



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Hottorf Nr. 3 „Drosselweg III“
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW
 Stand: Mai 2010

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

Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 (3) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

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

Grundflächenzahl (gemäß § 19 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA (1) gilt die im Planwerk festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 als unterschreibbares Höchstmaß. Die Ausnahme nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt bestehen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA (2) 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 WA (1) gilt die im Planwerk festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 als unterschreibbares Höchstmaß.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA (2) gilt die im Planwerk festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 als unterschreibbares Höchstmaß.

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

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird für die Gebäude im gesamten Bebauungsplangebiet eine maximale Gebäudehöhe / Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt.

Bei allen Dachformen ist damit eine maximale Gesamthöhe von 10,00 m an der Dachspitze nicht zu überschreiten.

Bei Satteldächern wird die Firsthöhe definiert als Schnittkante zwischen den Außenflächen des Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Bei Puttdächern bezieht sich die Festsetzung auf die höhere Gebäudeseite. Bei Zeltdächern ist eine maximale Gesamthöhe von 10,00 m an der Dachspitze nicht zu überschreiten.

Als oberer Bezugspunkt gilt dabei die Gebäudehöhe gem. genannter Definition unter Nr. 3. Als unterer Bezugspunkt gilt die gem. Nr. 3 bestimmte Geländeoberfläche.

3. Bestimmung der Geländeoberfläche

Für das südlich des Wassergrabens gelegene Teilbaugelände bis zur Landstraße L 226 wird gemäß § 2 Abs. 4 BauO NRW als Geländeoberfläche die mittlere Ausbauhöhe der angrenzenden (Haupteingangsseite) öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die mittlere Höhenlage errechnet sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenwerte, die entlang der Grundstücksgrenze in der Straßenaufbauplanung angegeben sind.

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (gemäß § 9 (1) Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)

4.1
 Im gesamten Baugelände sind überdachte Stellplätze und Garagen nur zulässig, wenn sie mit der Zufahrtseite mindestens 5,00 m hinter der Grenze der zugänglichen Erschließungsstraße zurücktreten. Ebenenbedingte notwendige Stellplätze sind in den Vorgärten (Def. s. unter Punkt 4.2) zulässig. Seitlich und mit der Hinterseite müssen Garagen und überdachte Stellplätze zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

4.2
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind in allen Vorgärten unzulässig (Def.: Flächen zwischen der vorderen Baugrenze bzw. der gedachten Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen und der Straßenzugangsfläche).

4.3
 Auf den übrigen nicht überbaubaren 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.

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

5.1
 Im WA 1 sind für Gebäude mit Ausnahme von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen nur Sattel- und Puttdächer mit einem Neigungswinkel von 20 bis 45 Grad zulässig.

Ebenfalls sind zulässig bei zweigeschossigen Gebäuden (Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 BauO NRW) Zeltdächer mit einem Neigungswinkel von 15 bis 25°.

Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig

5.2
 Doppelhäuser sind in Fassaden- und Dachmaterial einheitlich auszuführen. Sie sollen in Dachfarbe und Dachneigung übereinstimmen. Trauf- und Firsthöhen sollen übereinstimmen. Die zur Erschließungsstraße orientierten Fassaden beider Haushälften sind flächenbündig aneinander anzuschließen.

6.0 Festsetzungen zum Schallschutz

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in der Planzeichnung die Bereiche gekennzeichnet für die passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen sind.

Zur Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen nach DIN 4109 festgesetzt.

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit	Raumarten			
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsbetrieben, Unterrichts- und ähnlichen	Büro- und ähnliche	Büro- und ähnliche
	in dB(A)	erf. R.w. des Außenbauteils in dB			
I	<55	35	30	-	-
II	56 - 60	35	30	30	30
III	61 - 65	40	35	30	30
IV	66 - 70	45	40	35	35
V	71 - 75	50	45	40	40
VI	76 - 80	**	50	45	45
VII	> 80	**	**	50	50

* Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist
 ** Einzelauslegung der Anforderungen entsprechend der Örtlichkeit

- Die Bereiche für die maßgeblichen Lärmpegelbereiche III und IV sind im Planwerk mit Planzeichen gekennzeichnet. Diese gelten für die der Landesstraße L 226 zugewandten Fassaden innerhalb des Wohngebietes WA (1). Auf 47 Metern Länge entlang der L 226 gelten die Anforderungen gemäß LPB III auch für die seitlichen Fassadenteile.
- Im Zweifelsfall ist ein Schallschnachweis der Außenbauteile durchzuführen, wobei neben den Außenwänden auch die Dächer der Häuser den Nachweis nach DIN 4109 erbringen müssen.
- 7.0 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft festgesetzt. Diese ist zu schützen, zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.
- Auf der ca. 5.622 m² großen Fläche ist eine Baumwiese einzurichten, die nach außen, zur offenen Landschaft und zum Baugelbiet mit einer Hecke einzufrieden ist.
- Die derzeitige Ackerfläche ist mit einer geeigneten Grasmischung einzusäen und mit 25 Stück bodenständigen Kopfwesen zu bepflanzen. Eine Hecke aus Schlehen und Weißdorn läuft um die gesamte Ausgleichsfläche und das FRB.
- Die Pflanzenauswahl, Pflanzqualität, Pflanzung und Pflege soll nach den Angaben des Landschaftspflegers Fachbeitrages, Stand Mai 2010, zum Bebauungsplan erfolgen.
- Hinweise:**
- Schutz des Landschaftsraums**
 Als Vorbeugemaßnahmen, zum Abwenden von vermeidbaren Beeinträchtigungen des Landschaftsraums und einzelner Landschaftsfaktoren sind vorzusehen:
- Schutz des Oberbodens**
 Vor Baubeginn muss der Oberboden abgeschoben und auf Mieten gelagert werden. Die Mieten sollen mit Mulchmaterial abgedeckt werden.
- Schutz von Ver- und Entsorgungsanlagen**
 Das Merkblatt „Baumstandorte 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 Bodendenkmale oder archäologische Bodenfunde aufgedeckt werden, ist dies unverzüglich der Gemeinde als untere Denkmalbehörde anzuzeigen. Die Fundstelle muss bis zur Klärung des Sachverhaltes in unverändertem Zustand erhalten werden. Die §§ 15, 16 DStGH NRW sind unter Hinzuziehung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege zu beachten.
- Seismologie**
 Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Unterklasse T1 gemäß Karte der Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen der Bundesrepublik Deutschland.
- Baugrund/ Boden**
 Abweichend von den für die Region üblichen Parabraunenen sind im Plangebiet örtlich Böden fluvialer Genese betroffen, welche setzungsempfindlich sein können.
- In einem Teilstück des Plangebietes werden humose Böden gekennzeichnet. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und können mit unterschiedlichen Setzungen auf Belastungen reagieren. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054, Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikationen für bautechnische Zwecke“ zu beachten.
- Grundwasser, Sumpfungsauswirkungen**
 Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlebergbau bedingten Grundwasserabsenkungen. Langfristige Veränderungen des Grundwasserstands nach Aufgabe der bergbaulichen Nutzung sind nicht auszuschließen.
- Im Plangebiet sind aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlebergbaus ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen. Durch die Grundwasserabsenkung und bei einem späteren Grundwasseranstieg sind Bodenbewegungen möglich. Es wird empfohlen, die Möglichkeit von Bodenbewegungen bei der Planung zu berücksichtigen. Vor der Bauausführung sind ggf. gesonderte Baugrunduntersuchungen durchzuführen, da besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sein können.
- L 226**
 Vom äußeren Fahrbahnrand der L226 ist für bauliche Anlagen jeglicher Art ein Mindestabstand von 10m einzuhalten.
- Es wird empfohlen die Grundstücke zur L 226 lückenlos und nicht übersteigbar einzufrieden um damit, zum eigenen Schutz, eine ungewollte Fußgängerüberquerung zu vermeiden.
- Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV.NRW.S. 863, 975)
- 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 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV.NRW.S. 185).

Legende
 Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planihahes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB- sowie §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
 - WA 1 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - 1.5. 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)
 - 3.1. offene Bauweise
 - 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - 6.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)
 - Zweckbestimmung Abwasser Regenrückhaltebecken
- Grünflächen** (§ 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB)
 - 9.1 private Grünflächen
 - 9.2 öffentliche Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**
 - V Vorkläuter, Gewässer 2.Ordnung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25a und 25b BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Sonstige Festsetzungen**
 - 15.6. Lärmpegelbereich LPB (gem. § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)
 - LPB III
 - LPB IV
 - 15.11 Bereich, für den humose Böden ausgewiesen sind
 - 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der Ausgleichsflächen (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - 15.14 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelbietes

Nachrichtliche Übernahmen

10 m Linie - Mindestabstand baulicher Anlagen vom Fahrbahnrand

<p>Planung Dieser Bebauungsplan einschließlich Begründung wurde von der LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG in Zusammenarbeit mit der Stadt Linnich erarbeitet.</p> <p>Düsseldorf, den 28.10.2008 Linnich, den 28.10.2008</p> <p>..... Baudezernent</p>	<p>Aufstellungsbeschluss Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses der Stadt Linnich vom 28.10.2008 zur Aufstellung beschlossen worden.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 16.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Linnich, den</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom bis einschließlich ausgelegt.</p> <p>Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Linnich, den</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p>Offenlage Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Ausschusses vom In der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Die Offenlage wurde am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Linnich, den</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss Dieser Bebauungsplan ist durch den Beschluss des Rates der Stadt Linnich vom gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Linnich, den</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten Der Beschluss über die Satzung sowie Zeit und Ort der Auslegung ist am gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>Linnich, den</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p>Plangrundlage Es wird bestätigt, dass die Plangrundlage dem rechtmäßigen Bestand des Liegenschaftskatasters entspricht. (Stand)</p> <p>Linnich, den</p> <p>..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Wolfram Reinhardt</p>
--	---	--	---	---	--	---

 **Stadt Linnich**

Bebauungsplan Hottorf Nr. 3 "Drosselweg III"

Entwurf und Bearbeitung:
 **NRW.URBAN GmbH**
 Partner für Land und Stadt
 Concepts

40549 Düsseldorf
 Schanzstraße 131
 Tel.: 0211 / 54238-0
 Fax.: 0211 / 54238-365

Datum: 13.09.2010 Maßstab: 1:500