



**Planung**  
Dieser Bebauungsplan einschließlich Begründung wurde von der NRW.URBAN GmbH in Zusammenarbeit mit der Stadt Linnich erarbeitet.

Düsseldorf, den ..... Linnich, den .....

.....  
Baudezernent

**Aufstellungsbeschluss**  
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Linnich vom NN zur Aufstellung beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss sowie die frühzeitige Beteiligung wurden durch Aushang in der Zeit vom NN einschließlich öffentlich bekannt gemacht.

Linnich, den .....

.....  
Bürgermeister

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**  
Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom NN einschließlich ausliegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden könnten, sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom NN zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden.

Linnich, den .....

.....  
Bürgermeister

**Offenlage**  
Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Beschlusses des Rates vom NN in der Zeit vom NN bis einschließlich NN öffentlich ausliegen.

Die Offenlage wurde vom NN bis einschließlich NN durch Aushang bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB durch Schreiben vom NN mit Fristsetzung NN an der Planung beteiligt.

Linnich, den .....

.....  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Dieser Bebauungsplan ist durch den Beschluss des Rates der Stadt Linnich vom ..... gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen worden.

Linnich, den .....

.....  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Der Beschluss über die Satzung sowie Zeit und Ort der Auslegung ist am ..... gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Linnich, den .....

.....  
Bürgermeister

**Plangrundlage**  
Es wird bestätigt, dass die Plangrundlage dem rechtmäßigen Bestand des Liegenschaftskatasters entspricht. (Stand NN)

Linnich, den .....

.....  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW**

**1. Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
**Allgemeines Wohngebiet** (gemäß § 4 i. V. m. § 1 BauNVO)  
Zulässig sind:  
Wohngebäude

Nicht zulässig sind:  
Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
Anlagen für die Verwaltung  
Gartenbaubetriebe  
Tankstellen

**2. Maß der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16-19 BauNVO)  
**Grundflächenzahl** (gemäß § 19 BauNVO)  
Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die im Planwerk festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als unterschreitbares Höchstmaß. Die Ausnahme nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt bestehen.

**Geschosseflächenzahl** (gemäß § 20 BauNVO)  
Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die im Planwerk festgesetzte Geschosseflächenzahl (GFZ) von 0,8 als unterschreitbares Höchstmaß.

**Höhe der baulichen Anlagen** (gemäß § 16 und § 18 BauNVO)  
Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird die zulässige maximale Firsthöhe auf 10,00 m festgesetzt.  
Als oberer Bezugspunkt gilt die Firsthöhe bei gedecktem Dach. Als unterer Bezugspunkt gilt die gem. Nr. 5 bestimmte Geländeoberfläche.

**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
Für die Einzel- und Doppelhäuser wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohneinheiten begrenzt.

**3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (gemäß § 9 (1) Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

**3.1**  
Im gesamten Baugebiet sind überdachte Stellplätze mit einer Fläche von nicht weniger als 5,00 m<sup>2</sup> pro Stellplatz zulässig, wenn sie mit der Zufahrtsseite mindestens 5,00 m von der Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße zurück liegen. Zusätzliche notwendige Stellplätze sind in den Vorgärten (Defr. von ... unter Punkt 3.2) zulässig. Seitlich und mit der Zufahrtsseite müssen Garagen und überdachte Stellplätze zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

**3.2**  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind in allen Vorgärten zulässig (Definition: Flächen zwischen der vorderen Baugrenze bzw. der gedachten Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen und der Straßenbegrenzungslinie).

**3.3**  
Auf den übrigen Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gartenläuben, Geräte- oder Abstellräumen mit einer max. Firsthöhe von 2,50 m und einem max. Volumen von 40 m<sup>3</sup> zulässig.

**4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

**Externe Kompensationsmaßnahmen**  
Der Ausgleich erfolgt extern innerhalb NN in den Gemarkungen NN auf folgenden, stadt-eigenen Kompensationsflächen im Wert von NN:  
NN m<sup>2</sup> auf Gemarkung NN, Flur NN, Flurstück NN

**5. Bestimmung der Geländeoberfläche**  
**Bezugspunkt für die Gebäudeoberkante** (gemäß § 2 Abs. 4 BauO NRW)  
Als Geländeoberfläche wird die mittlere Ausbauhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Heideweg) festgesetzt. Die mittlere Höhenlage errechnet sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenwerte, die entlang der Grundstücksgrenze in der Straßenausbauplanung angegeben sind.

**6. Gestalterische Festsetzungen** (gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

**Dachform und Dachneigung**  
Für Gebäude mit Ausnahme von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind für die Einzel- und Doppelhausbebauung nur Sattel-, Walml- und Pultdächer mit einem Neigungswinkel von 20 bis 45 Grad zulässig.

Ebenfalls sind bei zweigeschossigen Gebäuden (Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 6 BauO NRW) Zelt- und Walmdächer mit einem Neigungswinkel von 15 bis 25 Grad sowie Flachdächer zulässig.

**Dachaufbauten**  
Dachgauben oberhalb der ersten Dachgeschossebene sind zulässig.

**Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern**  
Doppelhäuser sind in Bezug auf die Höhenlage und ihre Baustruktur wie Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung und Material- und Farbgestaltung einheitlich zu gestalten. Die Fassaden- und Dachmaterialien sind in der Fassaden- und Dachmaterialauswahl einander abzustimmen. Die Dachfarbe und Dachneigung sollen übereinstimmen. Die Trauf- und Firsthöhen sollen übereinstimmen.

**Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung vom 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421)  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)  
Planzichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017  
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.07.2016

Linnich, im April 2019

**Hinweise**

**Schutz des Landschaftsraums und einzelner Landschaftsfaktoren**  
Als Vorbeugemaßnahmen, zum Abwehren von vermeintlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsraumes und einzelner Landschaftsfaktoren sind vorgesehen:

- Schutz des Oberbodens**  
Vor Baubeginn sind die oberen Schichten abgeschoben, auf Mieten gelagert und später vor Ort wieder eingebaut oder abtransportiert und anderweitig eingesetzt werden. Erosion/Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden. Lagernde Mieten sind mit Mulchmaterial abzudecken oder mit Leguminosen einzusäen. Es gilt die DIN 19 731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ und für Bodenarbeiten die DIN 18 915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“.
- Schutz der Vegetationsflächen**  
Verwiesen wird auf die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.
- Schutz der Fauna**  
Durch eine gezielte Bauzeitenregelung und einer Festsetzung zum Erhalt soll verhindert werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden.

**Schutz von Ver- und Entsorgungsanlagen**  
Das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der „Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen“, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau, ist zu beachten.

**Denkmalpflege**  
Im Plangebiet ist das Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder archaische Bodenfunde auftreten, ist dies unverzüglich der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Die Fundstelle muss mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand erhalten werden. Die §§ 15, 16 DSchG NRW sind zu beachten.

**Bergbauliche Einwirkungen**  
Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlebergbau bedingten Grundwasserabsenkungen. Die Grundwasserabsenkungen werden bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, die noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten. Bei den Andichtungsmaßnahmen ist ein künftiger Wiederanstieg des Grundwasserstandes auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

**Bergbauliches Erlaubnisfeld**  
Beteiligung der Bezirksregierung Amsberg, Dez. 6 - Bergbau und Energie (TÖB) abwarten

**Baugrundverhältnisse**  
Ergebnisse des Baugrundgutachtens abwarten (Angebote werden nicht geschuldet)

**Geophysik, Erdbebensicherheit**  
Beteiligung des Geologischen Dienstes des Landes NRW (TÖB) abwarten

**Kampfmittel**  
Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (TÖB) abwarten

**Legende**  
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzichenverordnung 1990-PlanzV 90)

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB- sowie §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

■ Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

○ (WA 2 Wo) höchstens 2 Wohnungen in Wohngebäuden

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§ 16 bis 21a der BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

○ (0,8) Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH<sub>max.</sub> = 10,00m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Firsthöhe)

**Bauweise, Baulinie, Baugrenze**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

○ offene Bauweise

△ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— Baugrenze

**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

■ öffentliche Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

**Sonstige Festsetzungen**

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der Ausgleichsflächen (§ 9 Abs.7 BauGB)

**Stadt Linnich**

**Bebauungsplan**  
**Boslar Nr. 3**  
**"Heideweg - Nordachse"**

Entwurf und Bearbeitung:  
**NRW.URBAN GmbH**  
Partner für Land und Stadt

40547 Düsseldorf  
Fritz-Vornhilde-Straße 10  
Tel.: 0211 / 54238-0  
Fax.: 0211 / 54238-292  
Concepts

Datum: 01.04.2019 Maßstab: 1:500