Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW

1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Dörfliches Wohngebiet MDW
(gemäß § 5a i. V. m. § 1 BauNVO)

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind die gem. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16-19 BauNVO)

Grundflächenzahl
(gemäß § 19 BauNVO)

Im Dörflichen Wohngebiet MDW 1 gilt die im Planwerk festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Orientierungsmaß. Die Ausnahme nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt bestehen.

Im Dörflichen Wohngebiet MDW 2 gilt die im Planwerk festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als Orientierungsmaß. Die Ausnahme nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt bestehen.

Geschossflächenzahl
(gemäß § 20 BauNVO)

Im Dörflichen Wohngebiet MDW 1 gilt die im Planwerk festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 als Orientierungsmaß.

Im Dörflichen Wohngebiet MDW 2 gilt die im Planwerk festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 als maximales Maß.

Höhe der baulichen Anlagen
(gemäß § 16 und § 18 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird für das MDW 1 die zulässige maximale Höhe auf 10,00 m festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Firsthöhe bzw. Attikahöhe, 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 im MDW 1 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude auf maximal 2 Wohneinheiten begrenzt.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im MDW 1,

(gemäß § 9 (1) Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

3.1
Im gesamten Baugebiet MDW 1 sind Zufahrten auf die privaten Grundstücke nur von der Haupterschließungsstraße aus zulässig.

3.2
Zur vorderen Grundstücksgrenze, an der Erschließungsstraße, müssen Garagen und überdachte Stellplätze mindestens einen Abstand von 5,00 m einhalten. Ebenerdige notwendige Stellplätze sind in den Vorgärten (Definition: s. unter Punkt 3.4) zulässig.

3.3
Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen seitlich zur öffentlichen Verkehrsfläche, zum Rosenweg und zur Dingbuchstraße, sowie zur hinteren Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

3.4
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie z.B. Gartenhäuser, sowie Außenanlagen von Wärmepumpen, sind in allen Vorgärten unzulässig (Def.: Vorgarten: Flächen zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie, bzw. der gedachten Verlängerung der Baugrenze auf die seitlichen Grundstücksgrenzen und der Straßenbegrenzungslinie).

3.5
Auf den übrigen Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO 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)

Im Straßenraum sind 3 Bäume der Artenliste 1 gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Straßenbäume werden mit einem Pfahldreibock und durch einen Anfahrschutz gesichert. Die Straßenbeete sind mit Bodendeckern zu bepflanzen.

5. Bestimmung der Geländeoberfläche

Bezugspunkt für die Gebäudeoberkante
(gemäß § 2 Abs. 4 BauO NRW)

Als Geländeoberfläche wird die mittlere Ausbauhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche 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)

Dächer
Solaranlagen und Fotovoltaik Anlagen sind auf den Dächern zulässig.

Dachaufbauten
Dachgauben oberhalb der ersten Dachgeschossebene sind unzulässig.

Vorgärten
Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.
Eine Vollversiegelung der Vorgärten ist unzulässig, ausgenommen sind Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten. Innerhalb der Vorgartenflächen dürfen Kies- und Schottermaterialien nur oberflächlich als Mulchmaterial verwendet werden. Eine Vollständige Bodenbedeckung mit Pflanzen muss abzusehen sein. Das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbett ist unzulässig.

Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind grundsätzlich als lebende Gehölzhecke auszubilden. Als Sichtschutz darf maximal bis zu 1/3 der Gesamtlänge des Grundstücksumfanges die Einfriedung als Massivbauteil errichtet werden, weitere Abgrenzungen sind als Hecke oder in aufgelockerter Bauweise auszuführen.
Innerhalb der Vorgartenflächen sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

Doppelhäuser
Aus städtebaulichen Gründen werden zusätzlich besondere Anforderungen an aneinander gebaute Baukörper (Doppelhäuser) gestellt, da sie zusammengehörige gestalterische Einheiten darstellen.
Die Dächer und Fassaden von zusammenhängenden Gebäudeeinheiten sind grundsätzlich in Material und Farbgestaltung aufeinander abzustimmen. Trauf- und Firsthöhen sollen übereinstimmen.

7. Immissionsschutz

Innerhalb der Baugebiete MDW 1 und MDW 2 sind, im östlichen Planbereich, zwischen der Dingbuchstraße und dem durch entsprechende Signatur abgegrenzten Bereich, bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der umliegenden Straßenwege für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Liegt ein Gebäude nur teilweise innerhalb des abgegrenzten Bereichs, gelten die baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zur Lärmminderung für das gesamte Gebäude.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass die Anforderungen der DIN 4109 in der neuesten Fassung von 2018 bzw. die Anforderung an das geforderte gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß erf. R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen in Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmpegels La und der unterschiedlichen Raumarten

erfüllt sind.

Hierbei ist als Mindestanforderung:

• erf. R'w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume, Übernachtungs-/ Unterrichtsräume o.ä.

• erf. R'w,ges = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

einzuhalten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, sowie in Verfahren nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller, auf den Einzelfall abgestellt, der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 zu erbringen.

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“.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen Fauna

- **Bauzeiten**

Durch eine gezielte Bauzeitenregelung und einer Festsetzung zum Erhalt soll verhindert werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden.

- **Beleuchtung**

Zur Vermeidung von Lichtemmissionen sind Insekten – und Vogelfreundliche Beleuchtungsköper auszuwählen.
Die neue Straßenbeleuchtung sollte möglichst mit UV-armen Natriumdampfhochdruck- oder LED-Lampen erfolgen. Keine Leuchten mit hohem Spektralbereich (320-720 nm) wie

Halogenleuchten oder mit Edelgas gefüllten Lampen. Bei der Verwendung von Leuchtstoffröhren, sind nur Röhren vom Farbtyp „warmwhite" nicht „coldwhite" einzusetzen, da diese weniger UV-Anteil aufweisen.

- **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.

Das Merkblattes DWA-M 162 bzw. GW 125 (M) über „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle ist zu beachten.

- **Denkmalpflege**

Im Plangebiet ist das Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht auszuschließen.
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde Linnich als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425 9039-0, Fax 02425 9039-199, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

- **Bergbauliche Einwirkungen/ Grundwasserverhältnisse**

Aufgrund der Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus kommt es im Plangebiet zu Grundwasserabsenkungen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auengebiet, in dem flurnahe natürliche Grundwasserstände (1,00 m unter GOK) zu erwarten sind.
Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

- **Erdbebengefährdung**

Das Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:
Stadt Linnich, Gemarkung Glimbach: 3 / S

- **Baugrund**

Eine objektbezogene Untersuchung und die Bewertung des Baugrunds werden empfohlen.

- **Kampfmittel**

Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. beachten Sie bitte den Leitfaden auf der Internetseite der Stadt Linnich des FB 3 zu den Kampfmitteln.

- **Nachbarschaftsgesetz NRW (NachbG NRW)**

Die im Nachbarschaftsgesetz NRW (NachbG NRW) § 41 - § 44 Nachbarschaftsgesetz NRW (NachbG NRW) festgelegten Mindestabstände sind zu beachten.

Rechtsgrundlagen

Grundlage der Festsetzungen sind die Bestimmungen mit Stand vom 1.7.2023

Baugesetzbuches **(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl.I S 3634) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. / S.3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (**PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 / S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.Juni 2021 (BGBl / (BGBl./S.1802) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** – **BnatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Nachbarrechtsgesetz Nordrhein-Westfalen **(NachbG NRW)** vom 15.04.1969, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 4. Februar 2014 (GV. NRW. S. 104), in Kraft getreten am 27. Februar 2014.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen **(Landeswassergesetz – LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.07.2016, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen **(BauO NRW) v**om 21. Juli 2018 (GV.NRW.S.421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

Linnich, Juni 2026