

Hinweis:
 Betriebssicherheit der Gas- und Wasserleitungen:
 Es dürfen keine Maßnahmen vorgesehen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der Gas- und Wasserleitungen gefährden. Hierzu gehört auch, dass die Überdeckung der Leitungen nicht wesentlich verändert werden darf und keine tiefwurzelnden Bäume über bzw. in unmittelbarer Nähe der Leitungen angepflanzt werden (Merkblatt für „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der „Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen“, Arbeitsausschuss Kommunaler Straßenbau). Hiernach bestehen in der Regel keine Bedenken, wenn ein horizontaler Abstand zwischen der Stammachse des Baumes und der Außenkante der Gasleitung von mind. 2,50 m eingehalten wird. Sollten ausnahmsweise Bäume in einem geringeren Abstand als 2,50 m von den Gasleitungen entfernt gepflanzt werden müssen, so sind mit NGW Duisburg abzustimmende Sicherungsmaßnahmen durchzuführen, die zu Lasten des Verursachers gehen.

Ergänzt durch Beschluss
 des Rates der Stadt Linnich
 vom 11.12.2003

Stadtbauamt Linnich,
 den 15.12.2003
 i.A. *W. Withopp*
 Baudezernent



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
 A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Wegfall der textlichen Festsetzung 1.1. über die Anrechnung von Stellplätzen und Garagen auf die zulässige Grundfläche.

STADT LINNICH
 Bebauungsplan
 Tetz Nr. 10,
 Änd. Nr. 3

Kopie Nr. 1
 vom Original

Ausfertigung: ORIGINAL

Erläuterungen:
 s. Begründung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Höhenlage baulicher Anlagen für Parzellen 490, 491 u. 492 in der Flur 3
 Es wird festgesetzt, daß der Erdgeschoßfußboden (OK Rohbaudecke) max. 1,50m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (Planstraße) zulässig ist.

Bezogen auf Straßenbereich:
 „Zum Hagelkreuz“

Ergänzt durch
 Beschluss des
 Rates der Stadt
 Linnich

Textliche Festsetzungen:
 s. Nr. 3 u. 6

Für die
 Planaufstellung
 STADT LINNICH
 DER BÜRGERMEISTER
 - Bauamt -

Linnich, den 11.08.2003

W. Withopp
 Baudezernent



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 17.07.2003 aufgestellt worden.
 Linnich, den 11.08.2003

W. Withopp
 Bürgermeister



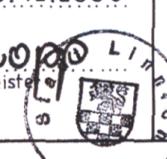
Dieser Plan hat gem. § 3(2) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung v. 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit vom 25.08.2003 bis 29.09.2003 einschl. öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde am 15.08.2003 gem. § 3(2) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
 Linnich, den 15.10.2003

W. Withopp
 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 11.12.2003 als Satzung beschlossen worden.
 Linnich, den 15.12.2003

W. Withopp
 Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung v. 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) wurde am 19.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
 Mit der Bekanntmachung erhält der Bebauungsplan Rechtskraft.
 Linnich, den 03.02.2004

W. Withopp
 Bürgermeister



W. Withopp
 Baudezernent



Zum Bebauungsplan gehört:
 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
 vom Proj. Nr.

BauND 1990

Begründung

zum Bebauungsplan-Entwurf Tetz Nr. 10, Änderung Nr. 3 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Juli 2003

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 17.07.2003 beschlossen, den Bebauungsplan Tetz Nr. 10 gemäß § 2 (1) Satz 1 BauGB zu ändern (Änderung Nr. 3).

1. Allgemeines

Es besteht der seit dem 14.03.1997 rechtskräftige Bebauungsplan Tetz Nr. 10 mit bereits zwei rechtskräftigen Änderungen. Änderung Nr. 1 wurde am 14.09.2001 rechtskräftig, Änderung Nr. 2 am 09.11.2001.

2. Ziel und Zweck der Planänderung

Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom 14.09. und 09.11.2001 geringfügig geändert, um in Teilbereichen eine den räumlichen Verhältnissen besser angepasste Bebauung zu erreichen.

Das Baugebiet ist inzwischen zu mehr als 50 % bebaut. Bei der Realisierung von Bauvorhaben ergeben sich durch einengende Festsetzungen Probleme, die nicht über Einzelfalllösungen im Wege einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB geregelt werden sollen. Somit soll auch die 3. Änderung ergänzend dazu dienen, in Teilbereichen eine den räumlichen Verhältnissen besser angepasste Bebauung zu erreichen. Die Grundzüge der Planung werden durch die Planänderung nicht berührt.

Im Einzelnen sollen folgende Änderungen durchgeführt werden:

1. Es bedarf nicht mehr der Festsetzung der Wegefläche, die von der Straße „Zum Hagelkreuz“ bis zur Straße „Broicher Feld“ verläuft, da es als ausreichend angesehen wird, den im B-Plan festgesetzten Spielplatz und ebenfalls die anliegenden Grundstücke über die Straße „Broicher Feld“ auch fußwegig zu erreichen.

Für die nun frei werdende Fläche wird, wie bereits im B-Plan in naher Umgebung vorhanden, festgesetzt:

WA	II
0,4	0,8
0	ED
WA 2 Wo	30° - 45°

2. Durch die gewählte Straßenausbaugestaltung und der damit gewährleisteten verkehrlichen Übersicht bedarf es nicht mehr der Festsetzung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Parzellen 489 und 490 in der Flur 3.

3. Die Höhenlage der Wohnhäuser im unteren Bereich der Straße „Zum Hagelkreuz“ (Parzellen 490, 491 und 492 in der Flur 3) ist wegen der natürlichen Hanglage wie folgt zu ändern: (+ 1,00 m).

Höhenlage baulicher Anlagen für die Parzellen 490, 491 und 492 in der Flur 3:

Es wird festgesetzt, dass der Erdgeschossfußboden (OK-Rohbaudecke) max. 1,50 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (Planstraße) zulässig ist.

Bezogen auf Straßenbereich:
„Zum Hagelkreuz“

4. Die auf der Parzelle 490 festgesetzte „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“, welche an Parzelle 479/„Spielplatz“ angrenzt, wird grundstücksintern wegen der bereits angrenzenden Grünfläche (Spielplatz) verlagert.

5. Wegfall der nicht überbaubaren Flächen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (zeichnerische Festsetzung).

Die zeichnerische Festsetzung gibt bislang (einengend) vor, dass Garagen allgemein oder Nebenanlagen über 30 m³ Rauminhalt nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen. Nach der vorgeschlagenen Aufhebung gelten nur noch die allgemeinen gesetzlichen Vorgaben (z.B. zum Abstandsrecht, Maß der baulichen Ausnutzbarkeit nach der Grund- und Geschossflächenzahl, Rücksichtnahme auf die Umgebung), die als ausreichende Regelungen angesehen werden.

6. Wegfall der textlichen Festsetzung 1.1. über die Anrechnung von Stellplätzen und Garagen auf die zulässige Grundfläche:

Bislang wurde festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche (GRZ 0,4) durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen nicht überschritten werden durfte. Diese Vorgabe lässt sich bei verschiedenen kleineren Baugrundstücken nicht erfüllen. Diese Festsetzung soll aufgehoben und auf die gesetzliche Regelung zurückgegriffen werden. Es würde damit § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung gelten, wonach Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie weitere dort beschriebene (untergeordnete) bauliche Anlagen mit ihren Grundflächen die zulässige Grundfläche bis zu 50 vom Hundert überschreiten dürfen. Diese Regelung wird für ausreichend und angemessen angesehen.

3. Instrument der Planänderung

Für die Planänderung wurde wegen der Geringfügigkeit das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB gewählt. Dieses Verfahren kann angewendet werden, weil durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

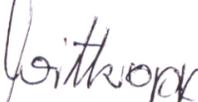
Der derzeitige Flächennutzungsplan der Stadt Linnich weist für den Bereich Wohnbaufläche aus. Die Änderung entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) Satz 1 BauGB.

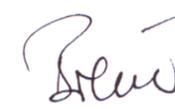
4. Schutz von Natur und Landschaft

Durch die Bebauungsplan-Änderung sind zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu erwarten.

Linnich, 17. Juli 2003

Stadt Linnich


(Witkopp)
Bürgermeister


(Breuer)
Baudezernent