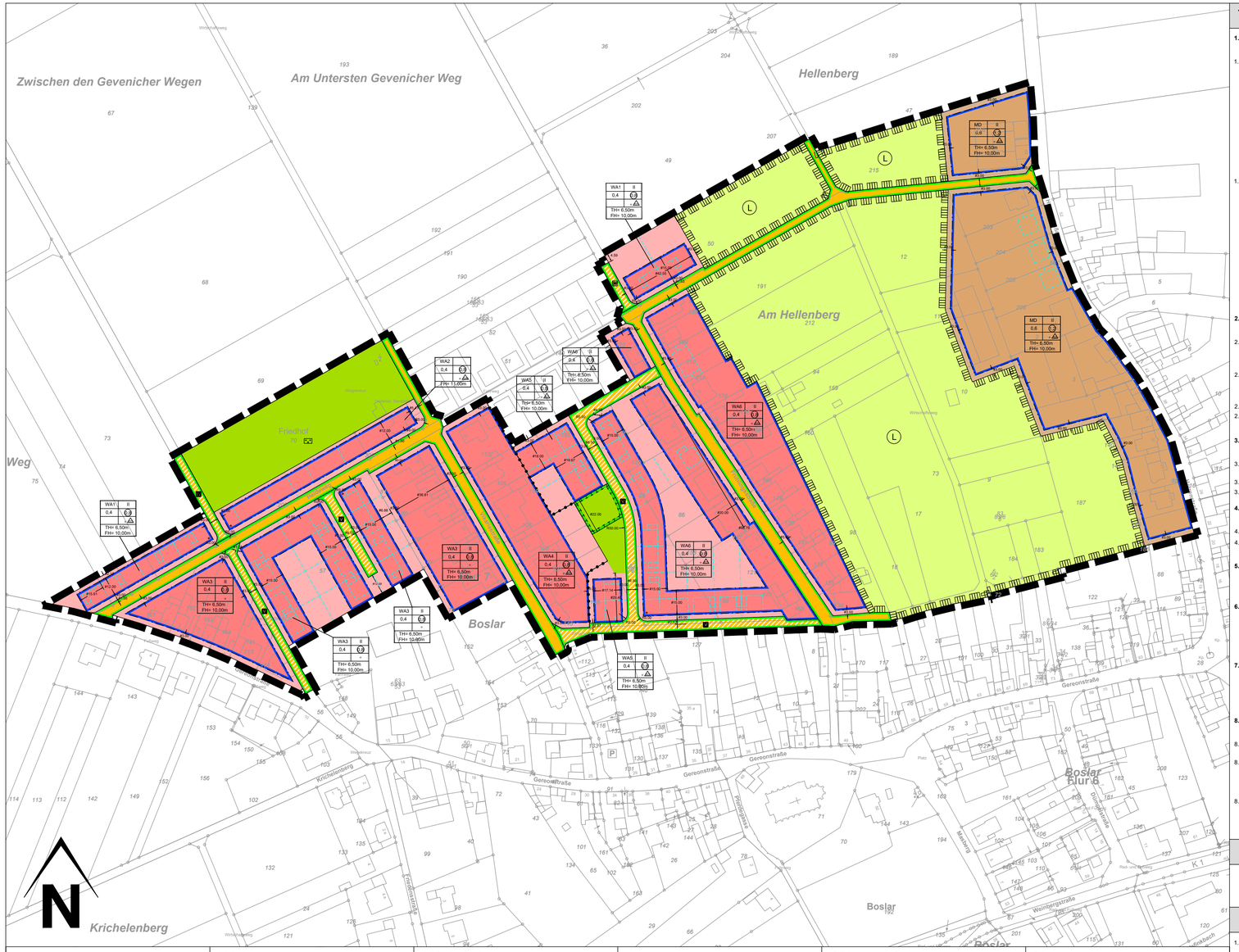
STADT LINNICH

Bebauungsplan Boslar Nr. 5 " Boslar-Nordwest "

- Vorentwurf -



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den „Allgemeinen Wohngebieten sind die nachfolgenden Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

In den „Allgemeinen Wohngebieten" sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Im Dorfgebiet sind die nachfolgenden Nutzungen zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Dorfgebiet sind die nachfolgenden Nutzungen unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden. Dies gilt nicht für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 5. In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

2.2 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH). Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.

2.3 Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

2.4 Die Firsthöhe (FH) wird bei Satteldächern definiert als die Schnittkante der Dachhaut der Dachflächen. Bei Pultdächern wird die Firsthöhe definiert als der oberste Punkt der Dachhaut des hochseitigen Dachabschlusses.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs.3, § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Balkone, Altane und Terrassen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, dürfen die rückwärtige Baugrenze um bis zu 2 m überschreiten.

3.2 Die rückwärtige Baugrenze darf durch Garagen und Carports um bis zu 2,0 m überschritten werden.

3.3 Für das WA 2 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einer Gebäudelänge von 22 m.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garage (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für Einzel- und Doppelhäuser wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude auf maximal 2 Wohneinheiten begrenzt.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je angefangene 200 m² überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger heimischer standortgerechter Laub- oder halb- bis hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

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

(§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die vorhandenen Vegetationsstrukturen zu erhalten und zu pflegen. Der Ersatz abgängiger und / oder ansteckend erkrankter Obstbäume sowie ein etwaiger Ersatz bedarf die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

8. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

8.1 Doppelhauseinheiten sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.

8.2 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Kies- und Splittflächen außerhalb von Wegen ist nicht zulässig. Die Vorgärten (Definition Vorgarten: Flächen zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie, bzw. der gedachten Verlängerung der Baugrenze auf die seitlichen Grundstücksgrenzen und der Straßenbegrenzungslinie) sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Eine Vollversiegelung der Vorgärten ist unzulässig, ausgenommen sind Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten.

8.3 Grundstückseinfriedungen sind grundsätzlich als lebende Gehölzhecke auszubilden. In die Hecke dürfen offene Zaunkonstruktionen aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden. Als Sichtschutz darf maximal bis zu 1/3 der Gesamtlänge des Grundstücksumfanges die Einfriedung aus Massivbauteilen bestehen. Innerhalb der Vorgartenflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

Das im Landschaftsplan Nr. 2 „Rur- und Indenaue" festgesetzte Landschaftsschutzgebiet sowie die geschützten Landschaftsbestandteile werden nachrichtlich in die Planung übernommen.

Hinweise

1. 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.

2. Meldung archäologischer Funde

   Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu anzumelden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421). Zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b).

Zeichnerische Festsetzungen

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MD — Dorfgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,7) — Geschossflächenzahl (GFZ)
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 86,00 m ü. NHN — Höchstmaß der Traufhöhe
- FH 86,00 m ü. NHN — Höchstmaß der Firsthöhe

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o — Offene Bauweise
- Baugrenze

3. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- W — Wirtschaftsweg

4. Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Friedhof

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6. Flächen für Landwirtschaft und Wald
§ 9 (1) Nr. 18 BauGB

- Fläche für die Landwirtschaft

7. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
§ 5 (4), § 9 (6) BauGB

- L — Landschaftsschutzgebiet

8. Sonstige Planzeichen

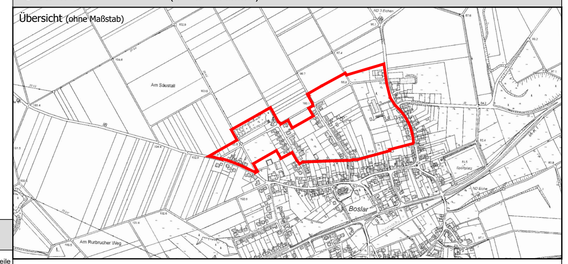
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB

unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung

- 5 — Gebäude
- Durchfahrt, Arkade
- Flurkarte
- Flurstücksgrenze
- 1625 — Flurstücksnummer
- 5.00 — Längenmaß
- 85.00 — Parallelmaß
- 90° — Winkelmaß

Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Übersicht (ohne Maßstab)



Entwurf VDH **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 Bebauungsplan 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 ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Linnich am ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen. Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	5. Auslegungsbeschluss Der Rat der Stadt Linnich hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplanentwurf 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 Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Datum / Unterschrift Bürgermeisterin
Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Düren mit Stand vom März 2020 erstellt.	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Stadt Linnich am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	4. Frühzeitige Behördenbeteiligung Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum ..... hierzu zu äußern. Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	6. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Linnich am ..... vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen. 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 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft. Datum / Unterschrift Bürgermeisterin

STADT LINNICH

Bebauungsplan Boslar Nr. 5

" Boslar - Nordwest "

- Vorentwurf -

VDH

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

Z-Nr.:	PM-B-19-137-BP-01-01	Maßstab:	1 : 1500	Stand:	17.11.2020
bearbeitet:	Horn	gezeichnet:	Stoyanova		