

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

Welz Nr. 3 „An der Kreisstraße“ unter Berücksichtigung der 1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

Stand: September 2007

1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet

(gemäß § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 Baunutzungsverordnung (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 gilt die im Planwerk festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als unterschreitbares 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 unterschreitbares Höchstmaß.

Höhe der baulichen Anlagen

(gemäß § 18 BauNVO)

Für Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt dabei die Gebäudeoberkante bzw. Oberkante der baulichen Anlage. Als unterer Bezugspunkt gilt die Ausbauhöhe der zugehörigen Erschließungsstraße (Eingangsseite des Hauses).

3. Bestimmung der Geländeoberfläche

Gemäß § 2 Abs. 4 BauO NRW wird als Geländeoberfläche die Höhe der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

(gemäß § 9 (1) Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)

4.1

Im gesamten Baugebiet (mit Ausnahme der von der Kreisstraße K 12 erschlossenen Grundstücke) sind überdachte Stellplätze und Garagen nur zulässig, wenn sie mindestens 5,00 m hinter der Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße zurücktreten. Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den Verkehrsflächen einhalten. Ebenerdige notwendige Stellplätze sind in den Vorgärten (Def. s. unter Punkt 4.2) zulässig.

Für die von der Kreisstraße K 12 erschlossenen Grundstücke gilt:

Jegliche Stellplätze und Garagen sind nur zulässig, wenn sie mindestens 6,00 m hinter der Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße K 12 zurücktreten.

4.2

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in allen Vorgärten (Def.: Flächen zwischen der Vorderfront des Hauses bzw. der gedachten Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen und der Straßenbegrenzungslinie) unzulässig.

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. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile (Außenwände, Dächer, und Türen sowie Fenster) von Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) müssen so ausgeführt werden, dass mindestens das jeweilige der nachstehenden Tabelle zu entnehmende resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ (nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) erreicht wird.

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Woh- nungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen	Bürräume und ver- gleichbar schutzbedürf- tige Nutzungen
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB	
I	Bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass die tatsächliche Geräuschbelastung einer Gebäudeseite niedriger ausfällt, als dies der Lärmpegelbereich angibt, so kann vom festgelegten Schalldämmmaß abgewichen werden.

6. Gestalterische Festsetzungen

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

Für Gebäude mit Ausnahme von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind nur Sattel- und Pultdächer mit einem Neigungswinkel von 20 bis 45 Grad zulässig. Ebenfalls zulässig sind bei zweigeschossigen Gebäuden (Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 BauO NRW) Zeltdächer mit einem Neigungswinkel von 15 bis 25 Grad. Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig.

Doppelhäuser sind in Fassaden- und Dachmaterial einheitlich auszuführen. Sie sollen in Dachfarbe und Dachneigung übereinstimmen. Fassaden- und Dachmaterialien sind einheitlich auszuführen.

Tauf- und Firshöhen sollen übereinstimmen. Die zur Erschließungsstraße orientierten Fassaden beider Haushälften sind flächenbündig aneinander anzuschließen.

7. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Pflanzenauswahl

(gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Im südlichen Teil des Bebauungsplanes wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Diese Fläche ist als Grünland anzulegen und mit insgesamt 25 Stück Weiden zu bepflanzen.

Entlang des Baches ist ein 10 m breiter Streifen aus jeglicher Nutzung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die Gründlandfläche wird extensiv gepflegt. Das bedeutet eine zahlen- und zeitmäßig begrenzte Mischbeweidung zur Vermeidung von Überweidung und/oder regelmäßiger zweischüriger Mahdnutzung. Die Mahd sollte Mitte Juni, die zweite Mahd Ende September eines Jahres erfolgen. Das Mähgut ist nach dem Abtrocknen von der Fläche abzuräumen. Die Düngung ist zu reduzieren.

Pflanz-Qualität :Hochstämme, 3 x verpflanzt, 12–14 cm Stammumfang

Pflanzenauswahl: *Salix viminalis*, *Salix alba*

Beide Baumarten sind zu gleichen Teilen zu pflanzen.

In der Anwuchsphase gilt vor allem:

Der Schutz der Gehölze gegen Wildverbiss.

Der Schutz der Gehölze gegen Weideviehverbiss.

Das bei trockenen Sommern notwendige Wässern

Das Nachrichten und ggf. Erneuern von Bindungen.

Der Ersatz der, nach Ablauf der ersten Vegetationsperiode eingegangenen Gehölze.

Die Bäume sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten.

Hinweise:

Schutz des Landschaftsraums

Als Vorbeugemaßnahmen, zum Abwenden von vermeidbaren Beeinträchtigungen des Landschaftsraumes 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 der Vegetationsflächen

Verwiesen wird auf die DIN - Vorschrift 18 920: " Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen."

Rodungen nicht im Zeitraum vom 1. März bis 30. September.

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. Auf die Pflichten der §§ 15-16 DSchG NRW wird hingewiesen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder archäologische Bodenfunde auftreten, ist dies unverzüglich der Stadt Linnich als untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege; Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45 in 52385 Nideggen (Tel.: 02425 / 90390; Fax 02425 / 9039199) anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Braunkohle

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlebergbau bedingten Grundwasserabsenkungen. Langfristige Veränderungen des Grundwasserspiegels nach Aufgabe der bergbaulichen Nutzung sind nicht auszuschließen.

Im Plangebiet sind aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlebergbaus ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen. Vor der Bauausführung sind ggf. gesonderte Baugrunduntersuchungen durchzuführen, da besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sein können.

Humose Böden

Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich humose Böden.

Im Plan wird dieser Bereich umgrenzt und mit dem Planzeichen Nr. 15.11 Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind 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 des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Grundwasser

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

Erdbebenzone

Die Gemarkung Welz befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse S¹ gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – 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, 479)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**BauO NRW**) vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV.NRW.S. 615)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (**Landeswassergesetz – LWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV.NRW.S. 259)

STADT LINNICH

(Witkopp)
Bürgermeister

(Breuer)
Fachbereichsleiter