

Stadt Linnich, Kreis Düren, Regierungsbezirk Köln
=====

RECHTSGRUNDLAGE

§ § 4 UND 28 GO NW IN DER FASSUNG DER
BEKANNTMACHUNG VOM 13.8.84 GV. NW. S.475
ZULETZT GEÄNDERT AM 7.3.1990
BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG
DER BEKANNTMACHUNG VOM 8.12.1986

BAU NVO IN DER FASSUNG DER BEKANNT-
MACHUNG VOM 23.1.1990

PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV) IN DER
FASSUNG VOM 18.12.1990

B e g r ü n d u n g
=====

zum Bebauungsplan Tetz Nr. 1 (2. Änderung) "Am Sengelskamp"
=====

1. Allgemeines
=====

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Tetz Nr. 1 liegt im Norden der Ortslage Tetz beidseitig der Strasse "Am Sengelskamp" und ist im verbindlichen Flächen-- nutzungsplan der Stadt Linnich als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wurde durch Ratsbeschluß der ehemals selbständigen Gemeinde Tetz vom 16.08.1962 aufgestellt und ist seit dem 07.09.1964 rechtsver-- bindlich. Der Plan wurde aufgrund geänderter Plan-- vorstellungen der Gemeinde im Bereich "Kaplansbend" bereits einmal überarbeitet.

Der Änderungsplan ist am 14.06.1967 durch den Regierungspräsidenten in Aachen genehmigt worden und seit dem 03.01.1968 rechtsverbindlich.

Das Plangebiet ist heute weitgehendst bebaut, die Strasse "Am Sengelskamp" jedoch noch nicht endgültig ausgebaut.

2. Erläuterung der Bebauungsplanänderung
=====

Die Strasse "Am Sengelskamp" wird im Rahmen der Planänderung entsprechend der in der Örtlichkeit und im Kataster vorgesehenen Eigentumsverhältnisse als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Der eigentliche Strassenausbau ist Gegenstand eines gesonderten Strassenausbauplanes.

Verzichtet wurde auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Aufweitung der Verkehrsfläche "Dettelweg", da diese Stichstrasse nur der Erschließung einer einzigen bereits bebauten Parzelle dient und in der Verlängerung ausschließlich als Fußweg in Richtung Ortszentrum genutzt wird.

Im Bebauungsplan vorgesehen sind darüber hinaus zwei Verkehrsflächen (Stichstrassen), die derzeit in die freie Feldlage führen, zu einem späteren Zeitpunkt bei entsprechendem, nachweisbarem Bedarf jedoch eine Erweiterung des Baugebietes bis in eine Tiefe, die durch die vorhandene Bebauung "Kaplansbend" vorgegeben wird, ermöglichen sollen.

Auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Stichstrassen im Bereich "Kaplansbend" wird verzichtet. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden hier im Rahmen der Planänderung ihrer tatsächlichen Nutzung entsprechend als Fläche für die Landwirtschaft (Wirtschaftswege) ausgewiesen.

Im Änderungsplan wurden statt der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen strassenseitigen Baulinien generell Baugrenzen mit überbaubaren Flächen von in der Regel 18,00 m festgesetzt.

Die zwingende Zweigeschossigkeit in dem allgemeinen Wohngebiet wird in eine max. Zweigeschossigkeit geändert und die ursprünglich recht großen Abstände zwischen Baulinien und den Strassenbegrenzungslinien werden reduziert,

Für das gesamte Plangebiet wird als Dachform nun "geneigtes Dach" mit einer mindest Dachneigung von 17° zwingend vorgeschrieben. Da jedoch im Plangebiet auch Gebäude mit Flachdächern vorhanden sind, wird festgesetzt, daß Ausnahmen in Bezug auf die Dachform bei bestehenden Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen zulässig. Mit der Festsetzung "geneigte Dachform" soll im Hinblick auf die Gestaltung dem dörflichen Charakter der Ortslage Tetz entsprochen werden, deren Ortsbild diese Dachform eher entspricht als das dem städtischen Bereich zuzuordnende Flachdach.

Im Bereich der Strasse "Mühlenfalder" werden im Rahmen der Planänderung die Parzellen Flur Nr. 1, 9 und 250 bis 253 in das Plangebiet einbezogen, da hier ebenfalls bereits Bebauung vorhanden ist und mit der Einbeziehung in den Bebauungsplan eine eindeutige und endgültige Abgrenzung der Ortslage zum Außenbereich festgeschrieben werden soll. Diese Parzellen liegen zur Zeit noch im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Ruraue und sind hier als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet.

Entlang des Malefinkbaches und zur Uferandfreiraumsicherung wird eine Fläche in einer Tiefe von 3,00 m gekennzeichnet, in der jegliche Bebauung, auch Nebenanlagen, Begrenzungsmauern und Zaunanlagen unzulässig sind. In der Planunterlage des Bebauungsplanes ist zum Teil der vorhandene Baumbestand eingemessen. Die überbaubaren Flächen wurden so angeordnet, daß diese Bäume möglichst wenig beeinträchtigt werden. Besonders wertvolle Bäume werden als "zu erhaltende Bäume" gekennzeichnet.

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit der Planänderung will die Stadt dem Wunsch der Grundstückseigentümer nach mehr Gestaltungsfreiheit insbesondere in Bezug auf die Geschossigkeit und die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken entsprechen.

Gleichzeitig soll der Verkehrsflächenanteil im Plangebiet soweit heute aufgrund der örtlichen Gegebenheiten noch möglich ist, reduziert werden.

4. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet werden nicht erforderlich.

5. Altlasten

Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 (Änderung Nr. 2) "Am Sengelskamp" sind der Stadt Linnich nicht bekannt. Auch sind im Altlastenverzeichnis des Kreises Düren für den o.g. Bereich keine Hinweise vorhanden.

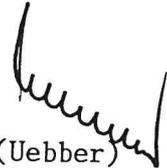
6. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, die überschläglich ermittelten Kosten, die der Gemeinde dadurch voraussichtlich entstehen und die vorgesehene Finanzierung.

Der Anteil der Gemeinde an den Erschließungskosten richtet sich nach den vorhandenen gemeindlichen Satzungen. Bei Anlagen im Sinne der Bestimmungen des Bausetzbuches beträgt der Gemeindeanteil 10 %.

Die Kanalisation, Wasserleitungen sowie die Strassenbeleuchtung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits vorhanden. Die Kosten des Strassenausbaues belaufen sich auf ca..600.000,00 DM.

Aufgestellt, im September 1991


(Mertens)
Bürgermeister


(Uebber)
Stadtdirektor


(Klopmeier)
Kreisplaner

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan vom _____ bis
offengelegen und war dem Satzungsbeschluß beigefügt.

gehört zur *Ventura*
vom 26.5.92
Az. 35.2.12-22M-37/92
Der Reglerungspräsident
Im Auftrag
