



Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

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

Allgemeines Wohngebiet
(gemäß § 4 i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:
Wohngebäude

Nicht zulässig sind:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Anlagen für die Verwaltung
Gartenbaubetriebe
Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16-19 BauNVO)

Grundflächenzahl
(gemäß § 9 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die im Planwerk festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als unterschreibbares Höchstmaß. Die Ausnahme nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt bestehen.

Geschossflächenzahl
(gemäß § 20 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die im Planwerk festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 als unterschreibbares Höchstmaß.

Höhe der baulichen Anlagen
(gemäß § 16 und § 18 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird die zulässige maximale Firsthöhe auf 10,00 m festgesetzt.
Als oberer Bezugspunkt gilt die Firsthöhe bei gedecktem Dach. Als unterer Bezugspunkt gilt die gem. Nr. 5 bestimmte Geländeoberfläche.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
(gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Für die Einzel- und Doppelhäuser wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohneinheiten begrenzt.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(gemäß § 9 (1) Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

3.1
Im gesamten Baugebiet sind überdachte Stellplätze und Garagen nur zulässig, wenn sie mit der Zufahrtsseite mindestens 5,00 m hinter der Grenze der zugewiesenen Erschließungsstraße zurücktreten. Ebenenartige notwendige Stellplätze sind in den Vorgärten (Definition: s. unter Punkt 3.2) zulässig. Seitlich und mit der Hinterseite müssen Garagen und überdachte Stellplätze zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

3.2
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind in allen Vorgärten unzulässig (Definition: Flächen zwischen der vorderen Baugrenze bzw. der gedachten Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen und der Straßenbegrenzungslinie).

3.3
Auf den übrigen Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Geräte- oder Abstellräumen mit einer max. Firsthöhe von 2,50 m und einem max. Volumen von 40 m³ zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Externe Kompensationsmaßnahmen
Der Ausgleich erfolgt extern innerhalb der Rurau in den Gemarkungen Rurdorf und Boslar auf folgenden, stadtteiligen Kompensationsflächen im Wert von 22.889 €:

1.300 m²	auf Gemarkung Rurdorf, Flur 7, Flurstück 102
2.648 m²	auf Gemarkung Rurdorf, Flur 9, Flurstück 124
1.281 m²	auf Gemarkung Rurdorf, Flur 9, Flurstück 130
328 m²	auf Gemarkung Boslar, Flur 15, Flurstück 2
113 m²	auf Gemarkung Rurdorf, Flur 7, Flurstück 2

5. Bestimmung der Geländeoberfläche

Bezugspunkt für die Gebäudeoberkante
(gemäß § 2 Abs. 4 BauO NRW)

Als Geländeoberfläche wird die mittlere Ausbauhöhe der angrenzenden (Haupteingangssseite) öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die mittlere Höhenlage errechnet sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenwerte, die entlang der Grundstücksgrenze in der Straßenausbauplanung angegeben sind.

6. Gestalterische Festsetzungen
(gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

Dachform und Dachneigung
Für Gebäude mit Ausnahme von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind für die Einzel- und Doppelhausbebauung nur Sattel-, Walmd- und Pultdächer mit einem Neigungswinkel von 20 bis 45 Grad zulässig.

Ebenfalls sind bei zweigeschossigen Gebäuden (Vollgeschosse i. S. d. § 2 Abs. 5 BauO NRW) Zeit- und Walmdächer mit einem Neigungswinkel von 15 bis 25 Grad zulässig.

Dachaufbauten
Dachgauben oberhalb der ersten Dachgeschossebene sind unzulässig.

Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern
Doppelhäuser sind in Bezug auf ihre Höhenlage und ihre Baustruktur wie Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung und Material- und Farbgestaltung einheitlich zu gestalten. Sie sind in der Fassaden- und Dachmaterialaufeinander abzustimmen. Die Dachfarbe und Dachneigung sollen übereinstimmen. Die Trauf- und Firsthöhen sollen übereinstimmen.

Hinweise

Schutz des Landschaftsraums und einzelner Landschaftsfaktoren
Als Vorbeugemaßnahmen, zum Abwenden von vermeintlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsraumes und einzelner Landschaftsfaktoren sind vorgesehen:

- **Schutz des Oberbodens**
Vor Baubeginn muss der Oberboden abgehoben, auf Mieten gelagert und später Vorort wieder eingebaut oder abtransportiert und anderweitig eingesetzt werden. Eine Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden. Lagernde Mieten sind mit Mulchmaterial abzudecken oder mit Leguminosen einzusäen. Es gilt die DIN 19 731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ und für Bodenarbeiten die DIN 18 915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“.
- **Schutz der Vegetationsflächen**
Verwiesen wird auf die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.
- **Schutz der Fauna**
Durch eine gezielte Bauzeitenregelung und einer Festsetzung zum Erhalt soll verhindert werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden.
 - Kontrolle des Schuppens auf Fledermausbesatz. Wenn dieser (Überwinterung) vorhanden ist, Abriss bei Besatz von Anfang April bis Anfang Oktober.
 - Freimachen des Baufeldes inkl. benötigten Arbeitsräumen außerhalb der Brutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar): Rodung der Gehölze, Abschieben der Krautschicht
 - Die Ausbildung temporärer Wasserstellen (z.B. in Senken und Fahrgassen) vermeiden bzw. ein Einwandern von Amphibien in die Baufelder verhindern.
 - Erhalt des als „Private Grünfläche“ festgesetzten Grünlandes mit seinem Baumbestand.

Schutz von Ver- und Entsorgungsanlagen
Das Merkblatt „Baustandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der „Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen“, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau, ist zu beachten.

Denkmalpflege
Im Plangebiet ist das Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäle oder archaische Bodendenkmäle auftreten, ist dies unverzüglich der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Die Fundstelle muss mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand erhalten werden. Die §§ 15, 16 DSchG NRW sind zu beachten.

Bergbauliche Einwirkungen
Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlebergbau bedingten Grundwasserabsenkungen. Die Grundwasserabsenkungen werden beständig durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohleanlage, die noch einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten. Bei den Andichtungsmaßnahmen ist ein künftiger Wiederanstieg des Grundwasserstandes auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Bergbauliches Erlaubnisfeld
Der Plangebiet befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Winterhall Holding GmbH zur Aufsuchung und Gewinnung nach Kohlenwasserstoffen.

Baugrundverhältnisse
Im gesamten Plangebiet steht unter einer schluffig-tonigen Mutterbodenschicht Loßlehm bis mindestens 4,5 m Tiefe an.

Durch Versickerung von Niederschlagswasser können Baugrundveränderungen durch Auspülen von Feinbodenmaterial im lößartigen Untergrund eintreten (Suffosion). Der Baugrund des Plangebietes ist für eine funktionsfähige Versickerung nicht geeignet, anfallendes Niederschlagswasser der Straßen- und Dachentwässerung ist in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.

Für den Baugrund sind die Bauvorschriften 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bauliche Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung NRW zu beachten.

Es wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Geophysik, Erdbekensicherheit
Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Unterklasse S gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149, April 2005

Kampfmittel
Der Bebauungsplan liegt im Bereich ehemaliger Kampfmittelhandlungen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.03.2014 (GV.NRW.S. 142) durch Artikel 2 G zur Modernisierung des VerwaltungsverfahrensG und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20.05.2014 (GV.NRW.S. 294)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW.S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV.NRW.S. 133).

Legende
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung 1990-PlanZV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB- sowie §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

höchstens 2 Wohnungen in Wohngebäuden

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§ 16 bis 21a der BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH max. 10,00m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Firsthöhe)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Seniorenwohnen / Betreutes Wohnen)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

privat private Grünflächen

Parkanlage

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der Ausgleichsflächen (§ 9 Abs.7 BauGB)

Planung
Dieser Bebauungsplan einschließlich Begründung wurde von der NRW URBAN GmbH in Zusammenarbeit mit der Stadt Linnich erarbeitet.

Düsseldorf, den Linnich, den

..... Baudezernent

Aufstellungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Linnich vom 27.06.2013 zur Aufstellung beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss sowie die frühzeitige Beteiligung wurden durch Aushang in der Zeit vom 29.11. bis 11.12.2013 einschließlich öffentlich bekannt gemacht.

Linnich, den

Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 16.12.2013 bis 20.01.2014 einschließlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden könnten, sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 28.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden.

Linnich, den

Bürgermeister

Offenlage
Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Beschlusses des Rates vom 01.07.2014 in der Zeit vom 22.09.2014 bis einschließlich 21.10.2014 öffentlich ausgelegt.

Die Offenlage wurde vom 12.09.2014 bis einschließlich 23.09.2014 durch Aushang bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB durch Schreiben vom 23.09.2014 mit Fristsetzung 24.10.2014 an der Planung beteiligt.

Linnich, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist durch den Beschluss des Rates der Stadt Linnich vom gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen worden.

Linnich, den

Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss über die Satzung sowie Zeit und Ort der Auslegung ist am gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Linnich, den

Bürgermeister

Plangrundlage
Es wird bestätigt, dass die Plangrundlage dem rechtmäßigen Bestand des Liegenschaftskatasters entspricht.
(Stand 03.05.2014)

Duisburg, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Wolfram Reinhardt

Stadt Linnich

Bebauungsplan Gereonsweiler Nr. 3 "Innenentwicklung Ederener Straße / Landstraße"

Entwurf und Bearbeitung:

NRW.URBAN GmbH
Partner für Land und Stadt
Concepts

40547 Düsseldorf
Fritz-Vornfelde-Straße 10
Tel.: 0211 / 54238-0
Fax.: 0211 / 54238-292

Datum: 08.09.2014 / 18.11.2015

Maßstab: 1 : 500