



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

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)

Einheitsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**GO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.09.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV. NRW. S. 436)

Legende der Planzeichen

| | |
|---|---|
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 1 BauNVO) | 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) |
| <ul style="list-style-type: none"> Allgemeines Wohngebiet | <ul style="list-style-type: none"> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) |
| MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO) | SONSTIGE PLANZEICHEN |
| <ul style="list-style-type: none"> Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | <ul style="list-style-type: none"> Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) Zweckbestimmung: St Stellplätze mit ihren Zufahrten Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung (§ 9 (7) BauGB) |
| BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO) | ERLÄUTERENDE PLANZEICHEN |
| <ul style="list-style-type: none"> Baugrenze | <ul style="list-style-type: none"> Bemaßung von Abständen (# = parallel; = rechter Winkel) |
| GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) | |
| <ul style="list-style-type: none"> Private Grünfläche | |
| Zweckbestimmung: Parkanlage | |

Kennzeichnungen M 1:500

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 Auebereich 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.

Erdbebenzone
Die Gemarkung Linnich befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse S (S = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) gemäß der Karte zu DIN 4149. Fassung April 2005. Quelle: Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Herausgeber: Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. Die DIN 4149 ist zu den Geschäftszeiten im Rathaus Linnich, Rurdorfer Str. 64, 52441 Linnich einsehbar.

1. Art der baulichen Nutzung; hier: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In dem auf dem Flurstück 117 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, wie Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle 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, Gartenbetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. 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.

3. 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.

4. 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, geschlitzblättrig | Alnus glutinosa 'Lancinolata' |
| Säulen-Hainbuche | Carpinus betulus 'Fastigiata' |
| Apfelorn | Crataegus laevifolia 'Carrerei' |
| Säulen-Weißdorn | Fraxinus monogyna 'Stricta' |
| Esche, schmalkronig | Fraxinus excelsior 'Geesink' |
| Blumenesche | Fraxinus ornus |
| Vogelkirsche, gefüllblühend | Prunus avium 'Plena' |
| Stadibirne | Pyrus calleryana 'Chanticleer' |
| Mehlbeere | Sorbus aria |
| Bogelbeerbaum (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 Mühlengraben 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.

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

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

6.2 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 Böschungsoberkante des Mühlenteichs aufweisen.

Hinweise

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.

Kampfmittel
Eine Testsondierung ergab Hinweise auf die eventuelle Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Die betroffene Fläche wurde auf Grund von Störfaktoren geräumt (Kampfmittelbeseitigungsdienst / Abschlussbericht Aktenzeichen 22-5-3-5358036-140/14). Abschließend ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann die Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der 7. Änderung befinden sich innerhalb des berechneten Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Hochwassergefährdung
Das Plangebiet ist nicht als Überschwemmungsgebiet des Mühlengrabens ausgewiesen. Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Köln ist das Plangebiet durch den Mühlengraben in Teilbereichen bei einem häufigen und mittleren (hundertjährigem) Hochwasser und Versagen der Schutzwehre bzw. Überschreiten der Bemessungsgrenze mit einer Überflutung bis zu 0,5 m betroffen. Bei einem extremen Hochwasser (tausendjährigem), d. h. bei Versagen bzw. Überflutung des Hochwasserschutzes ist von einer Überflutung des Plangebietes (wie auch anderer Bereiche in Linnich) auszugehen. Die Hochwassergefahrenkarten und -risikokarten (Blatt B007) sind für das Plangebiet unter folgendem Link abrufbar:
<http://www.flussgebiete.nrw.de/index.php/HWRMRL/Gebietsansicht/Rur>

1. Planunterlage:

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage dem rechtmäßigen Bestand des Liegenschaftskatasters entspricht.

Linnich, den 19.09.2014
Heinz-D. Gehrmann
Vermessungsbüro Gehrmann, Dipl.-Ing. Heinz-D. Gehrmann, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ObV)

2. Planerarbeitung:

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Linnich Nr. 2 wurde erarbeitet von
Essen, den 19.08.2014
Gez. Muns

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Annastraße 75
45130 Essen
mailto:ash-planung.de
Telefon: 02 01 / 8 60 70-0
Telefax: 02 01 / 8 60 70-50
www.ash-planung.de

3. Aufstellungsbeschluss:

Der Ausschuss für Umwelt- und Stadtentwicklung der Stadt Linnich hat in seiner Sitzung am 22.05.14 nach § 2 (1) Satz 1 BauGB beschlossen, die 7. Änderung des Bebauungsplans Linnich Nr. 2 aufzustellen und die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 05.06.14 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Linnich, den 19.08.2014
Gez. Witkopp
Bürgermeister

4. Offenlegung:

Der Ausschuss für Umwelt- und Stadtentwicklung der Stadt Linnich hat in seiner Sitzung am 22.05.14 beschlossen, den Entwurf zur 7. Änderung des Bebauungsplans Linnich Nr. 2 einschließlich Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auslegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Offenlegungsbeschluss ist am 05.06.14 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Linnich, den 19.08.2014
Gez. Witkopp
Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Linnich hat in seiner Sitzung am 11.09.14 die 7. Änderung des Bebauungsplans Linnich Nr. 2 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Linnich, den 19.08.2014
Gez. Witkopp
Bürgermeister

6. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / Rechtskraft:

Der Satzungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplans Linnich Nr. 2 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 07.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Damit ist die Planänderung in Kraft getreten.
Linnich, den 07.10.2014
Gez. Witkopp
Bürgermeister

