



**Erläuterung der Planzeichen**

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)**

z. B. (1,3) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß  
 z. B. GRZ 0,2 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)**

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;  $\perp$  = rechter Winkel)  
 bestehendes Gebäude entfällt

**PLANZEICHEN DER KATASTERGRUNDLAGE**

Gebäudebestand  
 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer  
 Flurgrenze

**Textliche Festsetzungen**

**1. 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.

**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. 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 oder (senkrechte) Fensterbänder, dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen um maximal 1,5 m überschreiten.

**4. 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.

**5. 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 geschichtener Form einzufrieden.

Pflanzgröße: Strauch, 2x verpflanzt mit Höhe 100 bis 150 cm.  
 Pflanzabstand in der Reihe: 30 cm.  
 Pflege 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 'Altovierens'

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 laevialis 'Carriere'
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
Vogelbeerebaum (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.

**6. 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"**

Die Rasenflächen auf der oben bezeichneten Fläche sind als Wildkrautrasen 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 laevialis 'Carriere'
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
Vogelbeerebaum (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.

**7. 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.

**8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

**8.1** Bei Baubeginn ist der Oberboden abzuschleppen. Der Oberboden ist mit Rücksicht auf seine vegetationsfähigen Eigenschaften einer geordneten Wiederverwendung (z. B. Rekultivierung) zuzuführen.

**8.2** In einem 5 m breiten Streifen ab der Flurstücksgrenze des Mühlenteichs ("Uferstreifen") sind folgende Maßnahmen und Handlungen nicht zulässig:  
 Bebauungen einschließlich Baunebengebäude, 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 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 Auegebiet sind bei der Bauwerkgründung 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 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 Wiederanstieg 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 beantragt, dass diese Planunterlage dem rechtmäßigen Bestand des Liegenskatasters entspricht.

*Üben, den 18.11.2008*

*i.A. gez. H. Köppers* (Stempel)  
 Kreis Düren - Der Landrat | Vermessungs- und Katasteramt

**Planerarbeitung:**

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Linnich Nr. 2 wurde von der Gesellschaft für Wirtschafts- und Strukturförderung (GWS) im Kreis Düren mbH erarbeitet.

Düren, den 17.11.2008

*i.A. gez. S. Müllers* (Stempel)  
 - GWS - Düren  
 Marienstr. 15

**1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung der Stadt Linnich hat in seiner Sitzung am 05.06.2008 nach § 2 (1) Satz 1 BauGB beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplans Linnich Nr. 2 aufzustellen und die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 27.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Linnich, den 20.08.2008

*gez. Witkopp* (Stempel)  
 Bürgermeister

**2. Offenlegung:**

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung der Stadt Linnich hat in seiner Sitzung am 05.06.2008 beschlossen, den Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplans Linnich Nr. 2 einschließlich Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszuliegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.

Der Offenlegungsbeschluss ist am 27.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplans Linnich Nr. 2 hat einschließlich Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.07. bis einschließlich zum 13.08.2008 öffentlich ausliegen.

Linnich, den 20.08.2008

*gez. Witkopp* (Stempel)  
 Bürgermeister

**3. Satzungsbeschluss:**

Der Rat der Stadt Linnich hat in seiner Sitzung am 30.10.2008 die 5. Änderung des Bebauungsplans Linnich Nr. 2 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Linnich, den 10.11.2008

*gez. Witkopp* (Stempel)  
 Bürgermeister

**4. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / Rechtskraft:**

Der Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans Linnich Nr. 2 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 29.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. Damit ist die Planänderung in Kraft getreten.

Linnich, den 03.12.2008

*gez. Witkopp* (Stempel)  
 Bürgermeister

**Hinweise**

**1. Bodendenkmalpflege**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde sind die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten und die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

**2. Versorgungsleitungen und -anlagen**

2.1 Im Plangebiet 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 kommunale 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 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58; BGBl. III 213-1-6)

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 1 des Gesetzes vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380)

**STADT LINNICH**  
 Bebauungsplan Linnich Nr. 2  
 "Ewartsweg"; 5. Änderung

Änderungen bzw. Ergänzungen nach der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sind farbig gekennzeichnet.

Lage des Plangebietes (verkleinerte Darstellung):

Ausfertigung Nr. 2

GWS Gesellschaft für Wirtschafts- und Strukturförderung (GWS) im Kreis Düren mbH  
 Marienstraße 15  
 52351 Düren  
 Tel.: 0 24 21 / 4885 - 0  
 http://www.gws-dueren.de

## **Bebauungsplan Linnich Nr. 2 „Ewartsweg“ – 5. Änderung**

### **Textliche Festsetzungen**

#### **1. 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.

#### **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. 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 oder (senkrechte) Fensterbänder, dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen um maximal 1,5 m überschreiten.

#### **4. 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.

#### **5. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) auf Flächen für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Altenpflegeheim B (§ 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 geschnittener Form einzufrieden.

Pflanzgröße: Strauch, 2x verpflanzt mit Höhe 100 bis 150 cm.

Pflanzabstand in der Reihe: 30 cm.

Pflege 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*
- Weißdorn - *Fagus sylvatica*
- Rotbuche (grün) - *Fagus sylvatica* f. *purpurea*
- Rotbuche (rot) - *Crataegus monogyna*
- Liguster - *Ligustrum vulgare* 'Lodense'
- Liguster - *Ligustrum vulgare* 'Altrovierens'

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 'Elsrijk' - *Acer campestre* 'Elsrijk'
- Spitzahorn (säulenförmig) - *Acer platanoides* 'Olmsted'
- Schwarz-Erle, geschlitztblättrig - *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*
- Vogelbeerbaum (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.

#### **6. 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"**

Die Rasenflächen auf der oben bezeichneten Fläche sind als Wildkrautrasen 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 'Elsrijk'	- Acer campestre 'Elsrijk'
Spitzahorn (säulenförmig)	- Acer platanoides 'Olmsted'
Schwarz-Erle, geschlitztblättrig	- 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
Vogelbeerbaum (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 Mühlenbach 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.

**7. 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.

**8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

8.1 Bei Baubeginn ist der Oberboden abzuschleppen. Der Oberboden ist mit Rücksicht auf seine vegetationsfähigen Eigenschaften einer geordneten Wiederverwendung (z. B. Rekultivierung) zuzuführen.

8.2 In einem 5 m breiten Streifen ab der Flurstücksgrenze des Mühlenteichs („Uferstreifen“) sind folgende Maßnahmen und Handlungen nicht zulässig:

Bebauungen einschließlich Baunebengebäude, 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 dieses 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 Auegebiet 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 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 Wiederanstieg 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.

---

## **Hinweis**

### **1. Bodendenkmalpflege**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde sind die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten und die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten 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 EWV – Energie und Wasser-Versorgung GmbH (Stolberg). Die bestehenden Anlagen sind zu schützen.

STADT LINNICH

**Witkopp**  
Bürgermeister

**Breuer**  
Fachbereichsleiter

# STADT LINNICH

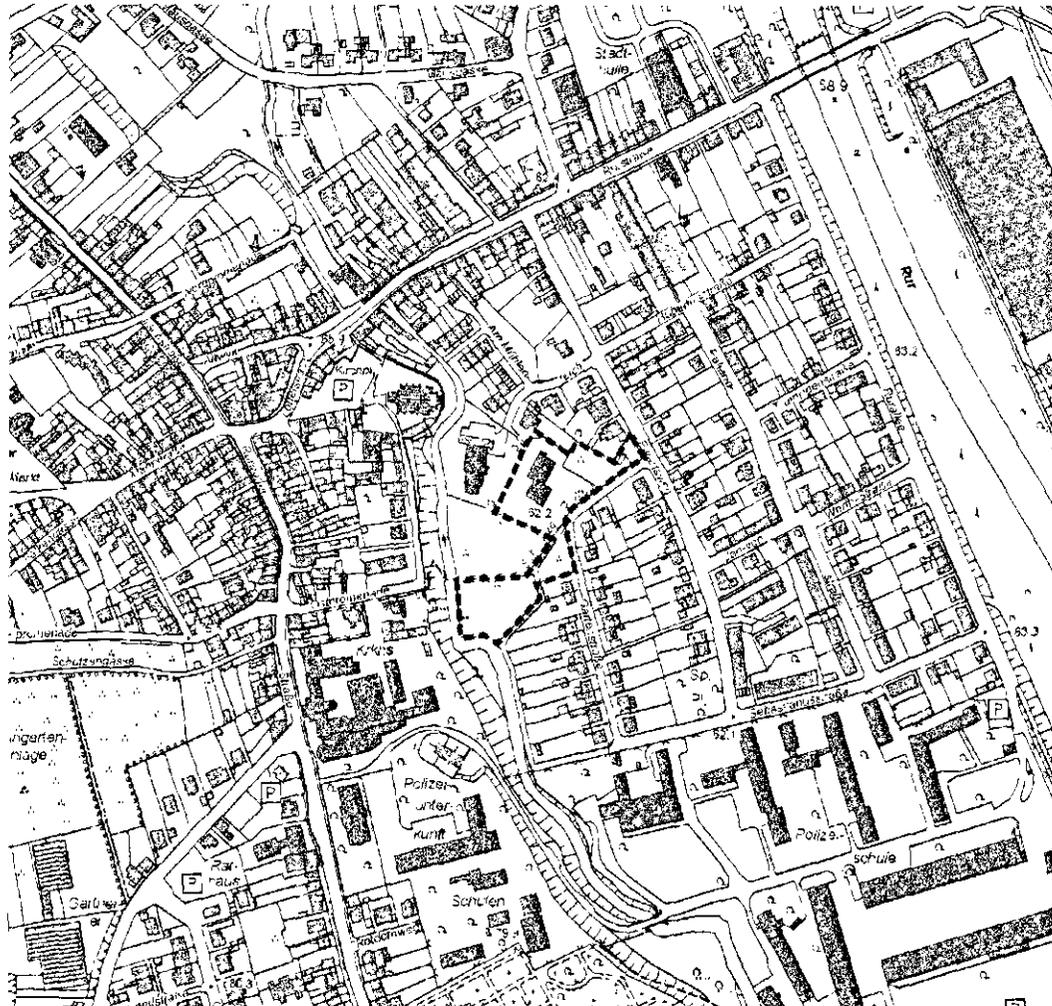


## 5. Änderung des Bebauungsplans Linnich Nr. 2 "Ewartsweg"

### Begründung

(Ziele, Grundlagen und Planinhalte)

Lage des Plangebietes:



Oktober 2008

## Inhalt:

1.	<b>Anlass und Ziel der Planung sowie Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>1</b>
2.	<b>Planerische Vorgaben</b>	<b>2</b>
3.	<b>Festsetzungen der Bebauungsplanänderung</b>	<b>3</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung / Gemeinbedarfsflächen	3
3.2	Maß der baulichen Nutzung	4
3.3	überbaubare Grundstücksflächen	5
3.4	Belange und Festsetzungen des Verkehrs	6
3.5	Belange der Entwässerung	7
3.6	Grünflächen / Pflanzmaßnahmen	7
4.	<b>Umweltbelange</b>	<b>8</b>
5.	<b>Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB</b>	<b>9</b>
6.	<b>Städtebauliche Kennwerte</b>	<b>9</b>
7.	<b>Planverfahren</b>	<b>9</b>

Bearbeitung:



Gesellschaft für  
**Wirtschafts- und  
Strukturförderung**  
im Kreis Düren mbH

Marienstraße 15  
52351 Düren  
Tel.: 0 24 21 / 4885 - 0  
<http://www.gws-dueren.de>

## **1. Anlass und Ziel der Planung sowie Räumlicher Geltungsbereich**

Die geltende Fassung des Bebauungsplans Linnich Nr. 2 setzt im Planbereich nördlich der Straße „Schwarzer Weg“ überbaubare allgemeine Wohngebietsflächen mit einer GRZ von 0,4 fest. Auf dem Flurstück 452 befindet sich das Gebäude und die Außenanlagen eines ehemaligen Kindergartens. Der Kindergarten ist vom Träger aufgegeben worden, ein Nachfolgeträger ist nicht in Sicht. Als neue Nutzung des Grundstücks plant ein der Stadt Linnich bekannter Vorhabenträger die Errichtung eines Altenpflegeheims mit ca. 80 Plätzen. Neben den in neun Wohngruppen angeordneten Einzelzimmern soll die Einrichtung gemeinschaftliche Aufenthaltsräume, Pflege- und Betreuungsräume sowie eine Cafeteria mit einem Küchenbereich aufweisen. Da die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans – hier insbesondere die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur zulässigen GRZ – die Errichtung und den wirtschaftlichen Betrieb der geplanten Pflegeeinrichtung nicht ermöglichen, wird das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans durchgeführt. Der Planbereich befindet sich im Kern der Stadt Linnich, östlich des Mühlenteichs und südlich des Stadtzentrums und umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha. Die Planänderung dient als Maßnahme der Innenentwicklung der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben für die Bürger der Stadt Linnich und damit der Anpassung an die veränderten Infrastrukturbedürfnisse. Die im Rahmen der Änderung festgesetzte GRZ liegt deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Da die Voraussetzungen des § 13a (1) BauGB erfüllt sind, wird das Planverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchgeführt (sog. „beschleunigtes Verfahren“).

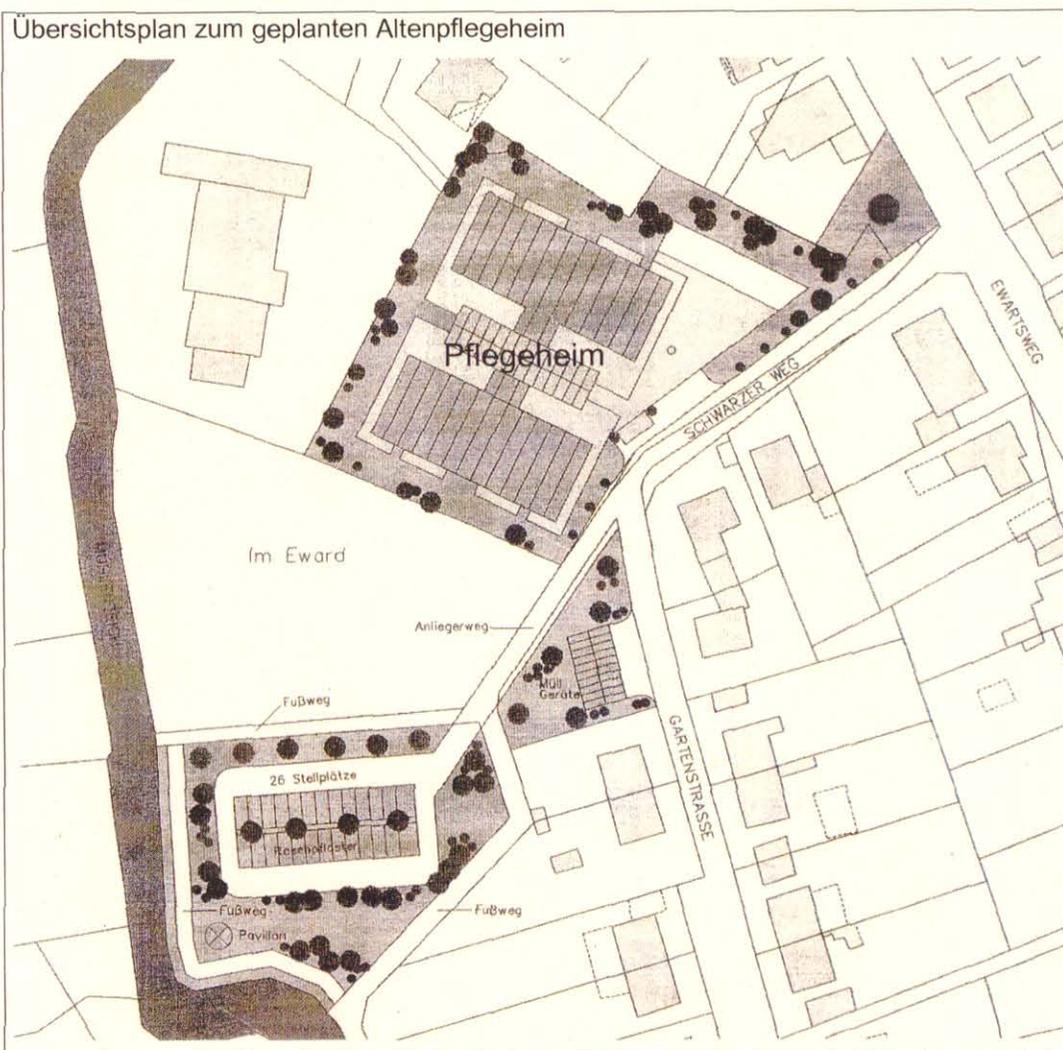
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 115 (teilweise), 395, 396, 451 und 452 der Flur 16 und die Flurstücke 31/29 (teilweise), 116, 32 und 273 der Flur 8 in der Gemarkung Linnich. Der Bereich liegt nördlich der Straße „Schwarzer Weg“, südlich eines Altenheims, östlich des Mühlengrabens und westlich der Wohnbebauung am Ewartsweg bzw. an der Gartenstraße.

## 2. Planerische Vorgaben

### **Flächennutzungsplan (FNP):**

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Linnich stellt den Planbereich als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dar. Innerhalb der (nicht parzellenscharfen) FNP-Darstellung sind Einrichtungen des Gemeinbedarfs möglich. Dem planerischen Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB (Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan) ist Genüge getan.

### **Bau- und Nutzungskonzept Altenpflegeheim:**



Die Planungen des Vorhabenträgers sehen vor, dass auf den Flurstücken 396, 451 und 452 der Gebäudekomplex des Pflegeheims, bestehend aus zwei Gebäuderiegeln mit einem in der Mitte liegendem Atrium, welches mit einem Glasdach überdacht werden soll, errichtet werden soll (siehe Abbildung) Das Altenpflegeheim ist als 2 ½-geschossiges Gebäude geplant (2 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss). Auf dem südlich des bisherigen Fußweges liegenden Flurstück 273 an der Ecke Schwarzer Weg / Gartenstraße ist ein (eingegrüntes) Wirtschaftsgebäude zur Aufnahme von Abfallsammelbehältern und Geräten zur Gartenpflege geplant. Auf dem Flurstück 32 sind ca. 26 Pkw-Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher geplant. Die Stellplatzanlage wird über den auszubauenden Anliegerweg erschlossen und durch eine parkähnliche Grünanlage mit Fußwegen umschlossen.

### **3. Festsetzungen der Bebauungsplanänderung**

Grundlage der Festsetzungen sind die Bestimmungen

- des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- 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) sowie der
- 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).

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung / Gemeinbedarfsflächen**

Für die Flurstücke 396, 451, 452 und 273 wird im Rahmen der Planänderung „Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung: Altenpflegeheim“ festgesetzt. Die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche trägt dem Umstand Rechnung,

dass die Flurstücke für öffentliche Zwecke (Altenpflege) genutzt werden sollen. Der Träger der Einrichtung erfüllt öffentliche Aufgaben mit gemeindlicher / staatlicher Anerkennung. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung werden die überbaubaren Grundstücksflächen vergrößert und das zulässige Maß der baulichen Nutzung erhöht (siehe unten). Es ist Zielsetzung der Stadt Linnich, durch die Festsetzung der Flurstücke als Gemeinbedarfsflächen anstatt der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet<sup>1</sup> kein Planungsrecht für eine allgemeine Wohnbebauung zu schaffen, die im Vergleich zu den umgebenden Wohnnutzungen deutlich abweichen würde.

Für das Flurstück 273 wird festgesetzt, dass hier nur der Hauptnutzung (Altenpflegeheim) dienende Wirtschafts- und Nebengebäude zulässig sind. Die Festsetzung auch dieses Grundstücks als Gemeinbedarfsfläche trägt dem Umstand Rechnung, dass die auf diesem Flurstück vorgesehenen Nutzungen (Wirtschaftsgebäude zur Aufnahme von Abfallsammelbehältern und Gartenpflegegeräten) untrennbar mit dem Altenpflegeheim verbunden sind.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Bereich des geplanten Altenpflegeheims wird das Maß der baulichen Nutzung dem Bau- und Nutzungskonzept des Altenpflegeheims folgend mit einer Grundflächenzahl – GRZ (im Sinne des § 19 BauNVO) von 0,6, einer maximalen Geschossflächenzahl – GFZ (im Sinne des § 20 (3) BauNVO) von 1,3 und mit maximal zwei Vollgeschossen (im Sinne des § 20 (1) BauNVO) festgesetzt. Der wirtschaftliche Betrieb einer Altenpflegeeinrichtung setzt aufgrund der benötigten Mindestzahl an Betreuungsplätzen, den notwendigen Betreuungs- und Versorgungsangeboten sowie der städtebaulichen Qualität für ein attraktives Erscheinungsbild eine Mindestgröße voraus, die sich zwangsläufig auch in den Dimensionen des Baukörpers und der Außenanlagen widerspiegelt.

---

<sup>1</sup> In einem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Im Rahmen einer (freiwilligen) Umweltprüfung durch das Büro Schollmeyer (Geilenkirchen) werden die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung und die Umwelt untersucht.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf dem Flurstück 273 (GRZ 0,2 mit maximaler Gebäudehöhe von 3,0 m) tragen im Zusammenspiel mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dem planerischen Willen der Stadt Linnich Rechnung, hier nur Wirtschafts- und Nebengebäude zuzulassen, die sich hinsichtlich ihrer Baumassen im städtebaulichen Erscheinungsbild den umliegenden Wohnnutzungen (hier GRZ 0,2 und maximal zwei Vollgeschosse) anpassen bzw. hinter diesen zurückbleiben.

### **3.3 überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiterhin mit Baugrenzen im Sinne des § 23 BauNVO festgesetzt. Die im Bereich des ehemaligen Kindergartens / geplanten Altenpflegeheims mit Baugrenzen bisher aufgespannten zwei Baufenster werden den Bauabsichten des Pflegeheims entsprechend zu einem Baufenster zusammengefügt und in ihrer räumlichen Ausdehnung angepasst. Der bisher zur Flurstücksgrenze an der Straße festgesetzte Abstand von 5 m wird auf 3 m reduziert. Textlich wird festgesetzt, dass untergeordnete Bauteile, die der Belichtung des Gebäudeinneren dienen, die überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 1,5 m überschreiten dürfen. Mit der Festsetzung von Baugrenzen und der dadurch aufgespannten Baufenster lässt der Bebauungsplan den Bauherren den nötigen Spielraum, Bebauungsabsichten und mögliche spätere Erweiterungen nach individuellen Wünschen realisieren zu können. Auf dem Flurstück 273 werden die Baugrenzen entsprechend des Planungskonzeptes des Altenpflegeheims – unter Berücksichtigung eines Spielraums – um das geplante Wirtschaftsgebäude herum angeordnet.

Die mit den Baugrenzen aufgespannten Baufenster zeigen den städtebaulichen Spielraum, Baukörper auf den Flurstücken zu platzieren. Maßgebend für das maximal zulässige Maß der Überbauung bzw. Versiegelung sind die Festsetzun-

gen zum Maß der baulichen Nutzung. Unberührt bleiben die Vorgaben der Landesbauordnung zu Abstandflächen bei Gebäuden.

### **3.4 Belange und Festsetzungen des Verkehrs**

Der Planbereich ist über die Straße „Schwarzer Weg“ an das örtliche Straßennetz angebunden. Im Bereich des geplanten Pflegeheims ist lediglich Anlieferungsverkehr zu erwarten. Die Stellplätze (26 Stück) für die Beschäftigten und die Besucher der Einrichtung werden ca. 40 m südwestlich auf dem Flurstück 32 vorgehalten. Hierfür sind entsprechend Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzt. Zur bedarfsgerechten Erschließung der Stellplätze wird der bisherige Fußweg in Verlängerung der Straße „Schwarzer Weg“ mit einer Breite von 4,75 m als Parkplatzzufahrt ausgebaut. Ein ca. 2,80 m breiter Streifen des Flurstücks 395 gehört zur Straßenverkehrsfläche des Ewartsweges und wird – ebenso wie im bisher geltenden Bebauungsplan – entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die in der geplanten Parkanlage vorgesehenen Fußwege bilden zusammen mit den nördlich, südlich und östlich der Fläche bereits vorhandenen Fußwegen einen Rundweg. Daher werden die bisher allgemein als Verkehrsflächen (Straßen und Wege) festgesetzten Flächen gemäß ihrer Nutzung als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung: Fußgängerbereich / Fußweg festgesetzt.

Die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in einer Fußwegentfernung von ca. 400 m auf der Rurstraße (Bushaltestelle „Post“), der Haltepunkt „Linnich-SIG Combibloc“ der Rurtalbahn befindet sich ca. 800 m entfernt.

### **3.5 Belange der Entwässerung**

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW (LWG) ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Aufgrund der Bodenverhältnisse (Aueböden mit flurnahem Grundwasserstand) ist eine Versickerung nicht möglich. Das Altenpflegeheim wird an die bestehende Kanalisation (Trennsystem) in der Straße „Schwarzer Weg“ angeschlossen, an die auch der ehemalige Kindergarten angeschlossen war. Auch die Flächen der Stellplatzanlage werden über das Trennsystem entwässert. Die notwendigen Kapazitäten – sowohl im Regen- als auch im Schmutzwasserbereich – sind in den aktuellen Ertüchtigungsplänen für die Kanalisation im Bereich Schwarzer Weg berücksichtigt.

### **3.6 Grünflächen / Pflanzmaßnahmen**

Die Parzelle 32 ist im gültigen Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt. Auf dieser Parzelle ist neben 26 Pkw-Stellplätzen für die Beschäftigten und Besucher der Pflegeeinrichtung die Gestaltung einer Parkanlage mit Wegen und Ruhemöglichkeiten vorgesehen. Entsprechend dieser Nutzung wird der Bereich außerhalb des geplanten Parkplatzes und seiner Zufahrt als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Grünflächen sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten, gleichwohl sind auf festgesetzten Grünflächen spezielle, wesensmäßig mit der Nutzung (hier: Parkanlage) verbundene bauliche Anlagen zulässig. Diese baulichen Anlagen müssen jedoch der Grünflächennutzung untergeordnet sein. Überlagert ist die Festsetzung als Grünfläche mit der Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB – Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Textlich werden aus Gründen der Ökologie, des Ortsbildes (Erhalt von Blickbeziehungen auf den Mühlenbach und die westlich anschließende Böschung als Teil der historischen Stadtbefestigung) und der Landschaftsgestaltung (Vermeidung von Angsträumen) Vorgaben zur Auswahl und Ausgestaltung der Bepflanzungen gemacht (Wildkrautrasen, Ver-

zicht auf blickdichte Strauchbepflanzungen, Begrenzung der Wuchshöhe bei Hecken).

Die Änderung des Bebauungsplans enthält auch für das Flurstück 273 Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen. Auf diesem Flurstück ist die Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes zur Unterbringung von Gartenpflegegeräten und Abfallsammelbehältern geplant. Um dieses Wirtschaftsgebäude des Altenpflegeheims von den benachbarten Wohnnutzungen optisch abzuschirmen, ist festgesetzt, dass die Grundstücksflächen um das Gebäude herum – mit Ausnahme der Zuwegung – einzugrünen und mit ortsüblichen Gehölzen zu bepflanzen sind. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Der überwiegende Teil des Flurstücks 395 ist im bisher gültigen Bebauungsplan als (überbaubares) reines Wohngebiet festgesetzt. Das Nutzungskonzept zum geplanten Altenpflegeheim sieht hier im Wesentlichen eine Grünfläche vor, die die Eingangssituation in die Straße „Schwarzer Weg“ städtebaulich betont und den Blick auf das Pflegeheim ermöglichen soll. Entsprechend erfolgt die Festsetzung als (private) Grünfläche im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung.

#### **4. Umweltbelange**

Für die 5. Änderung des Bebauungsplans Linnich Nr. 2 bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG). Durch die Planänderung wird kein Vorhaben vorbereitet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Gemäß § 13a (2) BauGB ist im beschleunigten Verfahren eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht vorgeschrieben, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann abgesehen werden. Paragraph 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Begleitend zur

5. Änderung des Bebauungsplans wird eine „freiwillige“ Umweltprüfung durch ein Fachbüro durchgeführt (siehe oben).

## **5. Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB**

Da das Plangebiet in einem Auebereich (Ruraue) und im Einwirkungsbereich der Sumpfungsmaßnahmen des Rheinischen Braunkohlentagebaus liegt, beinhaltet die 5. Änderung eine Kennzeichnung nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB. In einem Auebereich steht der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche an und der Boden kann humoses Bodenmaterial enthalten. Durch die Sumpfungsmaßnahmen kann der Grundwasserspiegel beeinflusst sein und nach Beendigung der Maßnahmen wieder auf sein natürliches Niveau ansteigen. Daher sind bei der Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

## **6. Städtebauliche Kennwerte**

Geplant ist die Errichtung eines 2 ½-geschossigen Altenpflegeheims auf einer Flurstücksfläche von ca. 4.500 m<sup>2</sup> mit 80 Heimplätzen. Die mit Baugrenzen aufgespannte überbaubare Grundstücksfläche auf den Flurstücken des geplanten Altenpflegeheims beträgt ca. 3.200 m<sup>2</sup>. Auf der Parzelle 32 werden auf einer Fläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> 26 Pkw-Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher der Einrichtung errichtet. Auf dem Flurstück verbleiben ca. 1.440 m<sup>2</sup> für eine Parkanlage.

## **7. Planverfahren**

Da die Voraussetzungen erfüllt sind (siehe Kapitel 1), wird die 5. Änderung des Bebauungsplans Linnich Nr. 2 im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung der Stadt Linnich hat in seiner Sitzung am 05.06.2008 gemäß § 2 (1) Satz 1 BauGB beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplans Linnich Nr. 2 aufzustellen, den Entwurf der Begründung zur 5. Änderung des B-Plans Linnich Nr. 2

Planänderung für die Dauer eines Monats auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Nach Abwägung der im Rahmen der Beteiligungen eingegangenen Anregungen und ggf. Anpassung des Bebauungsplanentwurfs und seiner Anlagen beschließt der Rat der Stadt Linnich die Planänderung als Satzung. Der Beschluss wird gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung in Kraft. Die Bebauungsplanänderung ist nach Satzungsbeschluss mit der Begründung und zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Gemäß den Regelungen des § 13a BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung<sup>2</sup> und keine zusammenfassende Erklärung verpflichtend. Begleitend zur 5. Änderung des Bebauungsplans wird eine „freiwillige“ Umweltprüfung durch ein Fachbüro durchgeführt.

Linnich, im Oktober 2008

STADT LINNICH

**Witkopp**  
Bürgermeister

**Breuer**  
Fachbereichsleiter

---

<sup>2</sup> Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt deutlich unter dem Schwellenwert 20.000 m<sup>2</sup>.