

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.22

Stadt Linnich



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet - GE; bis GE4 (gemäß § 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

75,5 m u.N.N. maximale Gesamthöhe; Bezugspunkt: Normal Null (gemäß § 18 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (gemäß § 19 BauNVO)

GFZ 2,4 Geschossflächenzahl (gemäß § 20 BauNVO)

III Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (gemäß § 20 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

a abweichende Bauweise (gemäß § 22 (4) BauNVO)

Baugrenze (gemäß § 19 BauNVO)

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche - Straßenverkehrsflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Grünflächen

Grünfläche (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Fläche für die Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung Rückhaltebecken (gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen

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

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

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

Nachrichtliche Übernahme

D Denkmalkennzeichen mit Schutzbereich (gemäß § 9 (6) BauGB)

Sonstige Planzeichen

Planzeichen laut Planzeichenverordnung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gemäß § 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (gemäß § 1 (4) BauNVO)

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind oder deren Boden erheblich mit umweltschädigenden Stoffen belastet sind (gemäß § 9 (5) und 3 BauGB)

Zusätzliche Planzeichen

Bestandsgebäude

flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A) m² tags-werktags

flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A) m² tags-sonntags

flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A) m² nachts

Immissionspunkt

Höhenbezugspunkt mit Höhenangaben im m ü.N.N. (Kanaldeckel)

Übersichtskarte

-Fassung: Satzungsbeschluss- Stand 04.12.2003 Zeichner: M.K.

Masstab 1:500

0 5 10 20 30 40 50m

Ausfertigung Nr. 1

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiete - GE1 bis GE4 (gemäß § 8 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE4 ist die gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung u.a. nur dann zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass im Baugenehmigungsverfahren bei Auftreten von Außeneingriffen durch den Einbau von schalldämmenden Fenstern und Rolllädenklassen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen ein maximaler Innenraumpegel von 35 dB(A) eingehalten wird.

Kurzzeitige Geräuschküpfen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen. Als Nachweis gilt der Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr, bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von dem nachts festgelegten maximalen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel im Gewerbegebiet selber und in den angrenzenden Gewerbegebieten auszugehen. Der erforderliche Nachweis ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE4 sind alle genehmigungsbedürftigen Anlagen gemäß der aktuellen Fassung der 4. BImSchV nicht zulässig.

1.2 Immissionsaufsetzungen Gemäß § 1 (4) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind in allen Gewerbegebieten Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig, wenn unter Einbeziehung der innerbetrieblichen Verkehrsanlagen durch bauliche Ausbildung (z.B. Wände, Lüfter- und Tonkonstruktionen), Stellung und Höhenentwicklung der baulichen Anlagen gewährleistet ist, dass innerhalb der jeweiligen Gewerbegebiete die im Planwerk festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel - ermittelt in Anlehnung an den LIS Bericht Nr. 21 unter Verwendung der Richtlinie VDI 2714 "Schallausbreitung im Freien", Ausgabe Januar 1991, unter Freifeldbedingungen bei einer Frequenz von f = 500 Hz und einer mittleren Quellenhöhe von hm = 7 m über Grund - nicht überschritten werden.

Bei teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die flächenbezogenen Schall-Leistungspegel nur bei wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen erreicht werden, können in der Höhe des Schwermestes T_L bezuglich der relevanten Immissionsorte vom Wert des Flächen-Schall-Leistungspegels zugerechnet werden.

Umverteilungen der flächenbezogenen Schall-Leistungspegel auf den Teilflächen innerhalb der Baugebiete (Abgrenzungslinien unterschiedlicher Nutzungen) können im konkreten Einzelfall gemäß Berechnungsschema (s. Gutachten zum vorliegenden Lärm-Immissionschutz) vorgenommen werden.

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE4 sind geräuschemittierende Betriebe und Anlagen aller Abstandsclassen des Abstandssystems NW (RdEt d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998, MBl NW 1998, S. 744) zulässig, sofern im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass das Immissionsniveau gemäß Nr. 3.3 der Geräuschemissions-Richtlinie (GRL) des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung durch den LAI vom 13.05.1998 nachgewiesen wird (irrelevant der zu erwartenden Zusatzbelastung) und die sonstige bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gegeben ist.

Gemäß § 1 (4) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Betriebe, Anlagen und Einrichtungen, die andere Emissionen als Lärm- und Geräuschemissionen erwarten lassen, nur dann zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren ein Unbedenklichkeitsnachweis erbracht wird.

1.3 Nebenanlagen (gemäß § 14 (2) BauNVO) Gemäß § 14 (2) BauNVO sind in den Baugebieten die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) BauGB in Verbindung mit §§ 16, 17, und 18 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (gemäß §§ 16 und 18 BauNVO) Die Festsetzung über die Maße baulicher Anlagen betreffen nicht die Schornsteine und Abteilungsanordnungen für Abgase und Abfall, sofern eine Überschreitung gemäß den Anforderungen der TA Luft notwendig ist.

Als Höhenbezugspunkt gilt der im Planwerk vermessungstechnisch festgesetzte Kanalschacht nördlich der Kreuzung der Stichstraße innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der Straße „Im Gansbruch“ mit der Höhenangabe 62,16 m ü.N.N.

3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)

Gemäß § 23 (3) BauNVO werden für die Baugebiete auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Innerhalb der Gewerbegebiete sind eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen sind sowohl Einzelbauten als auch Bauten und bauliche Anlagen ohne seitliche vordere oder hintere Abstände zu den benachbarten Baukörpern und ohne Längeneinschränkungen zulässig.

4 Grünflächenfestsetzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

4.1 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

4.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Anlage eines naturnahen Gewässerandrangs am Märlbach (A1) Innerhalb der ausgewiesenen Bereiche ist die naturnahe Gestaltung des Gewässerandrangs des Märlbachs durchzuführen bzw. zu ergänzen. Der westliche Gewässerandrang ist auf 5 m Breite mit Gehölzen, wie z.B. Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Bruchweide (Salix fragilis) und Silberweiden (Salix alba) im Abstand von 10 m zu bepflanzen.

4.3 Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Planung eines Feldgehölzstreifens (A2.1 - A2.4) Entlang des Breitenfelder Weges und der Straße „Im Gansbruch“ ist neben den Gewerbegrundstücken ein 5 m breiter Feldgehölzstreifen zu erhalten bzw. neu anzulegen. Innerhalb der ausgewiesenen Bereiche sind die Arten Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hundstose (Rosa canina), Ohr-Weide (Salix aurita), Echte Felsenrose (Amaranthus ovalis), Schlehe (Prunus spinosa), Trauben-Holunder (Sambucus racemosa), Zweigelfeiger Weißdorn (Crataegus oxyantha), Gewöhnliche Liguster (Ligustrum vulgare), Haselnuss (Corylus avellana), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hirtengelb (Cornus sanguinea), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) und Hainbuche (Malus sylvestris) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind bei einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro m² Pflanzen mit einer Pflanzqualität leichtes Sträucher, 1 mal verpflanzt, 60-100 cm zu verwenden.

4.4 Grünflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Anlage einer Wiesenfläche (A3.1 - A3.3) Entlang der Straße „Im Gansbruch“ und des Breitenfelder Weges ist im Bereich der freizuhaltenden Sionhöfen zwischen dem anzuflanzenden Feldgehölzstreifen (A2) und den Straßenflächen eine Wiesenfläche anzulegen bzw. zu erhalten. Aufgrund der freizuhaltenden Sionhöfen und der daraus resultierenden maximalen Bebauungshöhe von 16 m ist eine Bepflanzung nur mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden erlaubt, wie z.B. Adonis (Rosa rugosa), Schneebere (Symphoricarpos chenaultii), Bärentraube (Arctostaphylos uva-ursi), Zwerg-Hirtengelb (Cornus stolonifera), Zwerg-Sträuchelweide (Cornus stolonifera), Fingerstrauch (Potentilla fruticosa) und Buchenblättrige Berberis (Berberis buxifolia).

Die als Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen zur Sicherung der Erhaltung entlang des Breitenfelder Weges auf einer Breite von jeweils max. 5 m unterbrochen werden, soweit keine Anbindung an die Stichstraße innerhalb des Bebauungsgebietes vorhanden ist.

4.5 Zuordnung von Grünflächenfestsetzungen Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne von § 9 (1) Nr. 20 und 25 werden den Flächen zugewiesen, auf denen im Bebauungsplan zulässige Bauvorhaben realisiert werden.

Baugesamt: Zugewordene Maßnahmen GE1: A2.2, A2.3, A3.1, A3.2 GE2: A2.4, A3.3 GE3: A1 zu 70% GE4: A1 zu 30%, A2.1

Die flächengenaue Zuordnung ist dem Planbild zu entnehmen.

4.6 Nicht überbaute Flächen in den Gewerbegebieten (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB) Die nicht überbauten Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

5 Flächen für die Abwasserbeseitigung (gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB und gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 5 (1a) (3) LWG NW) Die festgesetzte Rückhaltebecken ist naturnah zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Niederschlagswasser der Dachflächen ist dezentralen Versickerungsanlagen in Form von Mulden-Rigolen-Systemen mit belieteter Bodenzone zuzuführen.

Größtmögliche Metallabdeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut sind nur dann zulässig, wenn diese mit einer wetterbeständigen Beschichtung/Verriegelung versehen oder spezielle Legierungen (z.B. Galvalume) verwendet werden, so dass eine Ablösung von Schwermetallen unterbunden wird.

6 Festsetzungen zur Beschränkung des Einzelhandels (gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe mit einem Verkauf an den Endverbraucher und einem Sortiment gemäß der nachfolgenden Kölner Liste sind nicht zulässig:

1) Zentralrelevante Sortimentsgruppen - Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-38), ohne Bodentessen und Bodenbelag als Behälter (WB 21.2, 21.4, 21.6)

- Rundfunk, Fernseh- und phonographische Geräte (WB 37)

- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392), einschließlich Wohnraumleuchten (WB 393, 393a, 393b)

- Fernmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)

- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationen (WB 52-67), für den privaten Haushalt Datenverarbeitung (WB 58) und Telekommunikation, Antiquitäten (WB 50)

- Kinderwagen (WB 51)

- Camping- und Sportartikel, Handelswaren, Bastelzubehör (WB 62, 63, 65-69)

- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriergeräte, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)

- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 67) und Gebrauchsgüter dieser Liste sowie

2) nahversorgungsrelevante Sortimente - Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)

- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegeartikel (WB 15-18) und

- Teller, Küchen- u. Haushaltsgeräte (WB 66)

Ausnahmen sind in Einzelfällen nur dann zulässig, wenn der Betrieb alle im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende Verkaufstätigkeit ausübt, die in Art und Maß der produzierenden, reparierenden oder installierenden Tätigkeit untergeordnet ist und eine Obergrenze von maximal 700 m² Verkaufsfläche eingehalten wird.

Hinweis: WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden.

Planunterlage - Fortführung- Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 56). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand 01.05.2001) überein. Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung sind geometrisch eindeutig.

Inkrafttreten - Der Beschluss über die Satzung sowie Zeit und Ort der Auslegung ist am 02.01.2003, gemäß § 10 (1) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Linnich, den 05.01.2004

gez. Witkopp (S) Bürgermeister

Planunterlage - Fortführung- Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 56). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand 01.05.2001) überein. Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung sind geometrisch eindeutig.

Inkrafttreten - Der Beschluss über die Satzung sowie Zeit und Ort der Auslegung ist am 02.01.2003, gemäß § 10 (1) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Linnich, den 05.01.2004

gez. Witkopp (S) Bürgermeister

Planunterlage - Fortführung- Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 56). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand 01.05.2001) überein. Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung sind geometrisch eindeutig.

Inkrafttreten - Der Beschluss über die Satzung sowie Zeit und Ort der Auslegung ist am 02.01.2003, gemäß § 10 (1) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Linnich, den 05.01.2004

gez. Witkopp (S) Bürgermeister

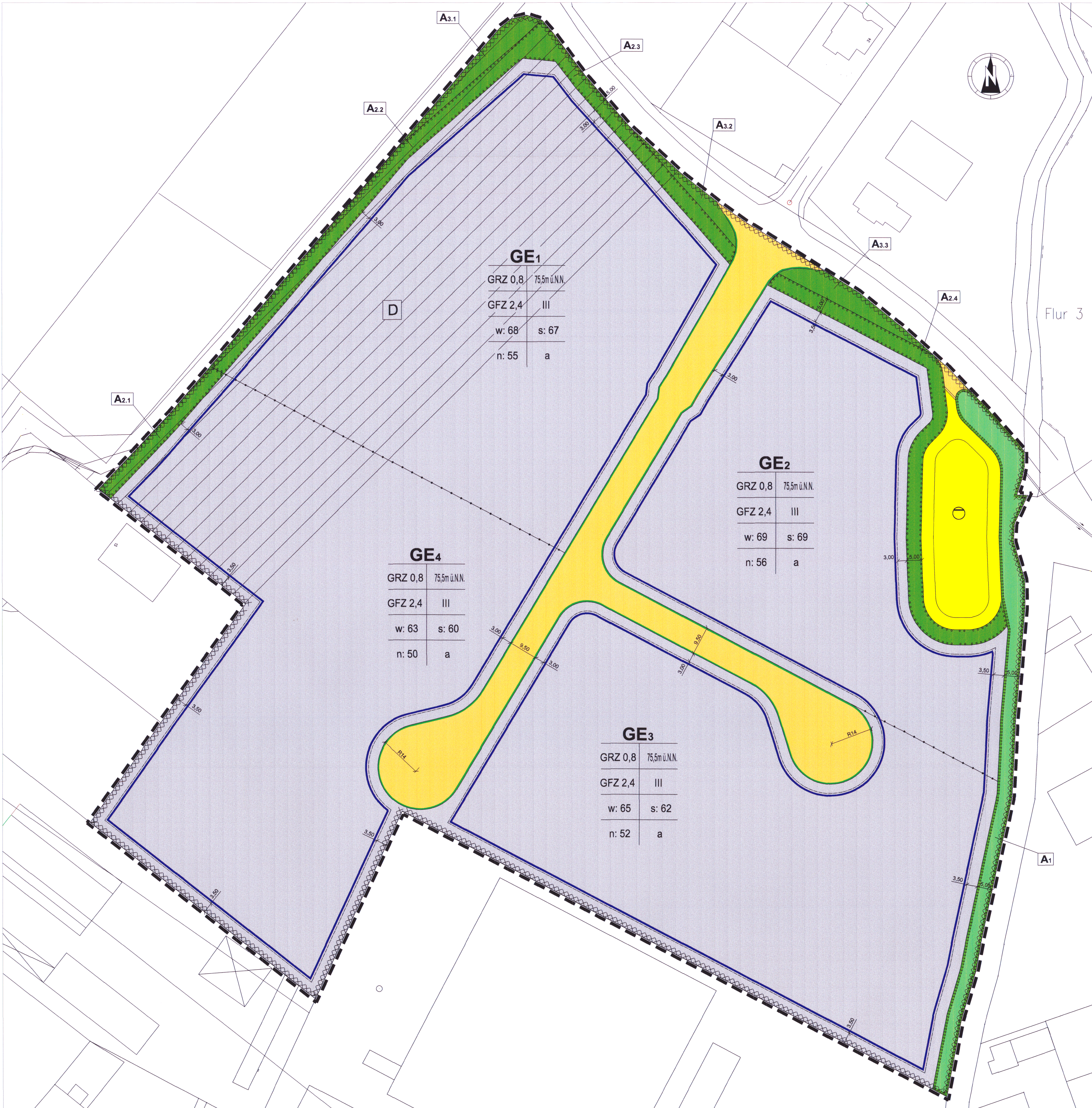
Planunterlage - Fortführung- Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 56). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand 01.05.2001) überein. Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung sind geometrisch eindeutig.

Inkrafttreten - Der Beschluss über die Satzung sowie Zeit und Ort der Auslegung ist am 02.01.2003, gemäß § 10 (1) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Linnich, den 05.01.2004

gez. Witkopp (S) Bürgermeister



Ausfertigung Nr. 1

Planung Dieser Bebauungsplan einschließlich Begründung wurde von der Dr. Werner Wohlfarth Unternehmensberatung Umwelt im Zusammenwirken mit der Stadt Linnich erarbeitet, bzw. fortgeführt.

Burscheid, den 02.05.2003 Linnich, den 02.05.2003

IV. gez. K.H. (S) gez. Breuer (S) Büro Dr. W. Wohlfarth Baudezernent

Burscheid, den 02.05.2003 Linnich, den 02.05.2003

IV. gez. K.H. (S) gez. Breuer (S) Büro Dr. W. Wohlfarth Baudezernent

Burscheid, den 02.05.2003 Linnich, den 02.05.2003

IV. gez. K.H. (S) gez. Breuer (S) Büro Dr. W. Wohlfarth Baudezernent

Burscheid, den 02.05.2003 Linnich, den 02.05.2003

IV. gez. K.H. (S) gez. Breuer (S) Büro Dr. W. Wohlfarth Baudezernent