

**Übernommen aus den Bebauungsplänen 2-001-0 und 2-001-2, so-  
weit für diesen Geltungsbereich zutreffend.**

## **1. Art der baulichen Nutzung**

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig sind.

### **1.2 Beschränkung der Wohneinheiten**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass pro Grundstück maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

### **1.3 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**

Gemäß § 12 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Stellplätze und Garagen können die hintere Baugrenze um bis zu 3,0 m überschreiten. Zwischen Garagentor /-zufahrt und der Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten.

## **1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Gemäß § 12 Abs.1 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen in den Vorgärten nicht zulässig sind, mit Ausnahme von Einfriedigungen bis zu 1,0 m Höhe und Müllbehälterschranken. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Baugrenze bzw. deren seitliche Verlängerung.

Nebenanlagen in Form von Anbauten in Verlängerung der Garagen (Abstellräume, Kellerersatzräume o.ä. sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der „Flächen für Garagen“ zulässig. Sie können die hintere Baugrenze um bis zu 3,0 m überschreiten.

Nebenanlagen in Form von Gerätehäusern, Gewächshäusern o.ä. sind grundsätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Grundfläche von 6,0 m<sup>2</sup> zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

### **2.1 Oberkante Erdgeschossfußboden:**

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf gemäß § 16 Abs.2 Ziffer 4 BauNVO an keiner Stelle folgende maximale Höhe der an das jeweilige Baugrundstück grenzenden öffentlichen Verkehrsflächen überschreiten:

- Oberkante Fußboden: max. 1,0 m über öffentlicher Verkehrsfläche

Für die jeweilige Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ist die mittlere Höhenlage auf der Grenze zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche maßgeblich.

## **2.2 Traufhöhe/Firsthöhe:**

Die Oberkante der Traufe bzw. des Firstes der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO an keiner Stelle folgende Höhen überschreiten.

In Bereichen, in denen maximale II-Geschossigkeit festgesetzt ist:

- Traufhöhe: max. 6,5 m über Straßenniveau
- Firsthöhe: max. 11,0 m über Straßenniveau

In Bereichen, in denen maximale III-Geschossigkeit festgesetzt ist:

- Traufhöhe: max. 7,5 m über Straßenniveau
- Firsthöhe: max. 12,0 m über Straßenniveau

Der Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerkes der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut definiert.

## **2.3 Bezugshöhe:**

Bei der Bemessung der Abstandflächen von Gebäuden oder von Bauteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist bei Grundstücken, bei denen der gewachsene Boden unter dem Niveau der Straße liegt, die Oberkante der fertigen Straße als Bezugshöhe anzunehmen. Dabei gilt die Fahrbahnhöhe in Frontmitte des Grundstückes.

## **3. Bauweise**

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Es sind neben den Einzel- und Doppelhäusern ausnahmsweise Hausgruppen zulässig, sofern die Hausgruppe aus nicht mehr als 3 Häusern besteht und die Gesamtlänge der Hausgruppe nicht mehr als 21,0 m beträgt.

#### **4. Grünordnerische Festsetzungen**

- entfällt –

#### **5. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist für die Außenwände von Aufenthaltsräumen ein resultierendes Schalldämmmaß von mind. 35 dB(A) zu gewährleisten (siehe hierzu das Schallschutzgutachten, Büro Szymanski & Partner, Aachen). In allen Fassaden sind bei Außenwänden von Aufenthaltsräumen lärmgeschützte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

#### **6. Pflanzliste**

- entfällt –

### **Hinweise**

#### **1. Bergbauliche Einwirkungen**

##### **1.1 Verwerfungszone**

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Rurrandsprung).

Aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlebergbaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.

## **1.2 Grundwasserverhältnisse**

Im Plangebiet liegen im oberen Grundwasserstockwerk z.Zt. bergbaubedingt die Grundwasserstände im abgesenkten Zustand vor. Nach Ende der Tagebausümpfungseinflüsse sind hier die natürlichen, sehr flurnahen Grundwasserverhältnisse mit Flurabständen von ca. 3-5 m unter Gelände wieder zu erwarten.

Bereits bei der Planung von z.B. tiefgründenden Bauwerken sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.

Eine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung – auch ein zeitweiliges Abpumpen – darf ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde nicht erfolgen. Eine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit darf nicht eintreten.