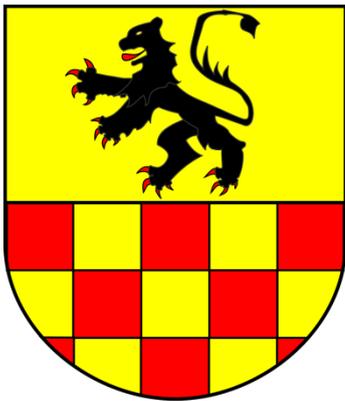


# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25**



Stadt Linnich– Ortslage Linnich

**Zum Satzungsbeschluss**

März 2022

## Impressum

Auftraggeber:

**Stadt Linnich**  
Rurdorfer Straße 64  
52441 Linnich

Verfasser:

**VDH Projektmanagement GmbH**  
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz  
T 02431 – 97 31 80  
F 02431 – 97 31 820  
E [info@vdh.com](mailto:info@vdh.com)  
W [www.vdh.com](http://www.vdh.com)

  
i.A. M.Sc. Sarah Moesgen

Projektnummer: 19-134



# 1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 umfasst die westliche Fläche von etwa 4.000 qm des Gesamtplanes. Es handelt sich hierbei um die Flurstücke 132 und 225 der Flur 18 Gemarkung Linnich.

## 1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 1.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Maximal zulässige Gesamthöhe (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gesamthöhe (GH). Diese wird mit 10,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports wird die mittlere Oberkante Endausbau der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Grundstücke an der Straßenbegrenzungslinie, festgesetzt (Höhe in NHN). Sofern an dieser Stelle keine Bezugshöhen angegeben sind, sind die Höhen zu interpolieren. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Abstandsflächen der geplanten Gebäude und aller baulichen Anlagen sind bezogen auf das neue modellierte Gelände nachzuweisen. Aufschüttungen, die den bestehenden Höhenunterschied zwischen der Erschließungsstraße und der geplanten Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosse der Baukörper, sind zulässig.

Die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosse der Baukörper darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten ist die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 bis zu 50 von Hundert zulässig.

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.



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

Die überbaubaren Grundstücksflächen wird ausschließlich mittels Baugrenzen definiert. Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der rückwärtigen Baugrenzen durch Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen oder Garagen wird um bis zu 2,0 m zugelassen.

#### 1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die gesamte Erschließungsfläche innerhalb des Plangebietes wird als „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Diese Festsetzung dient der späteren Umsetzung einer Wohnstraße, die alle Verkehrsteilnehmer – sowohl motorisiert als auch nicht motorisiert – gleichberechtigt am Straßenverkehr teilnehmen lässt.

#### 1.6 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Entlang der Südgrenze bestehen Altbaumstrukturen. Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurde der Erhalt der Altbäume empfohlen.

#### 1.7 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Beurteilungszeitraum tags werden Überschreitungen der Richtwerte gemäß TA Lärm bis zu 9 dB(A) und nachts Unterschreitungen um mindestens 5 dB (A) berechnet. In diesen Bereichen müssen entsprechende Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich II im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Demnach sind in Schlafräumen, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder darüber vorliegen, mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellt.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ [dB(A)]
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80

#### 1.8 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) ausgewiesenen Flächen dienen den Ver- und Entsorgungsträgern. Innerhalb der geschützten Flächen für die Ver- und Entsorgungsträger dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.



## 2 HINWEISE

### 1. Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. § 44 (1) BNatSchG im Hinblick auf ein mögliches Vorkommen der Haselmaus sowie „Allerweltsvogelarten“ ist die folgende Maßnahme notwendig:

#### Zeitfenster für die Baufeldfreimachung

Die Rodungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sollten unbedingt während der vermehrungsfreien Zeit vom 30. November bis 28. Februar vorgenommen werden (BNatSchG § 39 Abs. 5 Punkt 2), um das Risiko, Nester zu zerstören und Jungtiere zu töten, auszuschließen. Vor den Rodungen sind die Bäume zur Sicherheit auf den Besatz mit Fledermäusen zu kontrollieren.

Der Gehölzbestand in den überplanten Bereichen ist zwischen Ende November und Ende Februar zunächst auf den Stock zu setzen. Ab Bodenoberfläche sollen mindestens 30 cm stehen bleiben. Dabei ist eine bodenschonende Arbeitsweise (ohne schweres Gerät, manuell mit Freischneidern) zu beachten. Ab Mitte April, bei kalter Witterung ab Ende April können die Wurzeln gerodet werden und der Bodenabtrag erfolgen.

#### Erhalt von Bäumen

Um eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für planungsrelevante Tierarten auszuschließen, wird der Erhalt von drei Bäumen im Süden des Plangebietes festgesetzt.

### 2. Bodendenkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten

### 3. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet wird der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse S nach DIN 4149:2005 zugeordnet.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

### 4. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.



Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist eine Terminabsprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe ist zu beachten.

5. Humose Böden

Die Böden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans enthalten humoses Bodenmaterial. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

6. Einsichtnahme von Vorschriften

Die in Bezug genommenen und der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen) können im Rathaus der Stadt Linnich während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

