

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 5  
„AN DER KREISSTRAÙE II“**



**STADT LINNICH – ORTSCHAFT WELZ**

**Stand: Offenlage**

## Textliche Festsetzungen

### 1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

- a) Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.
- b) Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig:
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Nr. 3 Anlagen für Verwaltung,
  - Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
  - Nr. 5 Tankstellen.

### 2 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) (§ 19 BAUNVO)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA darf die festgesetzte GRZ von 0,4 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,6 überschritten werden.

### 3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) (§ 19 BAUNVO)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA wird für die GFZ die Höchstgrenze von 1,2 festgesetzt.

### 4 VOLLGESCHOSSE (§ 20 BAUNVO)

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird für das WA auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

### 5 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BAUNVO)

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die bereits ausgebaute Kreisstraße. Der untere Bezugspunkt ist dabei die Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosse der Gebäude darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Es wird eine Firsthöhe von 9,0 m und eine Traufhöhe von 7,0 m festgesetzt.

Der First bzw. die Attika wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung einschließlich ihrer konstruktiv erforderlichen Einfassung.

### 6 BAUWEISE (§ 22 BAUNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

## 7 **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO)**

Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen um maximal 2,0 m durch Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen wird zugelassen.

## 8 **GEH- UND FAHRRECHTE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)**

Die mit GF gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten von Anliegern zur Erschließung des östlichen angrenzenden Grundstücks (Gemarkung Welz, Flur 5, Flurstück 362) zu belasten.

## 9 **HINWEISE**

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

### **Bodendenkmal**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für deren Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### **Einsichtnahme von Vorschriften**

Die in Bezug genommenen und der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen) können im Rathaus der Gemeinde Aldenhoven während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

### **Ausgleich**

Die auf Grundlage der Artenschutzprüfung durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen finden auf dem 0,174 ha großen Flurstück 63 der Flur 1, Gemarkung Welz am nordwestlichen Rand der Ortschaft Welz statt. Auf dieser Ausgleichsfläche sollen 10 Obstgehölze gepflanzt werden. Der alte Baumbestand am Rand dieser Fläche soll mit Steinkauzröhren bestückt werden. Diese Maßnahmen sind vor Baubeginn auf dem Plangebiet fertigzustellen.