

**Erklärung der Planzeichen im Änderungsbereich**

**Von der Änderung erfasste Festsetzungen**

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

MD Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO

**sonstige Planzeichen**

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der vereinfachten, 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB

überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO

Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO

**Von der Änderung nicht berührte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise**

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gemäß § 19 BauNVO

⊙(0,8) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO

Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO

△ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nach § 22 (2) BauNVO

**Erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter**

8,0m Bemaßung von Abständen

vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

Flurgrenzen

**Textliche Festsetzungen**

Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2, im Einwirkungsbereich braunkohlenbedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung und in einem Auebereich, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthält. Zu den hier besonders zu beachtenden Bauvorschriften: siehe Hinweise.

**Hinweise**

**1. Beachtung von Gas- und Wasserleitungen:**

Im Planbereich befinden sich Gas- und Wasserleitungen. 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 Reperaturmöglichkeit beeinträchtigt wird.

Das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" (Hrsg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) - Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau) ist zu beachten.

Bei Pflanzungen ist zwischen der Stammachse und der Außenkante der Anlagen eine horizontale 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. Baugrund- und Grundwasserverhältnisse:**

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich braunkohlenbedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung und in einem Auebereich, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthält. Aufgrund dieser Bodenverhältnisse sind bei Bauwerksgründungen ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und die DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" besonders zu beachten.

Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

**3. Erdbebenzone:**

Der Ortsteil Körrenzig der Stadt Linnich befindet sich in der Erdbebenzone 2 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000 Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006) - Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). Die Bauvorschriften der DIN 4149 (Fassung April 2005) sind zu beachten.



**STADT LINNICH**  
Bebauungsplan Körrenzig Nr. 3  
"Dämmchen"  
vereinfachte, 1. Änderung

Ergänzungen nach der Offenlage sind rot markiert

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I - S. 2414)

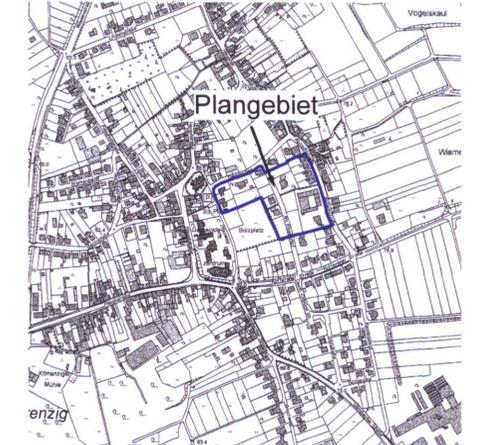
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I - S. 132)

Verordnung über die Ausarbeitung und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I - S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256)

jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Übersichtskarte Linnich Körrenzig mit Plangebiet (ohne Maßstab)



Verfahren	Planunterlagen:	Planerarbeitung:	1. Aufstellungsbeschluss:	2. Offenlegung:	3. Satzungsbeschluss:	4. Bekanntmachung Satzungsbeschluss:
Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 PlanzV 90 entsprechen.	Die vereinfachte, 1. Änderung des Bebauungsplans Körrenzig Nr. 3 wurde von der Gesellschaft für Wirtschafts- und Strukturförderung (GWS) im Kreis Düren mbH erarbeitet.	Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung des Rates der Stadt Linnich hat in seiner Sitzung am 07.11.2006 nach den §§ 1 (3) und 2 (1) BauGB beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans Körrenzig Nr. 3 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen.	Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung des Rates der Stadt Linnich hat in seiner Sitzung am 07.11.2006 beschlossen, die vereinfachte, 1. Änderung des Bebauungsplans Körrenzig Nr. 3 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und gemäß § 4 (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.	Der Rat der Stadt Linnich hat in seiner Sitzung am 26.06.2007 die vereinfachte, 1. Änderung des Bebauungsplans Körrenzig Nr. 3 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss ist am 30.08.2007 öffentlich bekannt gemacht worden. Damit ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.	Der Satzungsbeschluss ist am 30.08.2007 öffentlich bekannt gemacht worden. Damit ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.
	Düren, den 03.11.2006	Linnich, den 14.11.2006	Linnich, den 26.06.2007	Linnich, den 26.06.2007	Linnich, den 30.08.2007	Linnich, den 30.08.2007
	<i>GWS-Düren</i> gez. S. Möllers (Stempel)	<i>Witkopp</i> Bürgermeister (Siegel)	<i>Witkopp</i> Bürgermeister (Siegel)	<i>Witkopp</i> Bürgermeister (Siegel)	<i>Witkopp</i> Bürgermeister (Siegel)	<i>Witkopp</i> Bürgermeister (Siegel)

# **STADT LINNICH**



## **Bebauungsplan Körrenzig Nr. 3 „Dämmchen“**

### **1. Änderung**

**im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

### **Begründung**

Stand: 02. Januar 2007

**STADT LINNICH**

**Änderung zum Bebauungsplan Körrenzig Nr. 3 „Dämmchen“;**

**Begründung**

---

**Inhalt:**

Inhalt: .....	i
1. Planungsanlass und Entwicklungsziel .....	1
2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich.....	1
3. Planung .....	2
4. Festsetzungen des Bebauungsplans .....	3
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	3
4.2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise .....	3
5. Umweltbelange.....	4
6. Flächenbilanz im Geltungsbereich der Änderung.....	4
7. Verfahren und Durchführung der Planung .....	5

## **1. Planungsanlass und Entwicklungsziel**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Körrenzig Nr. 3<sup>1</sup> setzt nördlich und südlich von der Straße „Am Klosterhof“ ausgehend zwei fußläufige Verbindungen (öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB) zur Kutschstraße und zum Spielplatz am Pfarrweg fest. Der Ausbau dieser Verbindungen ist bis zum heutigen Tag nicht erfolgt und wird auch nicht weiter verfolgt. Daher ist vorgesehen, im Rahmen einer Bebauungsplanänderung diese Bereiche der öffentlichen Verkehrsfläche zu entziehen und in die benachbarte Bauflächen zu integrieren.

Darüber hinaus wird im Zuge der Planänderung auch das Grundstück des derzeitigen Feuerwehrgerätehauses sowie ein Nachbargrundstück mit erfasst. Der Standort für das alte Feuerwehrgerätehaus an der Ecke Dämmchen / Pfarrweg wird aufgegeben und in den Außenbereich zwischen den Ortschaften Körrenzig und Glimbach verlagert. Welche Nutzung das Gebäude bzw. das Grundstück erhalten soll, steht noch nicht fest. Durch die Erweiterung der Baugrenzen soll eine optimalere bauliche Ausnutzung der beiden Grundstücke ermöglicht werden.

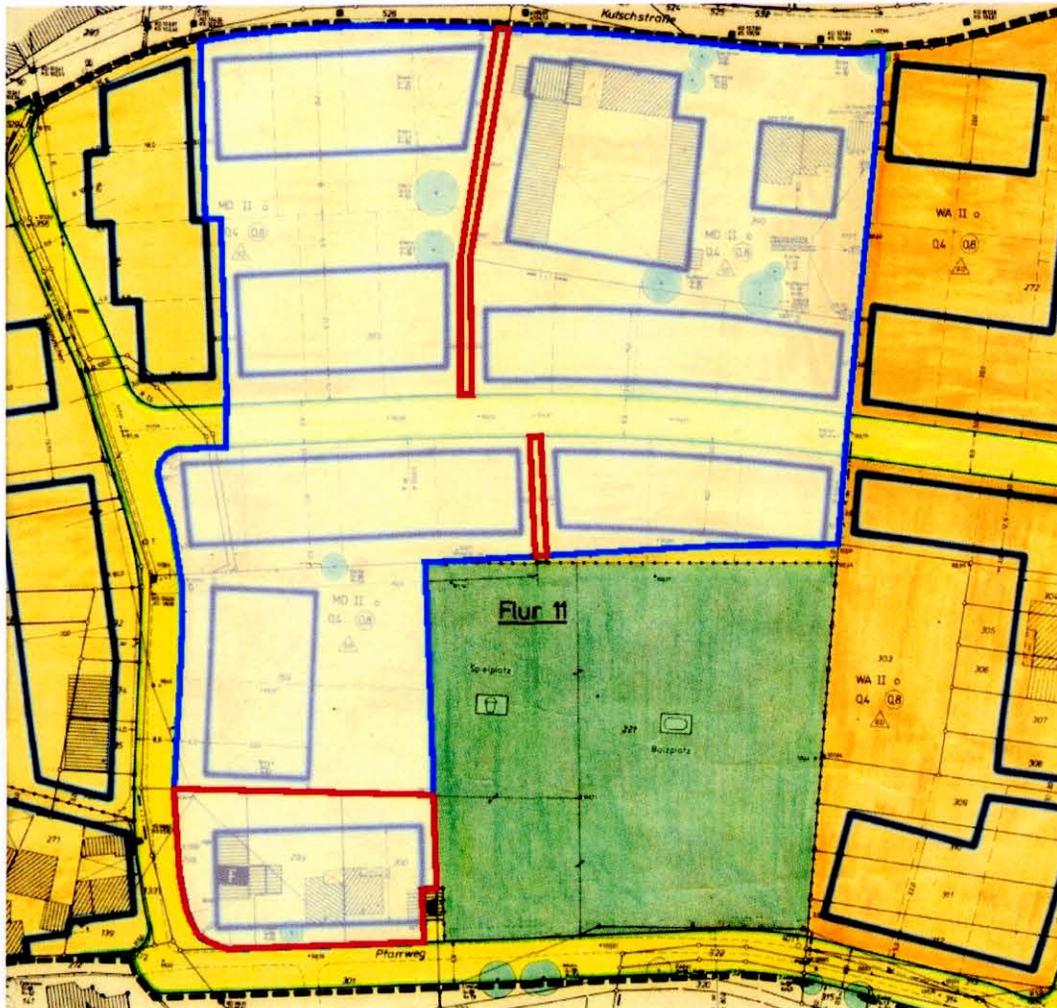
## **2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortschaft Körrenzig zwischen der Kutschstraße (im Osten), der Straße „Dämmchen“ (im Norden) und dem Bolzplatz am Pfarrweg bzw. dem Pfarrweg selber (im Westen). Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurstücke 59 bis 63, 90, 91, 139, 159, 164, 177, 179, 182 bis 184, 193 bis 196, 202 und 203 der Flur 13, Gemarkung Körrenzig. Die Änderung der Festsetzungen bezieht sich jedoch nur auf die Flurstücke 90, 184 und 179 (teilweise). Der Geltungsbereich wurde so gewählt, um die Änderungen im Bebauungsplan im Kontext der benachbarten Festsetzungen darstellen zu können.

---

<sup>1</sup> Genehmigung durch den Regierungspräsidenten Köln vom 13. Dezember 1984; Bekanntmachung der Genehmigung am 23. März 1985

Abb. 1: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und markierte Änderungsbereiche im engeren Sinn



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Bebauungsplan Körrenzig Nr. 3

### 3. Planung

Die Planung für den Änderungsbereich des Bebauungsplans sieht vor, die bisher festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen von der Straße „Am Klosterhof“ nach Norden zur Kutschstraße sowie nach Süden zum Spielplatz aufzuheben und die betroffenen Teile des Flurstücks Nr. 179 als nicht überbaubare Fläche in das Dorfgebiet zu integrieren. Darüber hinaus sollen zur besseren baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks des alten Feuerwehrgerätehauses die Baugrenzen erweitert werden, ebenso geringfügig auf dem Nachbargrundstück. Die Festsetzung der Nutzung „Feuerwehr“ entfällt.

## **4. Festsetzungen des Bebauungsplans**

Grundlage der Festsetzungen sind die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) nach der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

### **4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung (Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO) wird ebenso unverändert festgesetzt wie das Maß der baulichen Nutzung. Lediglich die bisher als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Fußwege, die nördlich und südlich an die Straße „Am Klosterhof“ anschließen, werden in die Baufläche integriert. Da der Ausbau dieser geplanten Fußwegeverbindungen seit Rechtskraft des Bebauungsplans nicht erfolgt ist und dies auch nicht mehr verfolgt wird, sollen diese Flächenteile in das Dorfgebiet integriert werden.

### **4.2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans setzt die überbaubare Grundstücksfläche weiterhin mit Baugrenzen im Sinne des § 23 (3) BauNVO fest. Mit der Festsetzung von Baugrenzen lässt der Bebauungsplan dem / den Bauherren den nötigen Spielraum, Bebauungsabsichten und bauliche Erweiterungen nach individuellen Wünschen realisieren zu können. In ihrer Lage und Ausdehnung verändert werden im Rahmen der 1. Änderung lediglich die Baugrenzen auf den Flurstücken 90 und 184. Um für eine Nachfolgenutzung des Grundstücks des derzeitigen Feuerwehrgerätehauses (Flurstück Nr. 184) die Ausnutzbarkeit des Grundstücks zu optimieren, wird die überbaubare Grundstücksfläche nach Osten in der Flucht des Baufensters Flurstück Nr. 183 erweitert. Von dieser Änderung ist ne-

ben dem Flurstück des Feuerwehrgerätehauses auch das benachbarte Flurstück Nr. 90 betroffen.

Die darüber hinausgehenden Festsetzungen zur überbaubaren Fläche im Planänderungsbereich bleiben gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ebenso unverändert wie die Festsetzungen zur Bauweise (offene Bauweise; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig).

## 5. Umweltbelange

Für die vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplans Körrenzig Nr. 3 bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Paragraph 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## 6. Flächenbilanz<sup>2</sup> im Geltungsbereich der Änderung

	vor der Änderung	nach der Änderung	Differenz
Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO	ca. 18.060 m <sup>2</sup>	ca. 18.265 m <sup>2</sup>	+ 205 m <sup>2</sup>
überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO	ca. 8.925 m <sup>2</sup>	ca. 9.040 m <sup>2</sup>	+ 115 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche gemäß §9 (1) Nr. 11 BauGB	ca. 1.150 m <sup>2</sup>	ca. 945 m <sup>2</sup>	- 205 m <sup>2</sup>

<sup>2</sup> gerundete Werte. Diese Tabelle dient lediglich der Verdeutlichung, dass es sich bei der Planänderung um eine geringfügige Anpassung der bestehenden Festsetzungen handelt. Die Tabelle entfaltet keine bindende Wirkung.

## 7. Verfahren und Durchführung der Planung

Zu diesem Entwurf der vereinfachten 1. Änderung des Bebauungsplans Körrenzig Nr. 3 hat der Stadtratsausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung am 07.11.2006 den Aufstellungsbeschluss gefasst und gleichzeitig beschlossen, die Planänderung einschl. der Begründung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zu beteiligen. Nach Abwägung der im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 (7) BauGB und ggf. nach Anpassung des Bebauungsplanentwurfs beschließt der Rat der Stadt Linnich die vereinfachte, 1. Änderung des Bebauungsplans Körrenzig Nr. 3 als Satzung. Der Beschluss wird gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung in Kraft. Die Änderung des Bebauungsplans ist nach Satzungsbeschluss mit der Begründung und einer zusammenfassenden Erklärung<sup>3</sup> zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne von Umlegungen (§§ 45 ff. BauGB) sind für die Umsetzung der vereinfachten, 1. Änderung des Bebauungsplans Körrenzig Nr. 3 nicht erforderlich.

Linnich, 02. Januar 2007

**Witkopp**  
Bürgermeister

**Breuer**  
Baudezernent

---

<sup>3</sup> Die zusammenfassende Erklärung enthält gemäß § 10 (4) BauGB Aussagen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.