

Kopie vom ORIGINAL

Stadt Linnich

Planungsrechtliche Festsetzungen

zur 2. vereinfachten Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 21

der Stadt Linnich

gem. § 13 BauGB

-Fassung des Satzungsbeschlusses-

für

Stadt Linnich

Rurdorfer Straße 64

52441 Linnich

in der Fassung vom 09. Juni 2005

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Industriegebiete - GI₁ bis GI₂ (gemäß § 9 BauNVO)

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 (Stand der 1. vereinfachten Änderung) übernommen.

Danach werden die zusätzlichen Bauflächen als Industriegebiete ausgewiesen und wie folgt gegliedert:

Im Baugebiet GI₁ sind folgende Anlagen und Betriebsarten zulässig:

- Getränkeabfüllanlagen,
- Papierverarbeitung,
- Druckereien,
- Großkühlhäuser,
- Lagergebäude,
- Maschinen- und Werkzeuggebäude.

Im Baugebiet GI₂ sind folgende Anlagen und Betriebsarten zulässig:

- Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen ohne Verwendung von Phenolharz,
- Hochregallager.

Gem. § 31 BBauG sind in den Industriegebieten GI₁ und GI₂ ausnahmsweise auch andere Betriebe und Anlagen zulässig, wenn im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass sie ein gleiches Emissionsverhalten aufweisen, wie die zulässigen Betriebe und Anlagen.

1.2 Immissionsschutzfestsetzungen

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes sind innerhalb des Änderungsbereiches der Industriegebiete GI₁ und GI₂ gemäß § 1 (4) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO lärmemittierende Betriebe und Anlagen zulässig, sofern im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass das Irrelevanzkriterium gemäß Nr. 3.2.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1998 (GMBI. 1998, S. 503) Anwendung finden kann (Irrelevanz der zu erwartenden Zusatzbelastung) und die sonstige bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gegeben ist.

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Geruchs-Immissionsschutzes sind innerhalb des Änderungsbereiches der Industriegebiete GI₁ und GI₂ gemäß § 1 (4) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO geruchsemittierende Betriebe und Anlagen zulässig, sofern im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass das Irrelevanzkriterium gemäß Nr. 3.3 der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung durch den LAI vom 13.05.1998 Anwendung finden kann (Irrelevanz der zu erwartenden Zusatzbelastung) und die sonstige bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gegeben ist.

Gemäß § 1 (4) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Betriebe, Anlagen und Einrichtungen, die andere Emissionen als Lärm- und Geruchsemissionen erwarten lassen, nur dann zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren ein Unbedenklichkeitsnachweis erbracht wird.

1.2 Nebenanlagen

(gemäß § 14 (2) BauNVO)

Gemäß § 14 (2) BauNVO sind in den Baugebieten, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 (1) BauGB in Verbindung mit §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ), die zulässige Baumassenzahl (BMZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß gemäß Planeintrag bestimmt und aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 (Stand der 1. vereinfachten Änderung) übernommen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgt als Definition der Oberkante der gesamten baulichen Anlage. Die Höhen werden als Höhenangabe über Normalhöhe Null (ü. NN) angegeben. Der Nullpunkt des Höhensystems (unterer Höhenbezugspunkt) ist durch den Amsterdamer Pegel festgelegt.

Die Festsetzung über die Maße baulicher Anlagen betreffen nicht die Schornsteine und Ableitungsvorrichtungen für Abgase und Abluft, sofern eine Überschreitung gemäß den Anforderungen der TA Luft notwendig ist.

4 Grünfestsetzungen

4.1 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der durch die Signatur erfassten Bereiche werden gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB die verbleibenden Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 (Stand der 1. vereinfachten Änderung) unverändert übernommen. Die entsprechenden verbleibenden Flächen sind bereits mit Gehölzen überstanden, so dass keine Anpflanzung mehr erfolgen muss.

5 Flächen/ Regelungen für die Abwasserbeseitigung

(gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 51a (3) 2 LWG NW)

Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben des § 51 a LWG NW ortsnahe in die Rur einzuleiten. Das Niederschlagswasser der Hof-/ Verkehrsflächen ist vor Einleitung in die Rur dem vorhandenen Regenklärbecken zuzuführen.

Flächen, auf welchen stark belastetes Niederschlagswasser gem. Nr. 12.4 des RdErl d. MURL v. 18.5. 1998 (Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes NW, MBl. NW. 1998 S. 654, S. 918) anfällt, sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig oder müssen entsprechend überdacht werden.

Großflächige Metaldacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut sind nur dann zulässig, wenn diese mit einer wetterbeständigen Beschichtung/ Versiegelung versehen oder spezielle Legierungen (z.B. Galvalume) verwendet werden, so dass eine Ablösung von Schwermetallen unterbunden wird.

A Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Es ist mit einem Wiederanstieg des derzeit künstlich abgesenkten Grundwasserspiegels auf das natürliche Niveau nahe der Geländeoberfläche zu rechnen (vgl. Hinweis B1). In Zusammenhang mit der Lage im Auegebiet (vgl. Hinweis B2) wird das Plangebiet daher gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen (insbesondere im Gründungsbereich) gegen Naturgefahren erforderlich sind, gekennzeichnet.

Ebenfalls nachrichtlich übernommen wird die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 dargestellte Trasse der Bahnlinie zwischen Linnich und Düren.

Weiterhin nachrichtlich übernommen wird das bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 dargestellte Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der RWE AG, Essen in einer Breite von 2,0 m, welches die vorhandene Mittelspannungsleitung im Plangebiet sichert.

B Hinweise

B1 Grundwasser

Die natürliche Grundwasseroberfläche steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen, wobei Grundwasserstände mit Flurabständen von < 1 m unter Gelände zu erwarten sind. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Etwaige Maßnahmen zur Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung, zeitweiliges Abpumpen, z.B. während der Bauphase, bedürfen der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Weiterhin ist dafür Sorge zu tragen, dass durch Maßnahmen, welche Einwirkungen auf das Grundwasser haben, keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

B2 Gewässerschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass vor dem Bau von Gewässerüberquerungen (an das Plangebiet angrenzender Malefinkbach) ein gesondertes Genehmigungsverfahren gemäß § 99 Landeswassergesetz notwendig ist.

B3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (hier: die Rur) stellt einen erlaubnispflichtigen Benutzungstatbestand gemäß §§ 2, 3 und 7 WHG dar. Wasserrechtliche Erlaubnisse sind bei der Bezirksregierung Köln als Obere Wasserbehörde zu beantragen.

Aufgrund der Notwendigkeit, dass stark belastetes Niederschlagswasser entsprechend dem Rd.Erl. des MÜNLV vom 26.04.05 (Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren) über eine biologische Behandlungsanlage zu führen ist, wird diesbezüglich über textliche Festsetzung die Zulässigkeit von Flächen, auf welchen stark belastetes Niederschlagswasser anfällt, ausgeschlossen bzw. dahingehend eingeschränkt, dass solche Flächen nur mit einer Überdachung zulässig sind.

Als stark belastetes Niederschlagswasser gilt gem. Nr. 12.4 des RdErl d. MURL v. 18.5. 1998 (Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes NW, MBl. NW. 1998 S. 654, S. 918) insbesondere Niederschlagswasser von:

- Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen i.S. des § 19g Abs. 5 WHG sowie mit Jauche und Gülle, Stallung oder Silage umgegangen wird, z.B. Lager-, Abfüll- und Umschlagplätze für diese Stoffe,
- Flächen mit starkem Kfz-Verkehr (fließend und ruhend), z.B. Hauptverkehrsstraßen, Fernstraßen sowie Großparkplätze als Dauerparkplätze mit häufiger Frequentierung,

- Hof- und Verkehrsflächen in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten, soweit nicht unter Nummer 11.3 fallend,
- Flächen mit großen Tieransammlungen, z.B. Viehhaltungsbetriebe, Reiterhöfe, Schlachthöfe, Pelztierfarmen
- Start- und Landebahnen von Flughäfen im Winterbetrieb (Enteisung) sowie Flächen, auf denen eine Betankung oder Enteisung oder Wäsche der Flugzeuge erfolgt,
- befestigten Gleisanlagen,
- Verkehrsflächen von Abwasserbehandlungs- und Abfallentsorgungsanlagen (z.B. Deponiegelände, Umschlaganlagen, Kompostierungsanlagen, Zwischenlager),
- Flächen zur Lagerung und Zwischenlagerung industrieller Reststoffe und Nebenprodukte, von Recyclingmaterial, Asche.

B4 Baugrundbeschaffenheit

Bei der Bauausführung im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Sumpfungs Auswirkungen des Braunkohlenbergbaus ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen sind.

Wegen der Bodenverhältnisse im (ausgedehnten) Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Erste Grundlagenermittlungen ergaben, dass aufgrund der heutigen Bodenbeschaffenheit ggf. statische Probleme hinsichtlich einer baulichen Nutzung des Geländes zu erwarten sind. Daher ist nach derzeitigem Kenntnisstand jeweils vor der Bebauung eine Einzelfallprüfung durch ein Baugrundgutachten empfehlenswert.

B5 Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet muss mit archäologischen Befunden und Bodenfunden gerechnet werden. Auf die Pflichten der §§ 15-16 DSchG NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Linnich als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

B6 Zustimmungspflichtige Bauhöhe

Sofern innerhalb des Plangebietes Gebäude, Gebäudeteile oder sonstige bauliche Anlagen geplant oder realisiert werden, die eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist in jedem Einzelfall eine erneute Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West in Düsseldorf als militärische Luftfahrtbehörde durchzuführen hinsichtlich der Notwendigkeit der Kennzeichnung der baulichen Anlage als Luftfahrthindernis.

B7 Meldepflicht von Waffen-, Sprengkörper- und Munitionsfunden

Die mit der Bauausführung beauftragten Firmen haben beim Vorfinden von Kampfmitteln umgehend den Kampfmittelräumdienst oder eine Polizeidienststelle zu informieren und deren Anweisungen Folge zu leisten.

B8 Ver- und Entsorgungsleitungen

Baumstandorte sind so auszuwählen, dass ein horizontaler Abstand von mindestens 2,50 m zwischen Baumachse und der Außenkante von im oder am Randes des Plangebietes verlaufenden Gas-/ Wasserleitungen eingehalten wird, so dass die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden. Die Vorgaben des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau, sind zu beachten. Bei ausnahmsweise notwendigem geringerem Abstand sind mit dem Leitungsträger abgestimmte Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

C RECHTSGRUNDLAGEN UND ANLAGEN

Dieser Bebauungsplan beinhaltet die Vorschriften gemäß

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 241a);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - **PlanZV 90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**BauO NRW**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV. NW S. 259);
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2004 (BGBl. I S. 3704);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304);
- Landschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (**LG NW**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NW S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV. NW S. 259);
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – **4. BImSchV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.03.1997, zuletzt geändert durch Artikel 22a des Gesetzes vom 06.01.2004 (BGBl. I S. 2);
- Landeswassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (**LWG NW**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV. NW S. 259);
- TA Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm- **TA Lärm**) vom 26.08.1998 (GMBL. S. 503),

- Geruchsimmissions-Richtlinie (**GIRL**) des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung durch den LAI vom 13.05.1998.

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

Der Begründung ist als Anlage ein

- landschaftspflegerischer Fachbeitrag und
- ein Entwässerungskonzept (Ergänzung durch einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag).

beigelegt.

Linnich, den 09. Juni 2005


(Witkopp)
Bürgermeister


(Breuer)
Baudezernent