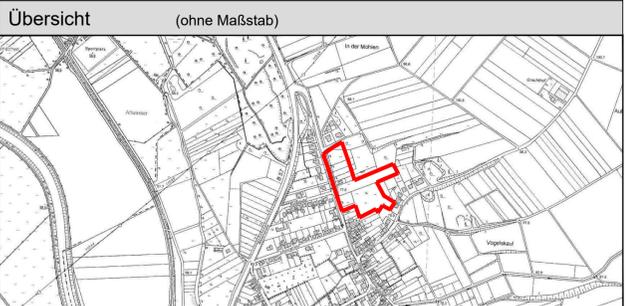


- #### Textliche Festsetzungen
- Räumlicher Geltungsbereich**
(§ 9 Abs. 1 BauGB)
Es handelt es sich bei der Änderung des Bebauungsplans um eine Fläche von ca. 19.966 qm. Dabei wird ca. 7.623 qm als allgemeines Wohngebiet, 6.574 qm als Ausgleich, 5.081 qm als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und 688 qm als Erhalt von Anpflanzungen festgesetzt.
 - Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In den „Allgemeinen Wohngebieten“ sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
• Betrieb des Beherbergungsgewerbes
• Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
• Anlagen für Verwaltungen
• Gartenbetriebe
• Tankstellen
 - Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)
Das Maß der Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 20 BauNVO bestimmt.
3.1 Grundfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17, 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 als Höchstmaß festgesetzt. Die Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden.
3.2 Geschossflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17, 19 BauNVO)
Die Geschossflächenzahl (GFZ) in der Höhe von 0,5 darf nicht überschritten werden.
3.3 Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17, 19 BauNVO)
Ergänzend zur Grundflächenzahl wird das Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse auf eingeschossig beschränkt.
 - Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Es handelt sich um eine offene Bauweise, wobei die Gebäude sich auf Einzel- und Doppelhäuser beschränken.
5. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche kann im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungslinien bestimmt werden. Vorliegend wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Die festgesetzte Baugrenze umfasst den geplanten Baukörper sowie eine Fläche für eine spätere Erweiterung.
 - Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Um eine dauerhafte Sicherung des Steinkauz Revers zu garantieren, werden die Flächen (Flurstücke 4 (Bw.), 5 (Bw.), 188, 189, 217 und 218 der Flur 7, Gemarkung Körrenzig) zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
 - Flächen zum Erhalten und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Um eine dauerhafte Sicherung der Lindenallee zu garantieren, werden Teile der Fläche des Flurstücks 278 der Flur 7, Gemarkung Körrenzig zum Erhalt sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Um eine dauerhafte gesicherte Fläche für den Steinkauz zu garantieren, wird auf dem Flurstück 278 der Flur 7, Gemarkung Körrenzig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Optimierung der Flächen beinhaltet eine Nachpflanzung von 30 Obstgehölzen und Festsetzungen von Beweidung/Mahd.

- #### Zeichnerische Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 Allgemeines Wohngebiet
 - Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
0,5 Geschossflächenzahl (GFZ)
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Offene Bauweise
 Baugrenze
 - Grünflächen**
(§ 9 (1) Nr. 19 BauGB)
 Grünfläche
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 (1) Nr. 20, 25 und 26 BauGB)
 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
(§ 9 (1) Nr. 20, 25 und 26 BauGB)
 Fläche zum Erhalten und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Sonstige Planzeichen**
(§ 9 (1) Nr. 19 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB

unverbindliche Legende Vermessungsergebnisse/ Bemaßung

	Gebäude		Flurkarte
	Durchfahrt, Arkade		Flurstücksgrenze
	Flachdach		Flurstücksnummer
	Anzahl der Vollgeschosse		vorh. Höhen
	Längenmaß		Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.
	Parallelmaß		
	Winkelmaß		



Hinweise

Maßnahmen zur Baufeldreinhaltung
Maßnahmen zur Baufeldreinhaltung (hier insbesondere Abschleifen von Oberboden) sollten daher wann immer möglich außerhalb der Bau- und Aufschüttenzeiten stattfinden, also nicht zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres. Ausnahmen von diesen Zeiten sind mit der UfV abzustimmen und bedürfen vorab einer örtlichen Kontrolle durch einen Biologen.

Einsichtnahme von Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Linnich zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.



STADT LINNICH

Bebauungsplan Körrenzig Nr. 5
1. Änderung
"Am Steinbusch"
- Vorentwurf -

Entwurf  VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdh.com	1. Aufstellung Der Rat der Stadt Linnich hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Linnich am in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen. Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	5. Auslegungsbefehl Der Rat der Stadt Linnich hat am beschlossen, den Bebauungsplänenentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	7. Beteiligung der Behörden Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom aufgefordert, bis zum zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen. Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	9. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Datum / Unterschrift Bürgermeisterin
Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Düren mit Stand vom August 2010 erstellt.	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Stadt Linnich am örtlich bekannt gemacht. Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	4. Frühzeitige Behördenbeteiligung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Stadt Linnich am in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen. Hierzu zu äußern. Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	6. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Linnich am vom bis zum öffentlich ausliegen. Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	8. Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Linnich hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	10. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am im Amtsblatt der Stadt Linnich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft. Datum / Unterschrift Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
 Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56),
 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW, S. 202),
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW, 2018 S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW, S. 193).



Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.: PM-B-19-111-BP-01-03	Maßstab: 1 : 500	Stand: 06.01.2021
bearbeitet: Mahmoud	gezeichnet: Michalke	