

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nachfolgenden Nutzungen zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Ausnahmeweise können zugelassen werden,
 - Betriebe des Betriebsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 In den „Allgemeinen Wohngebieten“ sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
 - Gartenbetriebe
 - Tankstellen
 - Im Dorfgebiet sind die nachfolgenden Nutzungen zulässig:
 - Wohngebäude mit land- und forstwirtschaftlichen Betrieben und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Kleinere land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit entsprechenden Nutzflächen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe,
 - sonstige Wohngebäude,
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Betriebsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für öffentliche Veranstaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Im Dorfgebiet sind die nachfolgenden Nutzungen unzulässig:
 - Gartenbetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 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 zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.
 - 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 einzig hergestellten an dem Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Öberfläche Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbauenen Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.
 - Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schrittkante der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachtraufkante. Die Firsthöhe (FH) wird bei Schieferdächern definiert als die Schrittkante der Dachtraufkante der Dachflächen. Bei Pultdächern wird die Firsthöhe definiert als der oberste Punkt der Dachtraufkante des höchsten Dachabschlusses.
- Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise** (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 3 § 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Balkone, Abare und Terrassen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, dürfen die rückwärtige Baugrenze um bis zu 2 m überschreiten.
 - Die rückwärtige Baugrenze darf durch Garagen und Carports um bis zu 2,0 m überschritten werden.
 - Für das WA 2 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einer Gebäudelänge von 22 m.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 4 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 4 BauNVO)
 - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Der Abstand zwischen der Einfahrtsebene der Garage (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Für Einzel- und Doppelhäuser wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude auf maximal 2 Wohneinheiten begrenzt.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Je angelegene 200 m² überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkröniger heimischer standortgerechter Laub- oder halb- bis hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen, zu pflanzen und zu erhalten.
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 4 Abs. 1 Nr. 20, 21 und 21 BauGB)
 - Innere Flächen 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 einseitig exponierter Obstbäume sowie ein etwaiger Ersatz bedarf die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- Gestalterische Festsetzungen** (§ 4 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
 - Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dachdeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.
 - Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind wasserundurchlässig 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 Vegetation (Definition: Vegetation: Flächen zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie bzw. der gedachten Verlängerung der Baugrenze auf die seitlichen Grundstücksflächen und der Straßenbegrenzungslinie) sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Eine Höhenbegrenzung der Vegetation ist unzulässig, abgenommen sind Hausgärten, Stellplätze und Zufahrten.
 - Grundstückseinfriedungen sind grundsätzlich als lebende Gärtnereien auszubilden. In die Hecke dürfen offene Zaunkonstruktionen aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden. Als Sichtschutz darf maximal bis zu 1/3 der Gesamtlänge des Grundstückseinfriedung die Eindeckung aus Metallblechen bestehen, innerhalb der Vorgartenflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

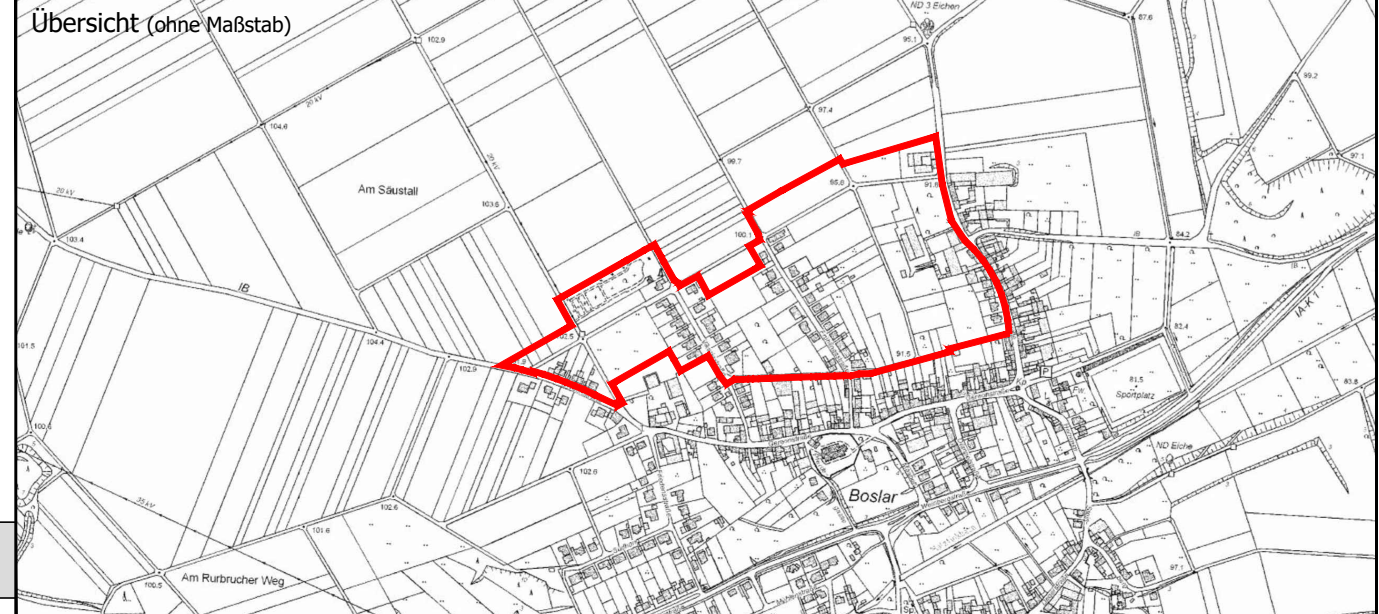
Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - MD Dorfgebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 14 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - III Geschossflächenzahl (GFZ)
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH Höchstmaß der Traufhöhe
 - FH Höchstmaß der Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22, 23 BauNVO)
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsräume** (§ 4 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen** (§ 4 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
 - Friedhof
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 4 Abs. 1 Nr. 20, 21 und 21 BauGB)
 - Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen für Landwirtschaft und Wald** (§ 4 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 - Fläche für die Landwirtschaft
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts** (§ 4 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Landschaftsschutzgebiet
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 4 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

unverbindliche Legende Vermessungsergebnisse/ Bemaßung

- Gebäude
 - Durchfahrt, Arkade
 - Flurkarte
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummer
 - Längenmaß
 - Parallelmaß
 - Winkelmaß
- Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Übersicht (ohne Maßstab)



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

Das im Landschaftsplan Nr. 2 „Rur- und Idemare“ festgesetzte Landschaftsschutzgebiet sowie die geschützten Landschaftsbestandteile werden nachträglich in die Planung übernommen.

Hinweise

- Einweisung 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.
- Meldung archäologischer Funde
- Bei Bodenbearbeitungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland 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.

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 18. 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. März 2017 (BGBl. I S. 107)
- Garteneinfriedung für das Land Nordrhein-Westfalen (Gd 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. 616)
- 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. 218).

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

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.	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 ausgestellt.	5. Auslegungsbefehl Der Rat der Stadt Linnich hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszugeben.	7. Beteiligung der Behörden Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom aufgefordert, bis zum zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.	9. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch die Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtskraftwirkung maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	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 örtlich bekannt gemacht.	4. Frühzeitige Behördenbeteiligung Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum hierzu zu äußern.	6. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Linnich am bis zum öffentlich ausgestellt.	8. Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Linnich hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.	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. Hiemit ist der Bebauungsplan in Kraft.
	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin