STADT LINNICH

Bebauungsplan Boslar Nr. 5 " Boslar-Nordwest "

- Entwurf -



Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die folgenden 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 (WA) sind die folgenden Ausnahmen i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Dies gilt nicht für das allgemeine Wohngebiet „WA 1". Im allgemeinen Wohngebiet „WA 1" darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

2.2 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) bestimmt. Der 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 liegende Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.

2.3 Die Traufhöhe (TH) wird als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut definiert.

2.4 Die Firsthöhe (FH) wird bei Satteldächern als die Schnittkante der Dachhaut der Dachflächen definiert. Bei Pultdächern wird die Firsthöhe als der oberste Punkt der Dachhaut des hochseitigen Dachabschlusses definiert.

3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet „WA 1" ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 2,0 m durch Balkone, Altane und Terrassen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, ausnahmsweise zulässig.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

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

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

5 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

6 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstbaumwiese" sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nicht zulässig. Die Fläche ist dauerhaft unversiegelt zu erhalten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

In den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die vorhandenen Vegetationsstrukturen zu erhalten und zu pflegen. Das Ersetzen von abgängigen und/oder ansteckend erkrankten Obstbäumen sowie ein etwaiger Ersatz bedarf der Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

Siehe dazu auch: Nachrichtliche Übernahme des geschützten Landschaftsbestandteils sowie der Pflegemaßnahme aus dem Landschaftsplan 2 „Rur- und Indeaue"

8 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In der zeichnerisch festgesetzten „Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind die Bäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch gleichwertige Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter mittel- bis großkroniger heimischer Laubbaum oder halb- bis hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

10.2 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Anlegen 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. Hiervon ausgenommen sind Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten.

10.3 Grundstückseinfriedungen sind grundsätzlich als lebende Gehölzhecke auszubilden. In die Hecke dürfen offene Zaunkonstruktionen aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden. Als Sichtschutz darf die Einfriedung maximal bis zu 1/3 der Gesamtlänge des Grundstücksumfangs aus Massivbauteilen bestehen. In den Vorgartenflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,7) — Geschossflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH = 6,50 — Höchstmaß der Traufhöhe

FH = 10,0 — Höchstmaß der Firsthöhe

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o — Offene Bauweise

Baugrenze

3. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

V — Verkehrsberuhigter Bereich

4. Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

private Grünfläche

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8)

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

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

Erhalten von Bäumen

Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 (7) BauGB

St, Ga — Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB

unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung

5 — Gebäude

Durchfahrt, Arkade

Flurkarte

Flurstücksgrenze

1625 — Flurstücksnummer

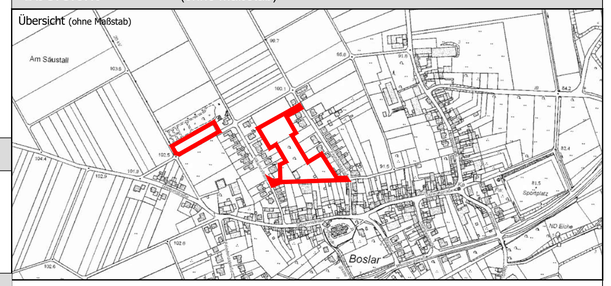
5.00 — Längenmaß

90° — Winkelmaß

#5.00 — Parallelmaß

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)

Der im Landschaftsplan Nr. 2 „Rur- und Indeaue" festgesetzte geschützte Landschaftsbestandteil wird nachrichtlich in die Planung übernommen.

„LB 2.4.2-11 Teilbereich einer Weide, der mit älteren Einzel- bzw. Obstbäumen bestanden ist, am nördlichen Ortsrand von Boslar."

„Pf 5.5-2 Wiederherstellung und Pflege naturnaher Lebensräume. - Pflege von strukturreichen Grünlandkomplexen mit verschiedenartigen Gehölzbeständen, Einzelbäumen und Obstbäumen sowie die Pflege/ angepasste Bewirtschaftung von Grünlandflächen mit Bedeutung für den Artenschutz."

Hinweise

1. Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Linnich zur Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Artenschutz

Bauzeitenregelung hinsichtlich der Entnahme von Gehölzen und dem Abriss von Gebäuden:

Zur Vermeidung von Tötungen oder Zerstörung von Gelegen bei nicht planungsrelevanten Vogelarten dürfen Baumfällungen und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum 1. Oktober bis 29. Februar durchgeführt werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).

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 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1.172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.

Entwurf

VDH

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 Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung per Aushang, im Mitteilungsblatt LINFO und per gleichzeitiger Veröffentlichung auf der Internet-Seite der Stadt Linnich am ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen. Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	5. Auslegungsbeschluss Der Rat der Stadt Linnich hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	7. Beteiligung der Behörden Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... aufgefordert, bis zum ..... zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen. Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	9. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. 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 per Aushang, im Mitteilungsblatt LINFO und per gleichzeitiger Veröffentlichung auf der Internet-Seite der Stadt Linnich am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	4. Frühzeitige Behördenbeteiligung Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum ....hierzu zu äußern. Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	6. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung per Aushang, im Mitteilungsblatt LINFO und per gleichzeitiger Veröffentlichung auf der Internet-Seite der Stadt Linnich am ..... vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen. Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	8. Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Linnich hat den Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	10. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am ..... per Aushang, im Mitteilungsblatt LINFO und per gleichzeitiger Veröffentlichung auf der Internet-Seite der Stadt Linnich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft. Datum / Unterschrift Bürgermeisterin

STADT LINNICH

Bebauungsplan Boslar Nr. 5
" Boslar - Nordwest "
- Entwurf -

VDH

Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.:	PM-B-19-137-BP-01-05	Maßstab:	1 : 1000	Stand:	20.01.2026
bearbeitet:	Eickels	gezeichnet:	Michalke		