
STADT LINNICH

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 5 "Am Steinbusch"
Ortschaft Körrenzig

(Textbebauungsplan)

Rechtsgrundlagen und Anlagen

- Baugesetzbuch
- Baunutzungsverordnung 1990
- Planzeichnung
- Gemeindeordnung NW

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Textteil
2. Lageplan M 1 : 500
3. Übersichtsplan M 1 : 10.000

Dem Bebauungsplan-Entwurf ist gem. § 9 (8) BauGB eine Begründung beigelegt.

Textliche Festsetzungen

1. *Räumlicher Geltungsbereich*

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Körrenzig an der Straße "Franzosenberg". Es umfaßt die Grundstücke der Gemarkung Körrenzig, Flure 3, 4, und 7, Flurstücke Teilstücke aus Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 188, 189, 198 und 202. Die Begrenzung des Plangebietes ist im Lageplan durch eine unterbrochene Linie festgesetzt.

2. *Art der baulichen Nutzung*

Für Teile der Grundstücke Gemarkung Körrenzig Flure 3, 4 und 7, Flurstücke 1, 2, 3, 4, 5, 6, 188, 189, 198 und 202 wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) festgesetzt. Das WA-Gebiet wird umgrenzt von der Straße Franzosenberg, dem landwirtschaftlichen Weg Nr. 48, den Grundstückspartzen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 189 und 202. Die vordere Baugrenze verläuft in einem Abstand von 5 m parallel der vorderen Grundstücksgrenzen der Partzen 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218 und 198. Die hintere Baugrenze verläuft parallel der vorderen Baugrenze in einem Abstand von 18 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) 0,5
- Zahl der Vollgeschosse I

4. *Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen*

4.1 Innerhalb des WA-Gebietes wird gem. § 22 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) die offene Bauweise im Sinne des § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Als zulässige Hausformen 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 "Franzosenberg" hin gelegene (vordere) Baugrenze verläuft in einem Abstand von 5 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie (=Katastergrenze). Die rückwärtig gelegene (hintere) Baugrenze verläuft in einem Abstand von 18 m parallel zur vorderen Baugrenze. Die zum Weg Nr. 48 seitliche Baugrenze verläuft in einem Abstand von 3 m parallel zur Weggrenze Nr. 48. Der seitliche Abstand der Baugrenze parallel zur Verkehrsfläche beträgt 3 m.

5. *Ausnahmenregelung WA-Gebiet*

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

6. Verkehrsflächen

Die Grundstücksparzelle Gemarkung Körrenzig, Flure 3, 4, und 7, Flurstück 278 wird als Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

7. Ausgleichsflächen

7.1 Das Gebiet des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 5 Körrenzig 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. Der Bebauungsplan-Entwurf Körrenzig Nr. 5 Körrenzig "Am Steinbusch" wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Linnich entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 (4) BauGB angepaßt.

Der Flächennutzungsplan wurde von der Bezirksregierung Köln am 13.10.1995 genehmigt. Durch Veröffentlichung der Genehmigung hat der Flächennutzungsplan am 28.11.1995 Rechtskraft erlangt.

7.2 Vermeidung / Verminderung

Der Bebauungsplan-Entwurf Körrenzig Nr. 5 "Am Steinbusch" umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 8.350 qm, die landwirtschaftlich genutzt wird. Ziel des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 5 Körrenzig "Am Steinbusch" ist es, einen dringenden Wohnbedarf in der Ortschaft Körrenzig abzudecken. Die Bebauung soll einzeilig als Einzel- oder Doppelhäuser entlang der Straße Franzosenberg erfolgen.

Das Niederschlagswasser wird nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) auf den eigenen Grundstücken verrieselt. Ein Gutachten über die Baugrundverhältnisse für das Baugebiet liegt vor.

Die Lage der Grundstücke und die geplante Aufteilung haben den Vorteil, daß keine neuen Erschließungsstraßen gebaut werden müssen. Die Zuwegung zu den Grundstücken erfolgt von der Straße Franzosenberg, die bereits ausgebaut ist.

Im Bebauungsplan-Entwurf ist lediglich eine Stichstraße vorgesehen für eine evtl. spätere weitere Wohnbebauung.

Hinter der geplanten Wohnbebauung und den privaten Gärten erfolgt als Ausgleichsfläche eine 2.200 qm große Obstwiese auf Fettweide. Die Obstwiese bedeutet für die Umgebung eine strukturelle und ökologische Aufwertung und dient gleichzeitig als Windschutz.

Ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag des Landschaftsarchitekten Reepel für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 Körrenzig "Am Steinbusch" wurde aufgestellt.

7.3 Zusammenfassung der eingriffsmindernden Maßnahmen

- Versickerung der Niederschlagswässer von Dach- und teilversiegelten Flächen neu errichteter Gebäude auf den Grundstücken (§ 51 a LWG)
Die Einhaltung der Bestimmungen nach § 51 a LWG wird bei den einzelnen Bauanträgen gesondert geprüft.
- Nutzung einer vorhandenen Erschließungsstraße
- Anlegen einer ca. 2.200 qm großen Obstwiese
- Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen
- je ein Obstbaum pro angefangene 100 qm Grundstücksfläche

7.4 *Ökologische Bewertung*

Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 5 Körrenzig "Am Steinbusch" schließt unmittelbar an die Straße Franzosenberg an. Die Gesamtfläche beträgt ca. 8.990 qm. Sie grenzt im hinteren Bereich an landwirtschaftliche Fläche an.

STADT LINNICH

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 5 "Am Steinbusch"
Ortschaft Körrenzig

(Textbebauungsplan)

Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

1. Zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung in der Ortschaft Körrenzig ist beabsichtigt, entlang der Straße Franzosenberg eine Wohnbauzeile anzulegen.
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 des Flächennutzungsplanes des Ortsteiles Körrenzig.
 - Körrenzig ist durch die B 57 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 1990) 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 Körrenzig zu beheben,
 - größtmögliche Integration der Neubaumaßnahmen in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild,
 - städtebauliche Neugestaltung und Ordnung des Gebietes entsprechend der gesetzten Ziele planerisch zu sichern.
 - 2.4 Planerische Vorgaben
Das vorgesehene Baugebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und die darüberhinausgehenden Grundstücksteile als "Fläche für die Landwirtschaft".
3. Bebauungsplankonzept
 - 3.1 Wohnnutzung
Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 5 Körrenzig "Am Steinbusch" berücksichtigt sowohl die vorhandene Siedlungsstruktur, als auch das Landschaftsbild. Nach den im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungszielen bildet das Plangebiet den Abschluß der Ortslage Körrenzig in diesem Bereich.

Um einen möglichst harmonischen Abschluß zur freien Landschaft bei gleichzeitiger Einfügung in das Ortsbild zu gewährleisten, wurde für das Neubaugebiet eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Aus gleichem Grunde wurden als zulässige Hausformen nur Einzel- und Doppelhäuser festgelegt.

3.2 Erschließung

Das ausgewiesene Baugebiet erstreckt sich entlang der Straße Franzosenberg. Diese Straße ist vollkommen ausgebaut.

3.3 Ver- und Entsorgungsleitungen

Alle zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Einrichtungen sind vorhanden. Die anfallenden Abwässer werden über den Schmutzwasserkanal der Kläranlage in Linnich zugeleitet.

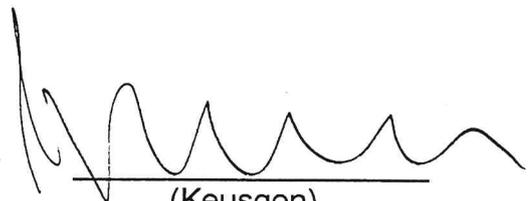
4. Bodenordnung

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 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich wird.

Linnich, 28.04.1997



(Witkopp)
Bürgermeister



(Keusgen)
Baudezernent