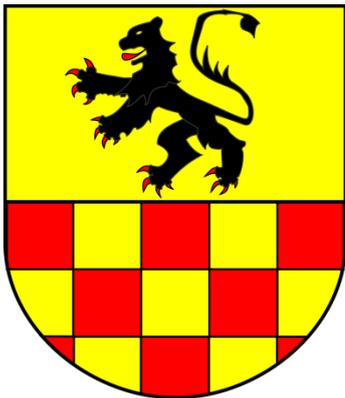


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Körrenzig Nr. 5
„Am Steinbusch“**



Stadt Linnich – Ortslage Körrenzig

1 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Es handelt es sich bei der Änderung des Bebauungsplans um eine Fläche von ca. 19.966 qm. Dabei wird ca. 7.623 qm als allgemeines Wohngebiet, 6.574 qm als Ausgleich, 5.081 qm als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und 688 qm als Erhalt von Anpflanzungen festgesetzt.

1.2 Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Das Maß der Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 20 BauNVO bestimmt.

1.3.1 Grundfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 als Höchstmaß festgesetzt. Die Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden.

1.3.2 Geschossflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) in der Höhe von 0,5 darf nicht überschritten werden.

1.3.3 Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)

Ergänzend zur Grundflächenzahl wird das Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse auf eingeschossig beschränkt.

1.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es handelt sich um eine offene Bauweise, wobei die Gebäude sich auf Einzel- und Doppelhäuser beschränken.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche kann im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Vorliegend wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Die festgesetzte Baugrenze umfasst den geplanten Baukörper sowie eine Fläche für eine spätere Erweiterung.

1.6 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Um eine dauerhafte Sicherung des Steinkauz Reviers zu garantieren, werden die Flächen (Flurstücke 4 (tlw.), 5 (tlw.), 188, 189, 217 und 218 der Flur 7, Gemarkung Körrenzig) zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

1.7 Flächen zum Erhalten und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Um eine dauerhafte Sicherung der Lindenallee zu garantieren, werden Teile der Fläche des Flurstücks 278 der Flur 7, Gemarkung Körrenzig zum Erhalt sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

1.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um eine dauerhafte gesicherte Fläche für den Steinkauz zu garantieren, wird auf dem Flurstück 202 tlw. der Flur 7, Gemarkung Körrenzig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Optimierung der Flächen beinhaltet eine Nachpflanzung von 30 Obstgehölzen und Festsetzungen von Beweidung/Mahd.

2 HINWEISE

Maßnahmen zur Baufeldfreimachung

Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (hier insbesondere Abschieben von Oberboden) sollten daher wann immer möglich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten stattfinden, also nicht zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres. Ausnahmen von diesen Zeiten sind mit der UNB abzustimmen und bedürften vorab einer örtlichen Kontrolle durch einen Biologen.

Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Linnich zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.