand: 15.01.2002
Datum: 13.11.2002 Siegel: 52477 ALS/DORF Linnich, Straße 11 - 13
Unterschrift: gez. Bedorf

Geometrische Eindeutigkeit
Es wird bescheinigt, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes geometrisch eindeutig sind.
Datum: 13.11.2002 Siegel: 52477 ALS/DORF Linnich, Straße 11 - 13
Unterschrift: gez. Bedorf

Für die Planaufstellung
VSU GmbH
Kaiserstraße 100
52134 Herzogenrath
Herzogenrath,
den 13.11.2002
K. Witkopp

Dieser Plan ist gem. §2(1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung v. 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) durch Beschluss des Rates/Ausschusses der Stadt Linnich
vom _____
aufgestellt worden.
Linnich, den _____ (Bürgermeister)

Dieser Plan hat gem. §3(2) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung v. 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit
vom _____
bis _____ einschl.
öffentlich ausgelegen.
Die Offenlage wurde am _____ gem.
§3(2) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Linnich, den _____ (Bürgermeister)

Fortführung des Bebauungsplan-Entwurfes mit geänderter Darstellung von Verkehrsflächen und Straßenbäumen gemäß Beschluss des Stadtrates vom 12.11.2002.
Linnich, den 14.11.2002 (S)
gez. Witkopp (Bürgermeister)

Dieser Plan ist gem. §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung v. 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) durch Beschluss des Rates der Stadt Linnich
vom 12.11.2002
als Satzung beschlossen worden.
Linnich, den 14.11.2002 (S)
gez. Witkopp (Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss gem. §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung v. 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) wurde
am 12.01.2003
ortsüblich bekanntgemacht.
Mit der Bekanntmachung erhält der Bebauungsplan Rechtskraft.
Linnich, den 22.01.2003 (S)
gez. Witkopp (Bürgermeister)