
STADT LINNICH

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 1 "Drosselweg"
Ortschaft Hottorf

(Textbebauungsplan)
(Begründung § 9 (8) BauGB)

Rechtsgrundlagen und Anlagen:

- Baugesetzbuch
- Baunutzungsverordnung 1990
- Planzeichenverordnung
- Gemeindeordnung NW

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Textteil
2. Lageplan Maßstab 1 : 1.000
3. Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 (8) BauGB eine Begründung beigelegt.

Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB):

1. Die Stadtvertretung Linnich hat in ihrer Sitzung am 07.11.1996 gemäß § 2 (1) BauGB i. V. m. d. §§ 1 und 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 1 der Ortschaft Hottorf "Drosselweg" als Textbebauungsplan aufzustellen.

In der gleichen Sitzung wurde beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 1 der Ortschaft Hottorf "Drosselweg" gemäß § 3 (2) BauGB mit der Begründung öffentlich auszulegen. Die Festsetzungen werden in einem Textbebauungsplan festgelegt.

2. *Allgemeines*

2.1 *Verhältnisse der Gemeinde*

Das Gebiet der Stadt Linnich ist nach den Landesentwicklungsplänen I und II Bestandteil der ländlichen Zonen und den Gemeinden mit zentralörtlicher Bedeutung (Grundzentrum).

2.2 *Lage und Bewertung*

- Der Bebauungsplanbereich ist Teil der Flächenerweiterung des Ortsteiles Hottorf (Flächennutzungsplan).
- Hottorf ist durch die L 226 und K 17 an das regionale und überregionale Straßennetz sehr gut angeschlossen.
- Entsprechend der Lage im Stadtgebiet und der örtlichen Situation bedingt die städtebauliche Planung die Ausweisung von Wohnnutzung (Allgemeines Wohngebiet), wobei die nach § 4 (3) Nr. 1 - 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) möglichen Ausnahmen mit Rücksicht auf den Wohnmarkt ausgeschlossen sind.

2.3 *Ziel und Zweck des Bebauungsplanes*

Ziel des Bebauungsplanes ist:

- Schaffung von Wohnraum, um die Wohnungsnot in Hottorf zu beheben.
- Größtmögliche Integration der Neubaumaßnahmen in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild.
- Städtebauliche Neugestaltung und Ordnung des Gebiets entsprechend der gesetzten Ziele planungsrechtlich zu sichern.

2.4 Planerische Vorgaben

Das vorgesehene Baugebiet ist im Flächennutzungsplan (Rechtskraft 28.11.1995) als Wohnbaufläche dargestellt und die darüber hinausgehenden Grundstücksteile als Flächen für die Landwirtschaft.

3. Bebauungskonzept

3.1 Wohnnutzung

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes berücksichtigt sowohl die vorhandene Siedlungsstruktur als auch das Landschaftsbild. Nach den im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungszielen bildet das Plangebiet den Abschluß der Ortslage Hottorf in diesem Bereich. Um einen möglichst harmonischen Abschluß zur freien Landschaft bei gleichzeitiger Einfügung in das Ortsbild zu gewährleisten, wurde für das Neubaugebiet eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze festgelegt. Aus gleichem Grunde wurden als zulässige Hausformen nur Einzel- und Doppelhäuser festgelegt.

3.2 Erschließung

Das ausgewiesene Baugebiet erstreckt sich entlang der Straße "Drosselweg". Der Drosselweg ist zur Zeit noch nicht kanalisiert. Mit der Kanalisierung kann im Jahre 1997 gerechnet werden.

3.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Einrichtungen sind im wesentlichen durch die Bebauung vorhanden. Die anfallenden Abwässer werden über den Verbindungssammler der Kläranlage Linnich zugeleitet.

4. Besiedlung des Gebietes (geschätzt)

Wohneinheiten (WE)	vorhanden	neu
	1	16

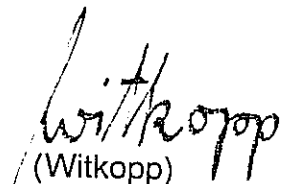
Aufgrund vorliegender Nachfragen ist hierfür der Bedarf, der sich vornehmlich aus der Hottorfer Bevölkerung rekrutiert, begründet.

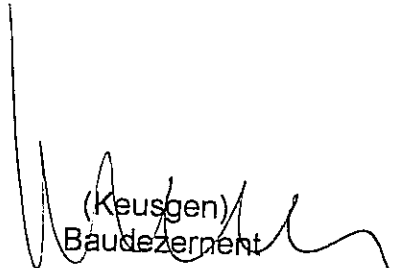
5. Bodenordnung

Die vorgesehene Neubebauung greift in die bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht so ein, daß zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung eine Ordnung des Grund und Bodens durch Einleitung eines Bodenordnungsverfahrens nach dem BauGB erforderlich wird.

Die Stadtvertretung hat die vorstehende Begründung gemäß § 9 (8) BauGB in ihrer Sitzung am 07.11.1996 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Aufgestellt:
Linnich, den 03.12.1996


(Witkopp)
Bürgermeister


(Keusgen)
Baudezernent

Textliche Festsetzungen

1. *Räumlicher Geltungsbereich*

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Hottorf an der Straße "Drosselweg" und der Düsseldorfer Straße.

Es umfaßt die Grundstücke der Gemarkung Hottorf, Flur 2, Flurstücke 345, 346 und 148 tlw.

Die Begrenzung des Plangebiets ist im Lageplan durch eine unterbrochene Linie dargestellt.

2. *Art der baulichen Nutzung*

Für Teile der Grundstücke Gemarkung Hottorf, Flur 2, Flurstücke 345, 346 und 148 tlw. wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) festgesetzt.

Das WA-Gebiet wird begrenzt von der Düsseldorfer Straße, dem Drosselweg, einem öffentlichen Straßengraben und den Grundstückspartzen 148 und 345. Die vordere Baugrenze verläuft in einem Abstand von 5 m parallel der Grundstücksgrenze. Die hintere Baugrenze verläuft parallel der vorderen Baugrenze in einem Abstand von 20 m.

3. *Maße der baulichen Nutzung*

Für das WA-Gebiet werden gem. § 17 Baunutzungsverordnung folgende Maße der baulichen Nutzung festgelegt:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6
- Zahl der Vollgeschosse II (Höchstgrenze)

4. *Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen*

4.1 Innerhalb des WA-Gebiets wird gem. § 22 (1) BauNVO die offene Bauweise im Sinne des § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Als zulässige Hausform werden gem. § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

4.2 Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 (1) BauNVO die nachstehend beschriebenen Baugrenzen im Sinne des § 23 (3) BauNVO festgesetzt.
Die zur Straße "Drosselweg" hin gelegene (vordere) Baugrenze verläuft in einem Abstand von 6 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie (= Katastergrenze). Die rückwärtig gelegene (hintere) Baugrenze verläuft in einem Abstand von 20 m parallel zur vorderen Baugrenze. Die zum Straßengraben hin gelegene (seitliche) Baugrenze verläuft in einem Abstand von 3 m parallel zur Grabenbegrenzungslinie (= Katastergrenze). Der seitliche Abstand zur Düsseldorfer Straße (seitliche Baugrenze) beträgt 3 m.

5. *Ausnahmenregelung WA-Gebiet*

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die in § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

6. *Verkehrsflächen*

Die Grundstücksparzelle Gemarkung Hottorf, Flur 2, Flurstück 216 wird als Verkehrsfläche entsprechend § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

7. *Ausgleichsfläche*

7.1 Das Gebiet gilt nicht als besonders geschützter Teil von Natur und Landschaft im Sinne des § 21 Landschaftsgesetz NW. Für die Fläche bestehen keine rechtsverbindlichen Verordnungen, die einer Bebauung, wie vorgesehen, im Wege stehen würden.

7.2 *Vermeidung / Verminderung*

Der Bebauungsplan Hottorf Nr. 1 umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 11.600 qm, die hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt wird, nur im Norden an der Ecke Düsseldorfer Straße / Drosselweg ist bereits ein Gebäude vorhanden. Der Drosselweg ist Bestandteil des Plangebietes.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, am östlichen Ortsrand von Hottorf zusätzlich benötigtes Bauland zur Verfügung zu stellen. Dies soll einreihig, als Einzel- oder Doppelhäuser, entlang des Drosselweges erfolgen. Bei einer GFZ von 0,3 bedeutet dies eine maximale Versiegelung von 2.200 qm durch Bebauung. Nach § 51a LWG ist für diese neu errichteten Gebäude eine Versickerung der Niederschlagswässer von Dach- und teilversiegelten Flächen auf den Grundstücken vorgesehen.

Die Lage und die geplante Aufteilung haben den Vorteil, daß keine neuen Erschließungsstraßen gebaut werden müssen, sondern der vorhandene Drosselweg und evtl. die Düsseldorfer Straße zur Erschließung der Wohnbebauung dienen können. Nach Osten gehen die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sanft in die vorhandene Landschaft über. Hinter den Wohnhäusern und den daran anschließenden privaten Gärten folgt als Ausgleichsfläche eine ca. 3.000 qm große Obstwiese.

Die Obstwiese bedeutet für die Umgebung eine strukturelle und ökologische Aufwertung und dient gleichzeitig als Windschutz für die geplante Bebauung. Zur Vermeidung bzw. Verminderung des Eingriffes sind per Festsetzung folgende Maßnahmen gesichert, die den gesamten Eingriff auf einen Prozentwert von 8 % Defizit reduziert.

7.3 *Zusammenfassung der eingriffsmindernden Maßnahmen*

- Versickerung der Niederschlagswässer von Dach- und teilversiegelten Flächen neu errichteter Gebäude auf den Grundstücken (§ 51a LWG)

- Nutzung einer vorhandenen Erschließungsstraße
- Anlegen einer ca. 3.000 qm großen Obstwiese
- Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen
- je ein Obstbaum pro angefangene 200 qm Garten

7.4 Ökologische Bewertung

Der Bebauungsplan Hottorf Nr. 1 mit einer Gesamtfläche von etwa 11.600 qm liegt am östlichen Ortsrand von Hottorf, in einem Dreieck zwischen Drosselweg, Düsseldorfer Straße und einem landwirtschaftlichen Weg, wobei der Drosselweg Bestandteil des B-Planes ist.

Im Westen und Südwesten reicht der Bebauungsplan an die Ortslage von Hottorf, ansonsten wird er von landwirtschaftlichen Flächen umschlossen. Bis auf ein Wohngebäude im nördlichen Teil des Gebietes und dem Drosselweg wird die gesamte Fläche landwirtschaftlich, d.h. als Fettweide, genutzt.

Der Bebauungsplan ist als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 in maximal zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen. Dies bedeutet eine maximale Versiegelung durch Bebauung von 19 %.

Die Erschließung ist über den Drosselweg vorgesehen. Die Bebauung soll nur linear entlang des Drosselweges erfolgen. Im Osten schließen sich Privatgärten an, die dann in eine ca. 3.000 qm große, zum Ausgleich der Maßnahme, neu angelegte Obstwiese übergehen.

Weitere technische Angaben sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Hottorf Nr. 1 "Drosselweg" zu entnehmen.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

a) Oberflächengestaltung

Die Flächen für Stellplätze und Grundstückszufahrten sind in wasserdurchlässiger Art herzustellen.

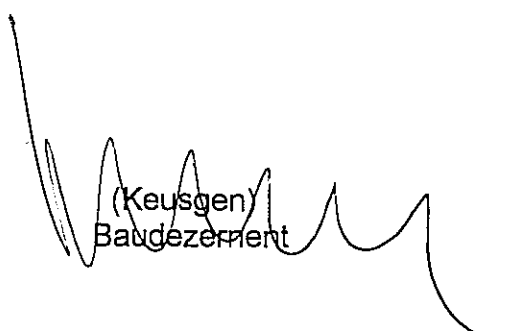
Beispiel: weitfugiges Pflaster oder wassergebundene Kiesdecke.

b) Drempe

Bei eingeschossiger Bauweise ist die Errichtung von Drempe bis zu einer Höhe von max. 0,90 m zulässig. Gemessen wird die Drempehöhe von Oberkante Rohbaudecke bis Unterkante Fußpfette der Dachkonstruktion. Bei zweigeschossiger Bauweise ist die Errichtung von Drempe nicht zulässig.

Aufgestellt gemäß § 9 (8) BauGB
Linnich, den 03.12.1996


(Witkopp)
Bürgermeister


(Keusgen)
Baudezernent