BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan Boslar Nr. 5
„Boslar-Nordwest“

Stadt Linnich – Ortslage Boslar

November 2020
Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung

IMPRESSUM

Auftraggeber:
Stadt Linnich
Rurdorfer Straße 64
52441 Linnich

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com

i.A. M.Sc. Daniela Horn

Projektnummer: 19-137

INHALT

1 EINLEITUNG 1
1.1 Planungserfordernis 1
1.2 Planungsziel 1
1.3 Beschreibung des Plangebietes 1
1.4 Planverfahren 2

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2
2.1 Regionalplan 2
2.2 Flächennutzungsplan 3
2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete 4
2.4 Wasserschutzgebiete 5

3 PLANUNGSKONZEPT 5
3.1 Nutzungskonzept 5
3.2 Erschließungskonzept 6
3.3 Freiraumkonzept 6
3.4 Ver- und Entsorgungskonzept 6

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN 7
4.1 Räumlicher Geltungsbereich 7
4.2 Art der baulichen Nutzung 7
4.3 Maß der baulichen Nutzung 8
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise 9
4.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 9
4.6 Zulässige Zahl der Wohnungen 10
4.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 10
4.8 Gestalterische Festsetzungen 10
4.9 Verkehrsflächen 11

5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 11

6 HINWEISE 12

7 PLANDATEN 13

8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 13
8.1 Ausgleich 14
8.2 Artenschutz 14

9 RECHTSGRUNDLAGEN 15

10 REFERENZLISTE DER QUELLEN 15

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Stadt Linnich beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Boslar-Nordwest“. Die Aufstellung dient zum einen der Bestandssicherung der dörflich geprägten Siedlungsstruktur sowie deren Weiterentwicklung. In den Ortsrandlagen, die gemäß Innenbereichssatzung der Stadt Linnich vom 25.04.1997 zum Außenbereich zählen, soll das Planungsrecht zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise geschaffen werden. Mit der Steuerung der Siedlungsentwicklung soll der Innenbereich klar vom Außenbereich abgegrenzt werden. Die Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hinsichtlich der Baustruktur, Nutzung und der Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Erschließung der Flächen erfordern die Aufstellung des Bebauungsplans.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als „Wohnbauflächen“, „gemischte Bauflächen“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan besteht lediglich für die Fläche südlich des Friedhofs. Aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes sind die Flächen teilweise als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Boslar-Nordwest“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist die Sicherung der bestehenden Siedlungsstruktur sowie die Steuerung der Baulandentwicklung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die bestehende Bebauung im Bestand gesichert. Gleichzeitig wird mit der Schaffung des Planungsrechts die Siedlungsflächenentwicklung forciert. Die bisher im Außenbereich gelegenen Grundstücke werden in den Innenbereich integriert. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung hinsichtlich der Baustruktur und der Gestaltung baulicher Anlagen gesichert werden. Darüber hinaus wird das im Entwurf des Landschaftsplans dargestellte Landschaftsschutzgebiet sowie ein geschützter Landschaftsbestandteil in die Planung integriert.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (rote Linie) (Land NRW, 2020)

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich des Ortsteils Boslar. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 11,8 ha. Davon werden ca. 8,3 ha aus dem bisherigen Außenbereich und 3,5 ha aus dem Innenbereich gem. Innenbereichssatzung der Stadt Linnich vom 25.04.1997 entwickelt.

Im Westen angrenzend an die Gereonstraße umfasst es die Flächen bis zur Herrenstraße. Im Norden schließt es den Friedhof und die Flächen angrenzend an den Heideweg ein. Bei den nördlich an den Heideweg angrenzenden Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die bestehenden Siedlungsstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs sind durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in überwiegend offener Bauweise geprägt. Die rückwärtig gelegenen Flächen werden als Weideflächen genutzt.

An der Gereonstraße südlich des Geltungsbereichs befindet sich eine ein Vierkanthof, dessen Außenflächen an den Geltungsbereich grenzen.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Flur 2, Gemarkung Boslar: 181, 182, 183, 184, 141, 213, 214, 209, 208, 70, 50, 215, 216 und teilweise die Flurstücke 140, 136, 139, 207 76, 75, 74, 73, 142.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Flur 6, Gemarkung Boslar: 189,190,191, 210, 211, 212, 176, 155, 156, 159, 160, 94, 158, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 99, 98, 18, 17, 72, 73, 83/8. 9, 10, 11, 12, 203, 204, 205, 206, 2, 3, 4, 140, 141, 165, 185, 186, 187, 183, 184, 6/2 und teilweise das Flurstück 169.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Flur 7, Gemarkung Boslar: 57, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 127, 107, 103, 106, 159, 109, 110, 160, 123, 119, 120, 85, 86, 158, 157, 121, 122, 88, 62/4, 146, 145 und teilweise das Flurstück 164.

1.4 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mitsamt der Durchführung der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 und § 4 BauGB sowie der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, in der Fassung der 1. Auflage 2003 (stand Oktober 2016) stellt für das Plangebiet Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche (AFAB) dar. Die im Regionalplan dargestellten allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche umfassen unter anderem auch Siedlungen und Verkehrswege unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle sowie Dauerbrachen, Gehölze, kleinere Waldflächen und andere, zum Teil baulich genutzte Flächen, für die die 3. DVO zum LPlG keine eigenständige Darstellung vorsieht. Gemäß Ziel 2-4 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, geltend seit dem 06.08.2019, ist ‚unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche, auch in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich. Demnach steht die Planung den Darstellungen des Regionalplans im Sinne der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans nicht entgegen.

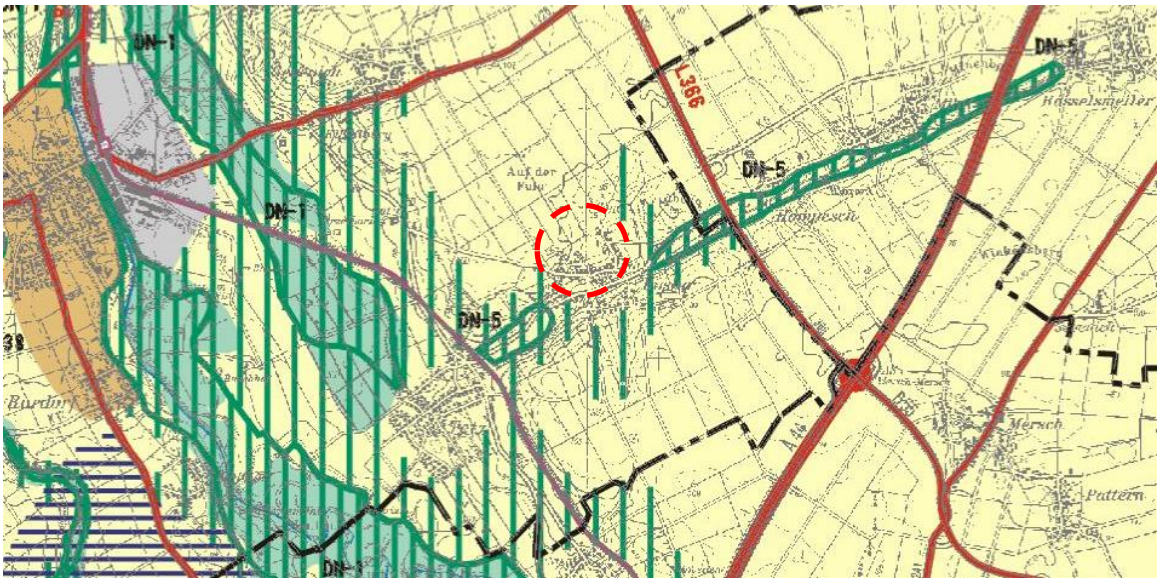

Abbildung 2: GEP Region Aachen mit Verortung des räumlichen Geltungsbereichs (schwarz-gestrichelter Kreis) (Bezirksregierung Köln, 2016b)

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Linnich, rechtskräftig seit dem 28.11.1995, stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen überwiegend als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen sowie Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung dar. Die Flächen, die im Süden an den Geltungsbereich grenzen, sind als Gemischte Bauflächen dargestellt. Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan der Stadt Linnich in der Neuaufstellung. Im Zuge der Planaufstellung werden die im Bebauungsplan zu entwickelnden Flächen im Flächennutzungsplan angepasst und als Wohnbauflächen ausgewiesen. Die gemäß des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan geschützten Landschaftsbestandteile sowie die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof werden in die Planungen übernommen.

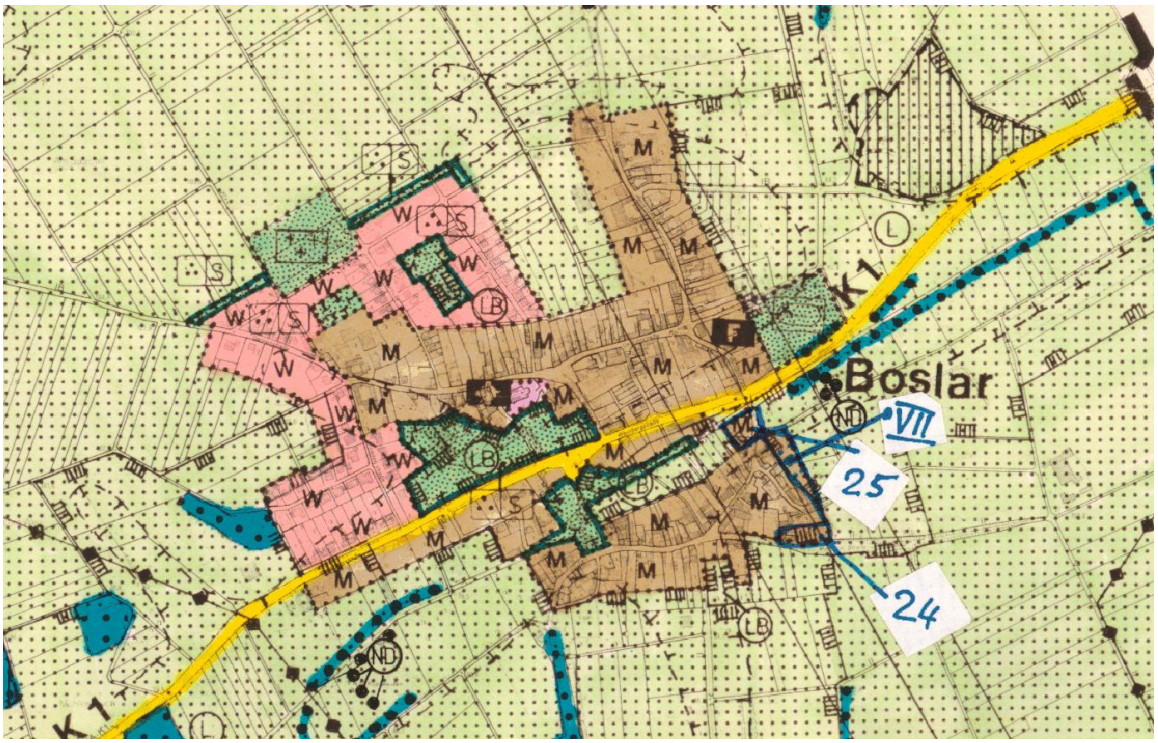

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Stadt Linnich, 1995)

2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

Gemäß dem Fachbeitrag des Naturschutzes und der Landschaftspflege befinden sich Teile des Plangebiets innerhalb eines Biotopverbunds mit besonderer Bedeutung. Die Schutzziele des Biotopverbunds „Bördendörfer und Bördenstrukturen entlang des Malefinkenbachs“ sind der Erhalt der Grüngürtel in Hof- und Ortsrandlage der Bördendörfer mit strukturreichen Gärten, Gehölz- und Grünlandkomplexen und Obstbaumweiden sowie der Erhalt der Gräben und Fließe mit einzelnen begleitenden Gehölzen.

Der Landschaftsplan 2 Ruraue wird vollständig überarbeitet und als Landschaftsplan 2 „Rur- und Indenaue“ neu aufgestellt. In der Fassung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegungszeitraum 20.04.2020 bis 19.06.2020) und Träger öffentlicher Belange (Beteiligung im Zeitraum vom 20.04.2020 bis 20.05.2020) stellt der Landschaftsplan Teile des Plangebiets als Flächen für die temporäre Erhaltung der Naturraumpotentiale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung dar. Zwischen Vikariestraße und Frühlingsstraße befindet sich ein geschützter Landschaftsbestandteil. Der rückwärtige Bereich zwischen Frühlingsstraße und Herrenstraße wird im Entwurf des Landschaftsplans als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Ziel ist die Erhaltung der Naturraumpotentiale einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen naturnahen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird den Zielen des Landschaftsplans entsprochen.

Abbildung 4: Biotopverbund (MULNV NRW, 2020a)

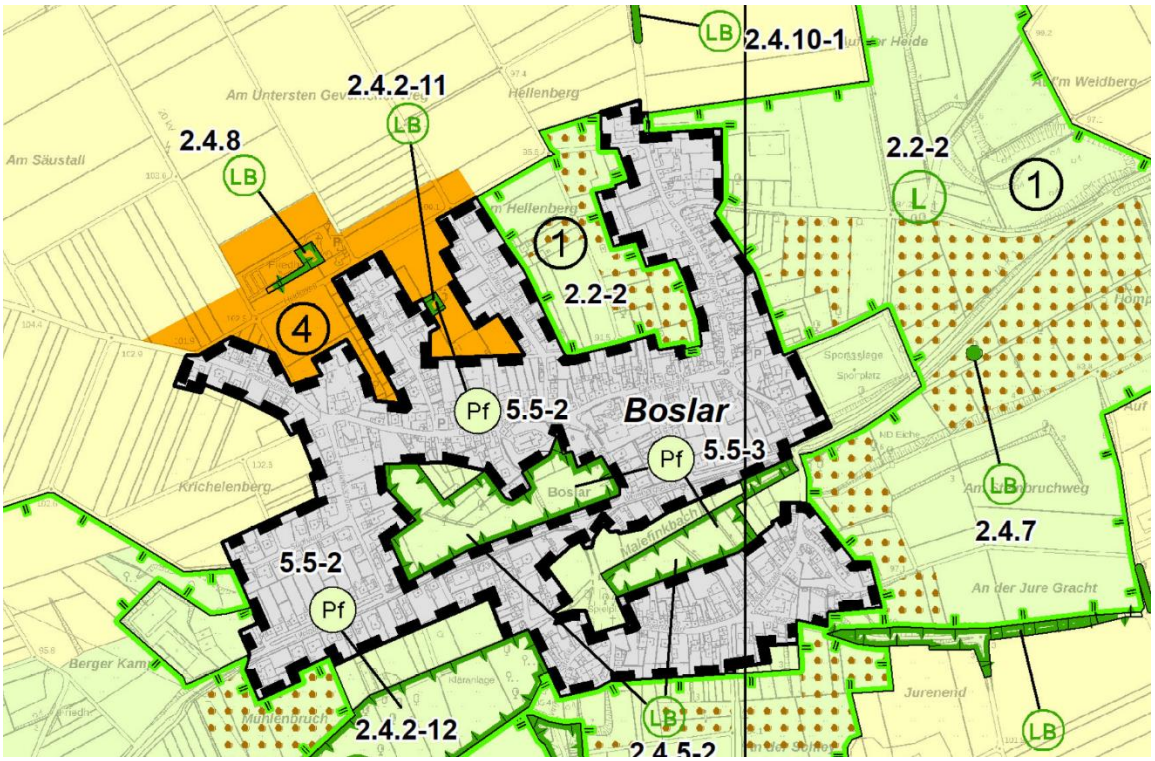

Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsplan 2 "Rur- und Indenaue", in Aufstellung (Kreis Düren, 2020)

2.4 Wasserschutzgebiete

Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit von Wasserschutzgebieten wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS WEB) des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen. Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten überlagert.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Wohnentwicklung mit Einzel und Doppelhäusern in offener Bauweise vor. Neben der Wohnnutzung werden auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Infrastruktureinrichtungen, Läden und Handwerksbetriebe zulässig.

Im bisher unbebauten Bereich zwischen Vikariestraße und Frühlingsstraße wird ein geschützter Landschaftsbestandteil gesichert und als wohnungsnahe Grünfläche ausgestaltet. Das zwischen Frühlingsstraße und Herrenstraße liegende Landschaftsschutzgebiet wird in die Planung integriert und soll, sofern möglich, für den Ausgleich des Vorhabens dienen.

Die Bauweise orientiert sich grundsätzlich an den umliegenden Wohngebieten, so dass Einzel- und Doppelhäuser in offener und zweigeschossiger Bauweise zulässig sein sollen.

Abbildung 6: Gestaltungsplan

3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die übergeordnete Gereonstraße sowie den Heideweg, die Vikariestraße und die Frühlingsstraße. Neben den bestehenden Straßen ist es zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts erforderlich, zwei Wirtschaftswege auszubauen und in das Verkehrswegenetz zu integrieren.

Der Wirtschaftsweg zwischen Vikariestraße und Frühlingsstraße wird ausgebaut und als Nord-Süd-Verbindung an den Frühlingsstraße angeschlossen. Der Wirtschaftsweg zwischen Gereonstraße und Heideweg wird ausgebaut, parallel dazu wird eine Stichstraße abgehend vom Heideweg erforderlich.

Die Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken hergestellt. Öffentliche Stellplätze werden im Rahmen der Ausführungsplanung in den Verkehrsflächen berücksichtigt.

3.3 Freiraumkonzept

Die Planung sieht die Arrondierung des Ortsrandes vor und bezieht Flächen des Außenbereichs in den Innenbereich ein. Dadurch bekommt der Ortsrand eine deutliche Abgrenzung zwischen Außen- und Innenbereich. Die offene Bauweise ermöglicht, dass die grünen Strukturen im Innenbereich wahrgenommen und in Form privater Gärten aufgenommen und ausgestaltet werden können.

Der durch den Landschaftsplan geschützte Gehölzbestand zwischen Vikariestraße und Frühlingsstraße wird als öffentliche Grünfläche in die Planung integriert und zu einem wohnungsnahen Grünraum ausgestaltet. Die bestehenden Freiflächenpotentiale werden dadurch aufgegriffen und die Naherholungsmöglichkeiten ausgebaut.

Das Landschaftsschutzgebiet wird in die Planung nachrichtlich übernommen. Hier können, sofern möglich, Ausgleichsmaßnahmen für den entstehenden Eingriff vorgenommen werden.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Versorgung des Plangebietes und die Entsorgung des Niederschlags- und Schmutzwassers wird im weiteren Verfahren geklärt.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Flur 2, Gemarkung Boslar: 181, 182, 183, 184, 141, 213, 214, 209, 208, 70, 50, 215, 216 und teilweise die Flurstücke 140, 136, 139, 207 76, 75, 74, 73, 142.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Flur 6, Gemarkung Boslar: 189,190,191, 210, 211, 212, 176, 155, 156, 159, 160, 94, 158, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 99, 98, 18, 17, 72, 73, 83/8. 9, 10, 11, 12, 203, 204, 205, 206, 2, 3, 4, 140, 141, 165, 185, 186, 187, 183, 184, 6/2 und teilweise das Flurstück 169.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Flur 7, Gemarkung Boslar: 57, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 127, 107, 103, 106, 159, 109, 110, 160, 123, 119, 120, 85, 86, 158, 157, 121, 122, 88, 62/4, 146, 145 und teilweise das Flurstück 164.

Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung oder deren Erschließung erforderlich sind.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen.

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*

Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen aufgrund ihrer Betriebsform und den damit einhergehenden Emissionen und dem Bedarf an Grund und Boden nicht dem bestehenden und geplanten Gebietscharakter.

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs soll primär der Bestand gesichert werden. Hier bestehen nur wenige Baulücken, die Struktur ist dörflich geprägt. Da in diesem Bereich und der näheren Umgebung noch aktive Hofstellen vorhanden sind, wird der Bereich entlang der Herrenstraße als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

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.*

Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen aufgrund ihrer Betriebsform und den damit einhergehenden Emissionen und dem Bedarf an Grund und Boden nicht dem bestehenden und geplanten Gebietscharakter.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Mit dem Bebauungsplan soll neben der Bestandssicherung auch die Erschließung neuer Wohngebiete im Norden Boslars erfolgen. Die Bebauungsstruktur der neuen Siedlungsstrukturen soll sich am Bestand orientieren. Das Maß der baulichen Nutzung wird für die allgemeinen Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bestimmt.

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.

Da im Bebauungsplan die Grundstücksteilung nicht bekannt und relevant ist, dient die Festsetzung der Sicherung einer ortstypischen Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen und -zuschnitten. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 5 wird aufgrund der Lage eine abweichende Festsetzung gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 getroffen. Das allgemeine Wohngebiet WA 1 bildet den Ortsrand aus. Um hier einen möglichst lockeren und freien Übergang zwischen Siedlung und Feldflur zu erreichen, wird die Überschreitung auf 0,1 begrenzt, sodass maximal 50 % der Grundstücksfläche versiegelt 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.

Für die allgemeinen Wohngebiete wird die maximale Firsthöhe auf 10,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt, die maximale Traufhöhe auf 6,50 m. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die entstehenden Bebauungsstrukturen in die Umgebung einfügen und ein einheitliches Ortsbild bewirken. Zudem wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. In Verbindung mit der Festsetzung zu Trauf- und Firsthöhen sind demnach zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss / Staffelgeschoss zulässig.

Damit sich die geplanten Strukturen, auch bei der Bebauung von Baulücken harmonisch in das Ortsbild einfügen, wird, außer im WA 2 eine offene Bauweise festgesetzt und die Höhe baulicher Anlagen auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Da im Bereich des WA 2 die Vorgaben des VEP XX übernommen werden, wird hier eine abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 22 m festgesetzt.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

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

Für die allgemeinen Wohngebiete und das Dorfgebiet wird, abgesehen vom WA 2, die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die geplante Bebauungsstruktur soll sich am Bestand orientieren - die Festsetzungen gewährleisten den Erhalt der aufgelockerten und gleichmäßigen Bebauungsstruktur der Ortslage. Für das WA 2 wird gemäß dem VEP XX die abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge von 22,0 m festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Tiefe der Baufenster ist dabei abgängig davon, ob es sich um Bestand oder Neuplanung handelt. Bei den neu geplanten Bebauungsstrukturen halten die Baugrenzen einen Abstand von 3,0 m zu den Verkehrsflächen ein und haben je nach Lage eine Tiefe von 12 m bis 19 m. Mit den festgesetzten Tiefen wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet. Gleichzeitig erfolgt eine hinreichende Orientierung der Hauptgebäude zum Straßenraum. Die bestehenden Strukturen werden mit flächigen Baufenstern belegt, um nicht zu stark in bestehendes Eigentum einzugreifen.

Um die Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Nebenanlagen innerhalb der Baugrenzen flexibel gestalten zu können, wird eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Balkone, Altane und Terrassen, sowie durch Garagen und Carports um bis zu 2 m ermöglicht.

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.

4.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

Die notwendigen Stellplätze sollen auf den privaten Grundstücksflächen hergestellt werden, um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen möglichst freizuhalten.

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

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

Um den Hauptbaukörper visuell zu betonen und ausreichend Raum für Stellplätze zu schaffen, sollen die Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straße einhalten. Die Festsetzungen dienen zudem der Förderung der städtebaulichen Ordnung. So wird einerseits der öffentliche (Straßen-)Raum nicht durch zu

nahes Heranrücken der Garagen beeinträchtigt. Anderseits tragen die Festsetzungen dazu bei, dass die privaten Gartenbereiche nicht als Garagenstellplatzfläche beansprucht werden. Der optische Eindruck einer „Hinterhofgarage“ soll aus Gründen des Nachbarschutzes und Ortsbildes vermieden werden, insbesondere da die Gartenbereiche zum Teil an bestehende Bebauung, die freie Landschaft oder das Öffentliche Wegenetz anschließen. Ferner sollen Garagen den Hauptgebäuden räumlich zugeordnet werden.

4.6 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um den Charakter einer ortsteiltypischen Siedlung zu schaffen, wird die Zahl der Wohneinheiten in den Allgemeinen Wohngebieten und dem Dorfgebiet maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Hierdurch kann die kleinteilige Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden.

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

4.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung im Gebiet sicherzustellen, wird festgesetzt, dass je angefangene 200 m² überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger heimischer standortgerechter Laub- oder halb- bis hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten ist. Um den Eindruck einer durchgrünten Siedlung insbesondere am Landschaftsrand zu stärken und aus Gründen des ökologischen Ausgleichs sind die privaten Gartenflächen gärtnerisch anzulegen.

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

(§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

Der im Entwurf des Landschaftsplan dargestellte geschützte Landschaftsbestandteil zwischen Vikariestraße und Frühlingsstraße wird zum Erhalt und zum Schutz der Obstbäume und der umliegenden Fläche mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft belegt. Gemäß den textlichen Darstellungen und Festsetzungen des Entwurfs des Landschaftsplans dient die Fläche der Wiederherstellung und Pflege naturnaher Lebensräume. Die Festsetzungen umfassen unter anderem, dass abgängige und / oder ansteckend erkrankte Obstbäume ggf. durch bodenständige alte Kultursorten zu ersetzen sind. Einzelne Tothölzer sollten insbesondere für Höhlenbrüter im Bestand verbleiben.

7. 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.

4.9 Gestalterische Festsetzungen

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

Die gestalterische Freiheit bei der Bebauung der Grundstücke wird – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – nur in einem Mindestmaß eingeschränkt, das erforderlich ist, um ein harmonisches Ortsbild im Zusammenwirken mit den umliegenden bestehenden Wohngebieten zu gewährleisten. Um dennoch ein einheitliches, an dem Bestand orientiertes Ortsbild, insbesondere im empfindlichen Bereich des Ortsrandes zu gewährleisten, wird die folgende Festsetzung getroffen:

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

Darüber hinaus wird aus gestalterischen und ökologischen Gründen die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen festgesetzt:

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.

Die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in der Summe zu einer stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zu einer geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen u.a. zahlreicher Singvogelarten. Zumutbare Alternativen im Sinne des § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

Durch die Festsetzung zu Einfriedungen wird das Ortsbild einheitlich gestaltet und gleichzeitig eine naturnahe Gestaltung angestrebt:

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.

4.10 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets werden zum einen die bereits bestehenden Straßen als öffentliche Straßenverkehrsflächen in die Planung übernommen. Zwischen der Frühlingsstraße und der Vikariestraße wird ein Wirtschaftsweg ausgebaut und nach Norden erweitert. Die Erschließung wird hier als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Ebenso werden die geplante Stichstraße südlich des Friedhofs sowie die Verbindungsstraße zwischen Gereonstraße und Heideweg als Verkehrsberuhigter Bereich im Bebauungsplan festgesetzt. Der Weg westlich des Friedhofs sowie die Verlängerung der Frühlingsstraße nach Norden werden als Wirtschaftswege festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, um eine größere Flexibilität der späteren Ausbauplanung zu erhalten. Daher werden innerhalb der Verkehrsflächen auch keine Bereiche für Stellplätze und Baumreihen festgesetzt. Deren konkrete Anordnung erfolgt auf der nachgelagerten Ebene der Ausführungsplanung.

5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

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

6 HINWEISE

Der nachfolgende Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften und wird aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

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 melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7 PLANDATEN

Bedarf an Grund und Boden			
Nutzung	Fläche in m² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Voraussichtliche Versiegelung
Bestand			
Acker	9.010		-
Grünland	58.600		-
Verkehrsfläche / Wege	8.010		8.010
Private Grundstücksfläche (Innenbereich)	33.315		22.110
davon Versiegelung 0,4/0,6	22.730		13.640
davon Versiegelung 0,6/0,8	10.585		8.470
Private Grundstücksfläche (Außenbereich)	4.100		-
Friedhof	5.535		-
Summe	**118.570**		**30.120**
Planung			
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 bzw. 0,6 mit Nebenflächen)	38.655	-	-
davon versiegelte Fläche (40% bzw. 60% mit Nebenflächen)	-	23.190	23.190
davon Gartenfläche	-	15.465	
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 bzw. 0,5 mit Nebenflächen)	5.895	-	-
davon versiegelte Fläche (40% bzw. 50% mit Nebenflächen)	-	2.945	2.945
davon Gartenfläche	-	2.950	-
Dorfgebiet	15.355	-	-
davon versiegelte Fläche (60% bzw. 80% mit Nebenflächen)		12.285	12.285
davon Gartenfläche		3.070	-
Grünflächen	48.730		-
Öffentliche Grünfläche	915		
Landschaftsschutzgebiet	42.280		
Friedhof	5.535		
Straßenverkehrsflächen öffentlich	6.325	-	6.325
Straßenverkehrsflächen öffentlich mit der besonderen Zweckbestimmung	3.610	-	3.610
Summe	**118.570**	**-**	**48.355**

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden, Werte gerundet

8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

8.1 Ausgleich

Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

8.2 Artenschutz

Das Vorkommen besonders geschützter Arten wurde im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe 1 untersucht (Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, 2020). Im Zuge einer Datenrecherche sowie einer Begutachtung des Geländes vor Ort wurde sowohl das potenziell mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten ermittelt als auch konkret nach Hinweisen hierauf gesucht. Brutvorkommen planungsrelevanter Arten können auf den Flächen nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere stellen die innerörtlichen Grünlandflächen und Obstwiesen ein gutes Brut- und Nahrungshabitat für den Steinkauz und die Schleiereule dar. Diese Flächen könnten essenzieller Bestandteil des Bruthabitats bzw. essenzielle Nahrungsfläche sein. Ferner kann das Vorkommen von Bluthänfling, Star, Turmfalke und Schwarzkehlchen nicht ausgeschlossen werden. Zudem kann das Brutvorkommen von Rebhuhn und Waldohreule nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird eine Artenschutzprüfung der Stufe 2 erstellt.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Stadt Jülich am ……
den Bebauungsplan Boslar Nr. 5 „Boslar-Nordwest“ als Satzung beschlossen hat.

9 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).

10 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Zeichnerische Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Büro für Ökologie & Landschaftsplanung. (2020). Artenschutzprüfung Stufe 1 zum Bebauungsplan "Boslar-Nordwest" in Linnich Boslar . Stolberg.
- Kreis Düren. (2020). Landschaftsplan 2 "Rur- und Indenaue". In Aufstellung .
- Land NRW. (2020). TIM Online 2.0. Von Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/ abgerufen
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- MULNV NRW. (2020a). NRW Umweltdaten vor Ort. Abgerufen am 19. 11 2018 von https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de
- MULNV NRW. (2020b). Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: https://www.elwasweb.nrw.de/elwasweb/index.jsf# abgerufen
- Stadt Linnich. (1995). Flächennutzungsplan . Linnich.