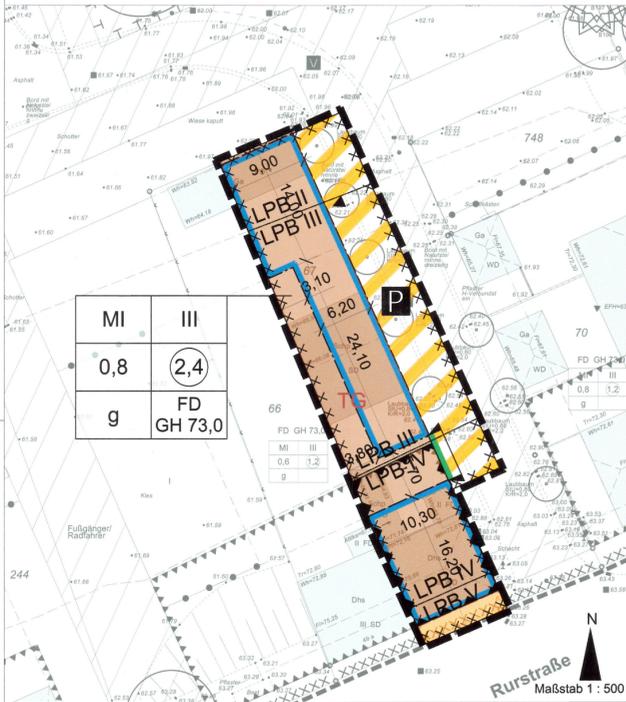




Stadt Linnich

Bebauungsplan Nr. 41

„Neue Mitte Nord / Place de Lesquin“ - 1. Änderung



Planzeichenverordnung

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

MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
----	-----------------------------

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

0,8	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
2,4	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl
GH 73,0	Gebäudehöhe als Höchstmaß über NHN (Normalhöhennull)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze	Baugrenze
g	geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie	Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche	Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
Gebäudezugang (Korridor freizuhalten)	Gebäudezugang (Korridor freizuhalten)
Zufahrtbereich (Korridor freizuhalten)	Zufahrtbereich (Korridor freizuhalten)

Sonstige Planzeichen

TG	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
LPB III LPB IV	Lärmpegelbereiche
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
FD	Flachdach

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Normcharakter

Bestehende Gebäude	Bestehende Gebäude
169	Flurstücksnummer
	Böschungen
	eingemessener Baumstandort
61.70	aufgemessene Bestandshöhe (Beispielzahl)

Plangrundlage

Dieser Plan wurde auf der Grundlage des Vermessungsbüros Tollmann mit Stand vom Juni 2017 erstellt.

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Jürgen Tollmann

1. Aufstellung

Der Rat der Stadt Linnich hat am 09.12.2021 gemäß § 1 Abs. 8 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.

Linnich, den 06.04.22
Die Bürgermeisterin

2. Bekanntmachung der Aufstellung

Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde am 14.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Linnich, den 06.04.22
Die Bürgermeisterin

5. Auslegungsbeschluss

Der Rat der Stadt Linnich hat am 09.12.2021 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Linnich, den 06.04.22
Die Bürgermeisterin

6. Öffentliche Auslegung

Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.12.2021 vom 22.12.2021 bis zum 31.01.2022 öffentlich ausgelegen.

Linnich, den 06.04.22
Die Bürgermeisterin

7. Beteiligung der Behörden

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 22.12.2021 aufgefordert, bis zum 31.01.2022 zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.

Linnich, den 06.04.22
Die Bürgermeisterin

8. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Linnich hat den Bebauungsplan am 05.04.2022 gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.

Linnich, den 06.04.22
Die Bürgermeisterin

9. Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Linnich, den 06.04.22
Die Bürgermeisterin

10. Bekanntmachung

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am 14.04.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.

Linnich, den 22.05.2022
Die Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Gesetz vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) geändert worden ist.

Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (gem. §9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1. MI: Mischgebiet
Allgemein zulässig gem. § 6 BauNVO sind:
Nr.1 Wohngebäude,
Nr.2 Geschäfts- und Bürogebäude,
Nr.3 Einzelhandelsbetriebe
Nr.4 sonstige Gewerbebetriebe,
Nr.5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO sind:

Schank- und Speisewirtschaften,
Gartenbaubetriebe,
Tankstellen und
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. §9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gemäß §18 (1) BauNVO ist Normalhöhennull (NHN). Oberer Bezugspunkt ist die Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen in m über NHN. Die Oberkante ist bestimmt durch den oberen äußeren Abschluss der Dachflächen. Die maximale Gebäudehöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Dachaufbauten ist zulässig für Konstruktionselemente und Dachausstiege auf max. 10 % der Dachgrundfläche bis zu 1,0m Höhe, wenn diese mindestens den Abstand ihrer Höhe über der Dachhaut zur Dachkante einhalten. Paneele von thermischen oder photovoltaischen Solarenergieanlagen sind auch auf größeren Grundflächen zulässig, wenn die Paneele, sofern diese rechteckig sind, auf der Längsseite aufgestellt werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (gem. §9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 (2) Satz 3 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen folgende Ausnahmen festgesetzt:

3.1 Die Baugrenzen dürfen durch Balkone und Vordächer bis max. 2,00 m, durch Treppenhäuser und Erker bis maximal 1,50 m überschritten werden. Dabei darf in der Summe ein Drittel der jeweiligen Gebäuseite je Geschoss nicht überschritten werden.

3.2 Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen bis max. 3,00 m überschritten werden. Dabei darf in der Summe ein Drittel der Gebäuseite nicht überschritten werden.

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (gem. §9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Private Stellplätze sind ausschließlich innerhalb einer Tiefgarage zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. §9 (1) Nr. 24 BauGB)

Schallschutz für gebäudegebundene Außenwohnbereiche (z. B. Balkone). In der mit einer „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ gekennzeichneten Fläche sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen gebäudegebundene Außenwohnbereiche (z. B. Balkone) in den Obergeschossen nicht zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich oder durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrslärmgeräusche um das Maß der Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV Tags sichergestellt werden kann.

5.1 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109: Im gesamten Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die dem Lärmpegelbereich III-V der DIN 4109 entsprechenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R_{w,res} einzuhalten.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume u. Unter-richtsräume R _{w,res} [dB]	Büroräume R _{w,res} [dB]
I	Bis 55	30	-
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

R_{w,res} = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN ISO 1409 des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rollladenkasten + Lüftung und ähnliche)

6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. §9 (1) Nr. 25 bzw. 25a BauGB)

6.1 Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Dichter Baumbestand darf ausgelichtet werden, wenn ein landschaftspflegerisches Fachgutachten nachweist, dass dies der Wuchsförderung der verbleibenden Bäume dient.

7. Hinweise

1. Bodendenkmale
Sollten bei Erdeingriffen archäologische Funde auftreten, so unterliegen diese Bodendenkmale dem DSchG NRW und sind gemäß § 15 und 16 DSchG NRW unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 anzuzeigen sowie mindestens drei Werktage unverändert im Boden zu belassen.

2. Versorgungsleitungen
Bei allen baulichen und sonstigen Maßnahmen im Schutzbereich für Versorgungsleitungen und -anlagen sind die Schutzanweisungen der Betreiber für diese Anlagen zu beachten.

3. Beseitigung des Niederschlagswassers
Gemäß § 49 (4) Landeswassergesetz besteht eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung, sofern gegenüber der zuständigen Behörde nachgewiesen ist, dass das Niederschlagswasser durch den Nutzungsberechtigten ganz oder teilweise gemeinwohlverträglich auf dem Grundstück versickert oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden kann und die Gemeinde den Nutzungsberechtigten des Grundstücks insoweit von der Überlassungspflicht nach § 48 freigestellt hat.
Nach DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt 138) kommen für Versickerungsanlagen grundsätzlich Lockergesteine mit kt,u - Werten von 1X10-6 m/s bis 5X10-3 m/s in Frage. Ferner müssen Versickerungsanlagen so konzipiert werden, dass deren Sohle mindestens 1,0 m oberhalb des zu erwartenden mittleren Grundwasserhochstandes liegt.

Die in den Sickerversuchen ermittelten kt,u - Werte liegen oberhalb des unteren Richtwertes des DWA-Regelwerkes, so dass eine Versickerung von Niederschlagswasser in den sandig-kiesigen Rurterrassenböden prinzipiell möglich ist.

Die vorhandenen Auffüllungen sind aufzunehmen und durch unbelastete durchlässige Kiessande zu ersetzen. Die unterlagernden Hochflutlehme müssen nicht vollständig ausgetauscht werden. Hier genügt es erfahrungsgemäß, die Ableitung des durch den Oberboden der Mulde abgesickerten Niederschlagswassers über sogenannte Kiesdurchstiche in die versickerungsfähigen Schichten (Rurterrasse) durchzuführen. Die Versickerungsanlagen sind so zu gestalten, dass eine Versickerung innerhalb der vorhandenen Auffüllungen sicher ausgeschlossen werden kann.

4. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (militärische Anlage). Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel sowie der konkreten Verdachte wird empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.
Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen.
Erfolgen Erarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlrührungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des KDB zu beachten.

5. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für den Artenschutz
Die Baumfäll- und Pflegearbeiten sind grundsätzlich nur im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 1. März des Folgejahres durchzuführen. Hohe Bordsteinkanten, die Amphibien direkt zum nächsten Straßenablauf leiten, sind zu vermeiden; ggf. sind die Bordsteinkanten abzuschragen, damit sie für Amphibien kein unüberwindbares Hindernis darstellen. Für Straßenabläufe sind zusätzlich Abdeckungen mit besonders engen Schlitzten zu verwenden. Zum Schutz von nachtaktiven Vögeln, Fledermäusen und Insekten sind tieferflüchtige Lampen zu verwenden; insbesondere ist auf helle, weiße Lampen mit hohem UV-Anteil zu verzichten. Eine weit reichende horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden.
Sofern der Beginn der Bodenarbeiten während der Brutzeit erfolgt, muss vor Baubeginn eine Überprüfung auf Neststandorte durchgeführt werden. Sollten Nester vorhanden sein, erfolgt die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeiten der Arten.

Rohbauten als potentielle Quartiere für Fledermäuse (insbesondere zur Invasionszeit der Zwergfledermaus): Zur kritischen Zeit (Spätsommer) sind Bauten geschlossen zu halten, offene Ritzen, Spalten und andere Öffnungen sind zu vermeiden.

6. Bodenschutz

Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage spätere Vegetationsflächen wieder zu verwenden. Bodenbelastende Maßnahmen sind vorwiegend auf den später ohnehin versiegelten Flächen durchzuführen. Das Prinzip der sauberen Baustelle ist zu beachten. Baubedingte Verdichtungen bei bisher unverdichteten Böden sind nach Beendigung der Bauphase zu beseitigen. Bei Ausbau, Lagerung und Einbau von Boden ist ein schonender Umgang nach DIN 19731 zu beachten. Es ist nicht auszuschließen, dass der Oberboden Bauschutt, Aschen und Schlacken enthält und dadurch erhöhte Stoffgehalte aufweisen kann. Auch ist mit ehemaligen Bombentrümmern zu rechnen, die Später mit Abfällen verfüllt worden sein können. Sollten sich bei Eingriffen in den Boden im Bereich des Bebauungsplans Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen ergeben, dann ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Düren (Herr Michael Krämer, Tel. 02421/22-2668) unverzüglich zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

7. Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen. Die Erdbebengefährdung wird in der DIN 4149:2005-04 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 3 und geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen. Bei Gebäuden mit mehr als 2 Vollgeschossen ist die Tabelle 8 in der DIN 4149:2005-04 zu berücksichtigen.

8. Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Geltungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der NIN 1054 „Baugrund Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau. Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

9. Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Dies ist vor allem durch den nahen Tagebau derzeit beeinflusst. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.
Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung auch kein zeitweiliges Abpumpen nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.
Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Berghem geben (www.erftverband.de).

Übersichtskarte

Maßstab 1:2500

