



### Textliche Festsetzungen

- Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**  
Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 umfasst die westliche Fläche von etwa 4.000 qm des Gesamtplanes. Es handelt sich hierbei um die Flurstücke 132 und 225 der Flur 18 Gemarkung Linnich.
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO**  
In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen  
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen  
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
**Maximal zulässige Gesamthöhe (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**  
Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gesamthöhe (GH). Diese wird mit 10,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.  
**Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports wird die mittlere Oberkante Erdaußen der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Grundstücke an der Straßenbegrenzungslinie, festgesetzt (Höhe in NiN). Sofern an dieser Stelle keine Bezugshöhen angegeben sind, sind die Höhen zu interpolieren. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Abstandslinien der geplanten Gebäude und aller baulichen Anlagen sind bezogen auf das neue modellierte Gelände nachzuweisen. Aufschüttungen, die den bestehenden Höhenunterschied zwischen der Erschließungsstraße und der geplanten Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschoss der Baukörper, sind zulässig.  
Die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschoss der Baukörper darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen.  
**Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**  
In dem allgemeinen Wohngebiet ist die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenräumen im Sinne des § 14 bis zu 50 von Hundert zulässig.  
Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Geschosflächenzahl von 0,8 festgesetzt.**
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen wird ausschließlich mittels Baugrenzen definiert. Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der rückwärtigen Baugrenzen durch Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen oder Garagen wird um bis zu 2,0 m zugelassen.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Die gesamte Erschließungsfläche innerhalb des Plangebietes wird als „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Diese Festsetzung dient der späteren Umsetzung einer Wohnstraße, die alle Verkehrsteilnehmer – sowohl motorisiert als auch nicht motorisiert – gleichberechtigt am Straßenverkehr teilnehmen lässt.
- Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**  
Entlang der Südgrenze bestehen Albaumstrukturen. Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurde der Erhalt der Altbäume empfohlen.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Im Beurteilungszeitraum tags werden Überschreitungen der Richtwerte gemäß TA Lärm bis zu 9 dB(A) und nachts Überschreitungen um mindestens 5 dB (A) berechnet. In diesen Bereichen müssen entsprechende Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich II im Bebauungsplan festgesetzt werden.  
Demnach sind in Schlafräumen, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder darüber vorliegen, mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellt.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>d</sub> (dB(A))
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80

- Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) ausgewiesenen Flächen dienen den Ver- und Entsorgungsträgern. Innerhalb der geschützten Flächen für die Ver- und Entsorgungsträger dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.

### Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB  
**WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO  
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
0,8 Geschosflächenzahl (GFZ)  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO  
O Offene Bauweise  
Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsberuhigter Bereich
- 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 6) BauGB  
Erhalten von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB  
Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Lärmpegelbereich VI § 9 (1) Nr. 24 BauGB  
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasteten Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB

### Kennzeichnungen

- Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen § 9 (1) Nr. 1 BauGB

### unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

- Gebäude
- Durchfahrt, Arkade
- Flachdach
- Anzahl der Vollgeschosse
- Längenmaß
- Parallelmaß
- Winkelmaß
- Flurkarte
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorh. Höhen
- Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.
- 73,10 x gepl. Bezugshöhen

### Hinweise

- Artenschutz**  
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen i. S. § 44 (1) BNatSchG im Hinblick auf ein mögliches Vorkommen der Haselmaus sowie „Alerwertvogelarten“ ist die folgende Maßnahme notwendig:  
**Zeitenfenster für die Baufeldröhmung**  
Die Rodungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sollten unbedingt während der vermehrungsfreien Zeit vom 30. November bis 28. Februar vorgenommen werden (BauSchG § 39 Abs. 5 Punkt 2), um das Risiko, Nester zu zerstören und Jungtiere zu töten, auszuschließen. Vor den Rodungen sind die Bäume zur Sicherheit auf den Besitz mit Fledermäusen zu kontrollieren. Der Gehölzbestand in den überplanten Bereichen ist zwischen Ende November und Ende Februar zunächst auf den Stock zu setzen. Ab Bodenoberfläche sollen mindestens 30 cm stehen bleiben. Dabei ist eine bodenschonende Arbeitsweise (ohne schweres Gerät, manuell mit Freischneidern) zu beachten. Ab Mitte April, bei kalter Witterung ab Ende April können die Wurzeln gerdelt werden und der Bodenartrag erfolgen.  
**Erhalt von Bäumen**  
Um eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für planungsrelevante Tierarten auszuschließen, wird der Erhalt von drei Bäumen im Süden des Plangebietes festgesetzt.  
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedrig, Zentnerstraße 45, 52385 Niedrig, Tel.: 02425/9030-0, Fax: 02425/9030-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Bodendenkmalchutz**  
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedrig, Zentnerstraße 45, 52385 Niedrig, Tel.: 02425/9030-0, Fax: 02425/9030-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Erdbebengefährdung**  
Das Plangebiet wird der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse 5 nach DIN 4149:2005 zugeordnet.  
Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsatz zurückgezogen und durch die Teile 1, 1NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Grundlagen, Stützwerke und geotechnische Aspekte“.
- Kampfmittel**  
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfmittelhandlungen. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.  
Sofort es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländehiveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist eine Terminabsprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich.  
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrunderträge ist zu beachten.
- Humose Böden**  
Die Böden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans enthalten humose Bodenmerkmale. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Vertretung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.
- Einsichtnahme von Vorschriften**  
Die in Bezug genommenen und die Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen) können im Rathaus der Stadt Linnich während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

### Übersicht (ohne Maßstab)



Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab nach Deutsche Grundkarte (1: 5000), Kachelname: 32306\_5650\_32308\_5650, Katasterbehörde: Kreis Düren, Fortführungsstand der Rasterdaten: 2009-12-31, 2008-12-31; Bereitgestellt von Land NRW (2020); Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), zugegriffen am 27.02.2020 über <https://www.ttm-online.nrw.de>

**STADT LINNICH**  
Bebauungsplan Nr. 25  
3. Änderung  
Ortslage Linnich

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

<b>Entwurf</b> <b>VDH</b> VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdh.com	<b>1. Aufstellung</b> Der Rat der Stadt Linnich hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplanteilwurf gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschließen.	<b>3. Auslegungsbeschluss</b> Der Rat der Stadt Linnich hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplanteilwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.	<b>5. Beteiligung der Behörden</b> 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.	<b>7. Ausfertigung</b> 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 Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin
<b>Plangrundlage</b> Dieser Plan wurde auf Grundlage des des Vermessers Frenken mit Stand vom Mai 2020 erstellt.	<b>2. Bekanntmachung der Aufstellung</b> Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Stadt Linnich am ..... ortsüblich bekannt gemacht.	<b>4. Öffentliche Auslegung</b> Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Linnich am ..... vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen.	<b>6. Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Stadt Linnich hat den Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.	<b>8. Bekanntmachung</b> Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am ..... im Amtsblatt der Stadt Linnich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin

<b>Rechtsgrundlagen</b> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587). Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786). Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), 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).
--

Z-Nr.: PM-B-19-134-BP-01-08	Maßstab: 1 : 250	Stand: 30.03.2021
bearbeitet: Mahmout	gezeichnet: Michalke	