

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.

Geschossflächenzahl

(gemäß § 20 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die im Planwerk festgesetzte Geschossflächenzahl (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 und Garagen nur zulässig, wenn sie mit der Zufahrtsseite mindestens 5,00 m hinter der Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße zurücktreten. Ebenerdige notwendige Stellplätze sind in den Vorgärten (Definition: s. unter Punkt 3.2) zulässig.

Seitlich und mit der Hinterseite 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 unzulässig (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 Gartenlauben, Geräte- oder Abstellräumen mit einer max. Firsthöhe von 2,50 m und einem max. Volumen von 40 m³ 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, stadteigenen Kompensationsflächen im Wert von NN:

NN m² 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-, Walm- 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 unzulässig.

Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern

Doppelhäuser sind in Bezug auf ihre Höhenlage und ihre Baustruktur wie Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung und Material- und Farbgestaltung einheitlich zu gestalten. Sie sind in der Fassaden- und Dachmaterial aufeinander abzustimmen. Die Dachfarbe und Dachneigung sollen übereinstimmen. Die Trauf- und Firshöhen sollen übereinstimmen.

Hinweise

Schutz des Landschaftsraums und einzelner Landschaftsfaktoren

Als Vorbeugemaßnahmen, zum Abwenden von vermeidbaren Beeinträchtigungen des Landschaftsraumes und einzelner Landschaftsfaktoren sind vorgesehen:

- **Schutz des Oberbodens**

Vor Baubeginn muss der Oberboden abgeschoben, auf Mieten gelagert und später Vorort wieder eingebaut oder abtransportiert und anderweitig eingesetzt werden. Eine 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 archäologische 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 Arnsberg, Dez. 6 – Bergbau und Energie (TÖB) abwarten

Baugrundverhältnisse

Ergebnisse des Baugrundgutachtens abwarten (Angebote werden eingeholt)

Geophysik, Erdbebensicherheit

Beteiligung des Geologischen Dienstes des Landes NRW (TÖB) abwarten

Kampfmittel

Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst (TÖB) abwarten

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)

Planzeichenverordnung (**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