



Bebauungsplan Linnich Nr. 15
"Mäusgasse"
Maßstab 1:500
Gemarkung Linnich
Flurstück 183

Die Kartengrundlage wurde auf
Grund amtlicher Unterlagen
vom 14.06.1999 erstellt.

Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Kurt Robens
Kurfürstenstraße 19
52428 Jülich
Telefax (02481) 55212
Telefax (02481) 2514

A.-Nr.: 99-079
Datum: 7.07.1999



Übersichtsplan M 1 : 5000

STADT LINNICH
DER BÜRGERMEISTER

BEBAUUNGSPLAN
LINNICH NR. 15
"Mäusgasse"
1. Änderung

- WICHTIGE HINWEISE!**
- Zum Schutz der Betriebssicherheit der Wasser- und Gasleitungen müssen die entsprechenden Merkblätter beachtet werden.
 - Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Bebauungen ggf. bauliche Maßnahmen, insbesondere im "Grundungsbereich", aufgrund der Bodenverhältnisse erforderlich. Zu beachten sind:
 - die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", DIN 18195 "Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" und
 - DIN 18196 "Bauwerksabdichtungen" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NW.
 - Gemäß § 9 DSchG ist bei Realisierung in der als Schutzbereich gekennzeichneten Fläche eine weitere denkmalrechtliche Entscheidung erforderlich.

Hinweise entsprechen dem Beschluß des Stadtrates in der Sitzung vom 29.05.2000
Linnich, den 28.08.2000
gez. Witkopp (S)
Der Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 11 des Baugesetzbuches vom 01.07.1987
am 31.10.2000 angezeigt
vom 28.11.2000
AZ-Nr. 35.2.12-22/00
Plan genehmigungsreif, da aus FNPL
vom 28.11.2000 entwickelt (Rundverfahren)
Besitzregierung, Köln
Im Auftrage
gez. Puntigam (sachrichtlich)

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
des Baugesetzbuches sowie Zeit u. Ort der
Auslegung gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch
vom 09.03.2001
am 09.03.2001 erfolgt
und erhält somit Rechtskraft
Linnich, den 14.03.2001
gez. Witkopp (S)
Stadtratsmitglied
Bürgermeister

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

	Flurstücksgrenze
	Gebäudebestand
	GRÜNFLÄCHEN (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)
	Grünfläche als Ufferrandstreifen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 u. (6) BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16(5) BauNVO)

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise
- - - - - Baugrenze

MASZ. DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

z.B. 0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ)
z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

□ Allgemeines Wohngebiet

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 09.03.2000 bis 10.04.2000 einschl. öffentlich ausgelegen.
Die Offenlage wurde am 25.02.2000 gem. § 3(2) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Linnich, den 11.04.2000
gez. Witkopp (S)
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 26.06.2000 als Satzung beschlossen worden.
Linnich, den 28.08.2000
gez. Witkopp (S)
Bürgermeister

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 01.06.1999 aufgestellt worden.
Linnich, den 08.03.2000
gez. Witkopp (S)
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch i.d.F.d.Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BauGB)
- Baunutzungs-VO i.d.F.d.Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BauNVO)
- Planzeichen-VO vom 18.12.1990 (PlanzV90)
- Gemeindeordnung NW (GO NW) i.d.z.Zt. gültigen Fassung
- § 80 d.d. Bauordnung NW (BauONW) i.d.z.Zt. gültigen Fassung

Für die
Planaufstellung
STADT LINNICH
DER BÜRGERMEISTER
BAUAMT
Linnich, den 08.03.2000
gez. Breuer (S)
Baudezernent

- Zum Bebauungsplan gehört:
- Begründung
 - Textliche Festsetzung
 - Fachbeiträge
 - Landschaftspflegerischer Begleitplan vom Juli 1999, Proj.-Nr.: 99-35
 - Abwassertechnische Untersuchung

Bearbeitung:
Architekturbüro Wick
Linnicher Straße 9
52428 Jülich
Tel.: 02481/4974

BEGRÜNDUNG

**zum
Bebauungsplan Linnich Nr. 15, 1. Änderung**

Stand: 15.06.1999

Der Ausschuß für Umwelt und Stadtentwicklung des Rates der Stadt Linnich hat in seiner Sitzung am 01.06.1999 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Linnich Nr. 15 beschlossen.

Es sollte ein rechtliches Instrumentarium dafür geschaffen werden, dem Bedarf an Wohn- und Pflegeplätzen für alte Menschen in Linnich nachzukommen.

1. Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet umfaßt den Bereich des bestehenden Bebauungsplanes Linnich Nr. 15 zwischen Mäusgasse und Mühlengraben und wird zusätzlich im Südosten erweitert, um die Möglichkeit zur Errichtung einer Altenwohn- und Pflegestätte mit ca. 75 Plätzen zu schaffen.

2. Vorbereitende Bauleitplanung:

Der Bebauungsplan Linnich Nr. 15 ist aus dem seinerzeit geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Linnich entwickelt worden. Der 1994 in Kraft getretene Flächennutzungsplan weist für diesen Teilbereich "Grünfläche" aus. Es wird deshalb auch ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan vorbereitet, um diesen Teilbereich als "Wohnbaufläche" auszuweisen.

3. Erschließung:

Das Plangebiet ist ausreichend erschlossen.

4. Eingriffsbilanzierung:

Zur Bewertung des Eingriffs in die Natur und Landschaft wird bis zur Offenlage ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt (Büro Reepel, Düren) und mit den Fachbehörden abgestimmt. Die notwendigen Maßnahmen werden durch die Stadt sichergestellt.

5. Besondere Bindungen:

Entlang des östlich verlaufenden Mühlengrabens ist eine ca. 1,00 m breite Uferzone vorgesehen mit wiederum parallel verlaufendem Weg, der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt werden soll. Damit wird zum Einen

gewährleistet, dass der Mühlengraben pflegerisch unterhalten werden kann und daß vor allem die fußläuferische Verbindung zwischen Mäusgasse und "Weitzer Mühle" (Glasmalerei-Museum) und damit zum Innenstadtbereich ermöglicht wird.

Das Gelände fällt von Süden nach Norden stark ab und bietet eine sehr reizvolle Landschaft.

6. Planungsziel:

Das Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, unter Berücksichtigung des Wohnens, des Verkehrs und nicht zuletzt der stadtökologischen Belange den Planbereich einer veränderten städtebaulichen Ordnung zuzuführen und Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Es soll ein rechtliches Instrumentarium geschaffen werden, an dieser Stelle die Errichtung eines Gebäudes für ca. 75 alte Menschen zu ermöglichen. Hierzu ist insbesondere erforderlich, die vorhandene Ausweisung der Geschossigkeit von II auf III zu erhöhen.

Ansonsten entspricht der Gebietscharakter "WA" der bereits vorhandenen Ausweisung.

Linnich, 15.06.1999

Stadt Linnich

Witkopp
(Witkopp)
Bürgermeister

Breuer
(Breuer)
Baudezernent

Fortschreibung

der Begründung zum Bebauungsplan Linnich Nr. 15, 1. Änderung

4.a Beseitigung des Niederschlagswassers

Unter Beachtung der Vorgabe nach § 51a LWG soll das anfallende Niederschlagswasser in den Linnicher Mühlenteich geleitet werden.

Der Antrag gemäß §§ 2, 3 und 7 WHG wird kurzfristig gestellt, so dass die Genehmigung bei Satzungsbeschluß vorliegt.

Aufgestellt:
Linnich, 08.03.2000

Witkopp
(Witkopp)
Bürgermeister

Breuer
(Breuer)
Baudezernent

Fortschreibung

der Begründung zum Bebauungsplan Linnich Nr. 15, 1. Änderung

Zu Nr. 5 Besondere Bindungen:

Satz 1 wird wie folgt geändert:

Zum Schutz der entwickelten ökologischen Strukturen wird entlang des östlich verlaufenden Mühlengrabens als Uferstrandstreifen eine öffentliche Grünfläche in einer Breite von 5 m festgesetzt. Innerhalb dieses Streifens im parallelen Abstand von 3 m zum Mühlengraben wird weiter eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche in einer Breite von 2 m festgesetzt.

Aufgestellt:
Linnich, 17.07.2000

Witkopp
(Witkopp)
Bürgermeister

Breuer
(Breuer)
Baudezernent

Fortschreibung

der Begründung zum Bebauungsplan Linnich Nr. 15, 1. Änderung

4.a Beseitigung des Niederschlagswassers

Der zweite Absatz aus der Fortschreibung der Begründung vom 08.03.2000 erhält folgende Fassung:

Die wasserrechtliche Einzelerlaubnis des Kreises Düren gemäß §§ 2, 3 und 7 WHG muss bei Bauantragstellung des ersten Bauvorhabens vorliegen.

Aufgestellt:
Linnich, 12.10.2000

Corsten
(Corsten)
Beigeordneter

Breuer
(Breuer)
Baudezernent

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Linnich Nr. 15, Änderung Nr. 1

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BauGB)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BauNVO)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanZVO)
- Bauordnung NW vom 07.03.1995 (BauO NW)
- Gemeindeordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GO NW)

2. Alle nachstehend aufgeführten Festsetzungen sind beschränkt auf den Teilbereich der dreigeschossigen Ausnutzbarkeit.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
3.1.1 **Allgemeines Wohngebiet**
- Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig.

3.2 **Zulässige Grundfläche (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und 19 BauNVO)**
- In Abweichung von § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die in Satz 1 bezeichneten Anlagen nur bis zu 20 v. H. überschritten werden.

3.3 **Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)**
- Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit ihrer Zufahrtsseite mind. 5,0 m hinter der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- Für die Anlage der Garagen, offenen und überdachten Stellplätze sowie für Garagenvorfahrten darf maximal 40 % der straßenseitigen Grundstücksbreite in Anspruch genommen werden. Wenn die Grundstücksverhältnisse es sinnvoll erscheinen lassen, können von dieser Festsetzung Ausnahmen gemacht werden.

3.4 **Lage, Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 3 und 4 BauNVO)**
- Die im Plan angegebenen maximalen Gebäudehöhen (Anzahl der Geschosse) beziehen sich auf die Höhe der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade.

3.5 **Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu verrieseln oder zu versickern. Näheres regelt § 51a Landeswassergesetz (LWG).

4. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NW

4.1 **Außere Gestaltung**
4.1.1 **Dachform**
- Walm-, Pult-, Tonnen- und Satteldächer sind zulässig.
- Bedachungen von Garagen und baulichen Nebenanlagen sind in Form, Material und Neigung des Hauptdaches zu errichten.
- Flachdächer (Dachneigung 0°-10°) sind bei Garagen und baulichen Nebenanlagen zulässig, wenn sie begrünt werden.

4.2 **Gestaltung der unbebauten Flächen**
4.2.1 **Einfriedungen**
- Als Einfriedungen sind nur lebende Hecken und Maschendrahtzäune, die mit einer lebenden Hecke zu hinterpflanzen sind, zulässig. Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung ist auf 0,90 m Höhe begrenzt.

Linnich, 15.06.1999

Stadt Linnich

Witkopp
(Witkopp)
Bürgermeister

Breuer
(Breuer)
Baudezernent

**Fortschreibung der Textlichen Festsetzungen
zum Bebauungsplan Linnich Nr. 15, Änderung Nr. 1**

Zu 3. Planungsrechtliche Festsetzungen:

3.5 **Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Regelung zum Niederschlagswasser)**

Diese Festsetzung wird ersatzlos gestrichen. Die Regelung zur Beseitigung des Niederschlagswassers wird in der Begründung (Fortschreibung) unter Punkt 4.a getroffen.

Neu 3.5 Maßnahmen und Handlungen im 5 m breiten Grundstücksbereich neben dem Mühlenteich (§ 12 bzw. 14 BauNVO)

Innerhalb des v.g. Grundstücksbereiches werden folgende Maßnahmen und Handlungen ausgeschlossen:

- Bebauungen einschl. Baunebengebäude
- Lagerflächen, Parkflächen für Kfz
- Straßen
- landwirtschaftliche Intensivnutzung
- Dünger- und Herbizideinsatz
- Begrenzungsmauern und -zäune.

Aufgestellt:
Linnich, 08.03.2000

Witkopp
(Witkopp)
Bürgermeister

Breuer
(Breuer)
Baudezernent

**Fortschreibung der Textlichen Festsetzungen
zum Bebauungsplan Linnich Nr. 15, Änderung Nr. 1**

3.6 Der vorhandene Baumbestand ist gemäß dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Büros Reepel, Düren, Proj.-Nr. 99-35, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu erhalten.

Aufgestellt:
Linnich, 30.08.2000

Witkopp
(Witkopp)
Bürgermeister

Breuer
(Breuer)
Baudezernent