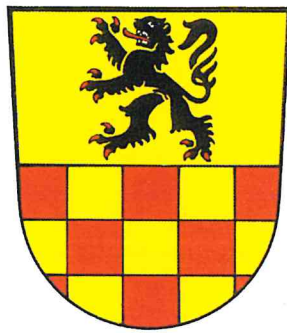


Stadt Linnich



Bebauungsplan Tetz Nr. 11

Begründung

Stand: 15. November 2005

Stadt Linnich

Bebauungsplan Tetz Nr. 11

Inhalt der Begründung

1.	Räumlicher Geltungsbereich der Änderung	2
2	Verhältnis zum Flächennutzungsplan	2
☐ 3.	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	2
☐ 3.	Erläuterungen zum Bebauungsplan	2
3.1	Art der baulichen Nutzung	2
3.2	Maß der baulichen Nutzung	3
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche	3
3.4	Umweltbelange	3
3.5	Verkehrerschließung	5
3.6	Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung	5
☐ 3.7	Bodendenkmalpflege gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW	5
☐		

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung der Stadt Linnich hat in seiner Sitzung vom 02.06.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans Tetz Nr. 11 beschlossen.

1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der ca. 0,06 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am Rand der Ortschaft Tetz, zwischen der Landesstraße L 253 und der Bahnlinie Jülich – Linnich der Rurtalbahn.

Der Geltungsbereich erfasst die Flurstücke 148 und 149, Flur 2, in der Gemarkung Tetz. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Norden, Osten und Süden an die Forstparzellen (147 und 150) und im Westen an die Landesstraße L 253.

2 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Linnich wird im Rahmen der 16. Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans stellt gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Ortschaft Tetz geringfügig zu arrondieren um den baulichen Bestand planungsrechtlich absichern zu können. Bei dem baulichen Bestand handelt es sich um ein 1946 errichtetes Wohnhaus mit ca. 90 m² Wohnfläche. Erweiterungen sind nur im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der angemessenen Wohnbedürfnisse geplant.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Ortslage Tetz sieht der Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Köln keine eigenständige Darstellung als allgemeinen Siedlungsbereich vor. Tetz wird als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, in dem die landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen erhalten werden soll, dargestellt. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans nimmt Bezug zu den in der Ortschaft Tetz genehmigten Flächennutzungsplandarstellungen „gemischte Baufläche“ und stellt auch das Plangebiet in der Folge als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Der Bebauungsplan nimmt

ebenfalls sachlich und räumlich Bezug zu den Vorgaben des Flächennutzungsplans und den auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße liegenden bebauten Ortsteil und setzt im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO fest.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 20 BauNVO bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand, der nur geringfügig erweitert werden darf. Entsprechend setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 und die Zahl der Vollgeschosse mit maximal 2 Vollgeschossen fest. Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß 10 m Firsthöhe (FH) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung ist gewährleistet, dass sich bauliche Anlagen auch hinsichtlich der Gebäudehöhe in das Ortsbild von Tetz einfügen.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Sinne des § 23 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit, Erweiterungen nach individuellen Bedürfnissen innerhalb der Baugrenzen umsetzen zu können.

Zwischen Garagen oder Carports und der Straßenbegrenzungslinie ist eine Fläche von 5 m Tiefe zur Straßenbegrenzungslinie von der Bebauung freizuhalten. Die Festsetzung dient der Aufnahme des ruhenden Verkehrs auf dem Baugrundstück und der Sicherung des fließenden Verkehrs auf der Landesstraße L 253.

3.4 Umweltbelange

Die Belange der Umwelt werden entsprechend § 2a BauGB in einem gesonderten Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht wird bis zur Offenlegung des Bebauungsplans erstellt. Die Möglichkeiten der Vermeidung sowie der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) werden im Sinne des § 1a BauGB bis zur Offenlegung in einem landschaftspflegerischen Begleitplan geprüft und bestimmt. Der landschaftspflegerische Begleitplan wird vom Büro Reepel, Landschaftsarchitektur, Düren erarbeitet. Er ist Teil des Bebauungsplans und seine Ergebnisse sind Grundlage der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB.

Zur Vermeidung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft setzt der Bebauungsplan eine ca. 730 qm große bestehende Gartenfläche als private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr.

15 BauGB mit der Zweckbestimmung Hausgarten fest. Zudem wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB textlich festgesetzt, dass auf der privaten Grünfläche auf Flurstück 149 zwei Laubbäume nach den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplans des Landschaftsarchitekturbüros Reepel, Düren, anzupflanzen sind. Die Umsetzung hat zeitlich zusammenhängend mit dem Vollzug des Bebauungsplans zu erfolgen.

Mit dieser Festsetzung ist sichergestellt, dass die Fläche dauerhaft von Bebauung freigehalten wird und Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können.

- Bergbauliche Einwirkungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen im oberen Grundwasserstockwerk bergbaubedingt die Grundwasserstände im abgesenkten Zustand vor. Nach Ende der Tagebausümpfungseinflüsse ist zu erwarten, dass hier die natürlichen, sehr flurnahen Grundwasserhältnisse mit Flurabständen von $< 1 - 3$ m unter Gelände wieder eintreten. Dies ist bei der Planung von z.B. tiefgründenden Bauwerken (z.B. beim Bau von Kellern) entsprechend durch bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu beachten.

Es ist weiterhin zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen – ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren erfolgen darf, damit keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

Zudem liegt das Plangebiet am Rande des Malefinkbachtals, in dem mit setzungsempfindlichen Schichten im Untergrund zu rechnen ist. Auf Grund der Sümpfungsauswirkungen des Braunkohlenbergbaues sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen. Es werden spezielle Vorkehrungen und ein verdichtetes Überwachungsnetz von Festpunkten für Geländehöhenveränderungen, z.B. durch den Bergbautreibenden oder in Abstimmung mit dem Verband der bergbaugeschädigten Haus- und Grundeigentümer empfohlen. Zuständig ist das Bergamt Düren.

- Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich.

Baugrundverhältnisse: Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich erforderlich. 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 NRW sind zu beachten.

Grundwasserverhältnisse: Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ sind zu beachten.

3.5 *Verkehrerschließung*

Bestehende Erschließungsanlagen sind vom Bebauungsplan nicht betroffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 253.

3.6 *Niederschlagsbeseitigung gem. § 51 a Landeswassergesetz NW*

In der Ortschaft Tetz wird die Entwässerung im Trennsystem vollzogen. Das auf den Dachflächen und den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird über eine großflächige Versickerung über die belebten Bodenschichten versickert. Bei Erweiterung oder Ergänzung der Bebauung ist im Rahmen der Bauantragstellung die Machbarkeit dieser Versickerungsart oder einer anderen Niederschlagswasserentsorgung nachzuweisen. Eine Beeinträchtigung von Nachbargebäuden ist auszuschließen.

3.7 *Bodendenkmalpflege gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW*

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde sind die Stadt Linnich als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/7684 oder 7491 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten, und die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Linnich, 15. November 2005

Witkopp
Bürgermeister

Breuer
Baudezernent