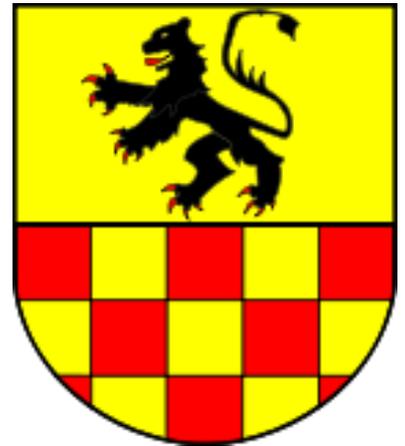


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

ZUM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 5
„AN DER KREISSTRAÙE II“**



STADT LINNICH – ORTSCHAFT WELZ

ÄNDERUNGEN NACH DER OFFENLAGE WURDEN IN ROT MARKIERT

Stand: Satzungsbeschluss

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 Erdgeschosse 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.

9 HINWEISE

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Baugrund

Aufgrund der vorliegenden Informationen steht im Untergrund der Planfläche Löss / Lösslehm an. Weiterhin kann es zu Bodenbewegungen durch Sumpfungmaßnahmen durch den Braunkohlebergbau 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. Anwendungsteile 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 Bedeutungsbeiwerte, 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, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Der Vorhabensbereich ist nach den hier vorliegenden Unterlagen von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes 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 Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Vorhabensgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnis nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau 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 sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

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 wird um Terminabsprache mit der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, für einen Ortstermin gebeten.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion 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 archäologische Funde und Befunde sind der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 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 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 Bauzeitenreglung

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 Steinkauzröhre 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 Großraumfledermaushöhlen erforderlich. Diese Maßnahmen sind vor Baubeginn auf dem Plangebiet fertigzustellen

Zusätzlich ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Bauzeitenreglung 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.