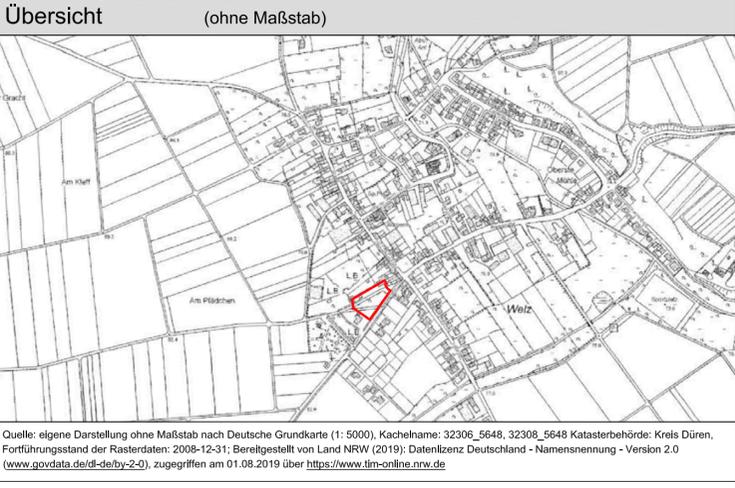


Textliche Festsetzungen	
1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	a) Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. b) Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig: - Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Nr. 3 Anlagen für Verwaltung, - Nr. 4 Gartenbaubetriebe, - Nr. 5 Tankstellen.
2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)	Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA darf die festgesetzte GRZ von 0,4 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,6 überschritten werden.
3 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 19 BauNVO)	Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA wird für die GFZ die Höchstgrenze von 1,2 festgesetzt.
4 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird für das WA auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.
5 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die bereits ausgebaute Kreisstraße. Der untere Bezugspunkt ist dabei die Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschoss der Gebäude darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Es wird eine Firsthöhe von 9,0 m und eine Traufhöhe von 7,0 m festgesetzt. Der First bzw. die Attika wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung einschließlich ihrer konstruktiv erforderlichen Einfassung.
6 Bauweise (§ 22 BauNVO)	Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.
7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen um maximal 2,0 m durch Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen wird zugelassen.
8 Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	Die mit GF gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten von Anliegern zur Erschließung des östlichen angrenzenden Grundstücks (Gemarkung Welz, Flur 5, Flurstück 362) zu belasten.

Hinweise	
Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:	
Baugrund	Aufgrund der vorliegenden Informationen steht im Untergrund der Planfläche Löss / Lösslehne an. Weiterhin kann es zu Bodenbewegungen durch Sumpfungsmaßnahmen durch den Braunkohle-bergbau kommen. Deshalb wird empfohlen, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen.
Erdbeben	Das Plangebiet wird der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse S nach DIN 4149:2005 zugeordnet. Anwendungsstelle von DIN EN 1998, 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. Analog zu den Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 sind die Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998, insbesondere die jeweiligen entsprechenden Bedeutungsklassen, zu beachten.
Bergbau	Die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“ im Eigentum des Landes NRW sowie Bergwerksfeld „Welz 1“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttenweg 2 in 50935 Köln. Der Vorhabensbereich ist nach den hier vorliegenden Unterlagen von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Obere Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2-5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle. Folgendes sollte berücksichtigt werden: Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt, durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohleanlage, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinträchtigung der Grundwasserstände im Vorhabensgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Es wird empfohlen diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erntverband, Am Erntverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.
Kampfmittel	Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkaufmanhandlungen. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeebene von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminsprache mit der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, für einen Ortstermin gebeten. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdeklaration empfohlen.
Richtfunkverbindung	Im Plangebiet befindet sich die Richtfunkverbindung 306556906 in einem vertikalen Korridor zwischen 37 m und 67 m über Grund. Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m eingehalten werden.
Bodendenkmal	Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nieleggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nieleggen, 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 deren Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
Einsichtnahme von Vorschriften	Die in Bezug genommenen und der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen) können im Rathaus der Gemeinde Aldenhoven während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.
Artenschutz und Bauzeitenregelung	Die auf Grundlage der Artenschutzprüfung durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen finden auf dem 0,174 ha großen Flurstück 63 der Flur 1, Gemarkung Welz am nordwestlichen Rand der Ortschaft Welz statt. Auf dieser Ausgleichsfläche sollen 10 Obstgehölze gepflanzt werden. Der alte Baumbestand am Rand dieser Fläche soll mit einer Steinkauzöhre bestückt werden. Die Fläche ist mindestens zwischen März und Juli eines Jahres durch Mahd oder extensive Beweidung kurz zu halten. Darüber hinaus ist für die Art Star die Einbringung von 7 Nistkästen in der Fläche erforderlich. Zusätzlich ist für baumhöhlenbewohnende Fledermäuse die Einbringung von 3 Grostraumfledermaushöhlen erforderlich. Diese Maßnahmen sind vor Baubeginn auf dem Plangebiet fertigzustellen. Zusätzlich ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Bauzeitenregelung außerhalb der Brutzeiten (01.03. und 30.09. eines Jahres) zu berücksichtigen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist außerdem für Fledermäuse zudem in einem Baum vorab eine Quartierkontrolle durchzuführen. Sollten sich Fledermäuse in einer Baumhöhle befinden, ist eine Entnahme nicht möglich. In diesem Fall ist der dauerhafte Ausflug der Tiere abzuwarten.

Zeichnerische Festsetzungen	
1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet	o Offene Bauweise — Baugrenze
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO	4. Sonstige Planzeichen
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB
1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)	— mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastene Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH=7,00m Höchstmaß der Traufhöhe	
FH=9,00m Höchstmaß der Firsthöhe	

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung	
— Gebäude	— Flurkarte
— Durchfahrt, Arkade	— Flurstücksgrenze
FD Flachdach	1625 Flurstücknummer
II Anzahl der Vollgeschosse	
←-5,00→ Längemaß	←-#5,00→ Parallelmaß
	90° Winkelmaß



Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab nach Deutsche Grundkarte (1:5000), Kachelname: 32306_5648, 32308_5648 Katasterbehörde: Kreis Düren, Fortführungsstand der Rasterdaten: 2008-12-31; Bereitgestellt von Land NRW (2019); Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugegriffen am 01.08.2019 über <https://www.ltm-online.nrw.de>

Entwurf VDH VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Hauptkriter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, email: info@vdhpm.de	1. Aufstellung Der Rat der Stadt Linnich hat am gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen: • die Aufstellung des B-Plans Nr.5 "An der Kreisstraße" sowie • die Öffentliche Auslegung gem. § 13a BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB.	3. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gem. § 13a BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB nach örtüblicher Bekanntmachung im Zeitraum bis öffentlich ausgelegt.	5. Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Linnich hat den Bebauungsplan am gem. § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.	7. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung im Zeitraum bis durch Aushang örtüblich bekannt gemacht worden. Hiernit trat der Bebauungsplan am in Kraft.
Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	
Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers Frengen mit Stand vom August 2019 erstellt.	2. Bekanntmachung der Aufstellung und der Öffentlichen Auslegung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und die Öffentliche Auslegung wurde durch Aushang im Zeitraum bis (einschl.) örtüblich bekannt gemacht.	4. Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange Gemäß § 13a BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden könnten, mit Schreiben vom aufgefordert, bis zum zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.	6. 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 wurden.	
Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzielenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV.NRW.S. 759, ber. 2019 S.23), Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 21.07.2018 (GV.NRW. 2018 S.421).



STADT LINNICH

Bebauungsplan Nr. 5
"An der Kreisstraßen"
Ortslage Welz



Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.:	PM-B-18-70-BP-01-05	Maßstab:	1 : 500	Stand:	21.11.2019
bearbeitet:	Mahmout	gezeichnet:	Nowak		