

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **nicht zugelassen**:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3. Nr. 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.

2.2 Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.3 Höhenfestsetzungen

Für die Höhen baulicher Anlagen werden maximale Höhen festgesetzt:

Innerhalb des WA1 wird eine maximale TH von 6,50 m und eine maximale FH von 11,00 m festgesetzt. Innerhalb des WA2 wird eine maximale TH von 7,00 m und eine maximale FH von 11,00 m festgesetzt.

-Textliche Festsetzungen-

Für die Ermittlung der Traufhöhe notwendige Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut definiert. Als Firsthöhe wird die maximale Gebäudehöhe definiert.

Maßgeblich für Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante des dem Grundstück vorgelagerten Bürgersteiges in der Mitte des Baugrundstückes.

Bei der Bemessung von Abstandsflächen von Gebäuden oder baulichen Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist die Oberkante des dem Grundstück vorgelagerten Bürgersteiges in der Mitte des Baugrundstückes als Bezugshöhe anzunehmen.

2.4 Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG – Schallschutz – (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den zur Wassenberger Straße ausgerichteten Fassaden sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder technisch gleichwertige Lösungen).

Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. $R'_{w, res}$ der Außenbauteile gem. DIN 4109 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärmpegel 61 – 65 dB(A)

Bei entsprechendem Nachweis eines Unterschreitens der maßgeblichen Grenzwerte für gesundes Wohnen von 60 dB(A) im Tageszeitraum bzw. 50 dB(A) im Nachtzeitraum kann von den Festsetzungen zu Lüftungseinrichtungen oder technisch gleichwertigen Lösungen an den Fassaden abgewichen werden.

3. Bauweise

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

Im gesamten WA-Gebiet sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

4.1 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO

Garagen, Carports und sonstige überdachte und offene Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den zeichnerisch ausdrücklich hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Zwischen einer Garage und der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten (Stauraum).

4.2 Nebenanlagen und Einfriedigungen nach § 14 BauNVO

Im Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und der vorderen Baugrenze sind mit Ausnahme von Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen und Müllbehälterschranke Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO **nicht zulässig**. Dort sind nur Einfriedigungen die nicht höher als 1,00 m sind zulässig

Im hinteren Grundstücksbereich, rückwertig der hinteren Baugrenze sind Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Gewächshäusern o.ä. bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 m² pro 100 m² Grundstücksfläche zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Wohngebietes sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

6. Örtliche Bauvorschriften

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

6.1 Dachform/Dachneigung

Innerhalb des festgesetzten WA2-Gebietes sind nur geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 35 Grad zulässig.

Hinweise

Grundwasserverhältnisse:

Aufgrund bergbaubedingten Absenkungen des Grundwasserspiegels und dem Wiederanstieg des Wassers nach Ende der Tagebausümpfungen auf den ursprünglichen Pegel wird empfohlen, bei tiefgründenden Bauwerken entsprechend bauliche Maßnahmen, z.B. Abdichtungen, vorzunehmen.

Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen – ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

Beseitigung von Niederschlagswasser:

Anfallende Niederschlagswässer sind in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten.

**Bebauungsplan 7-120-0, Kleingladbach,
Wassenberger Straße / Amselweg**



-Textliche Festsetzungen-

Kampfmittelbeseitigung:

Die Existenz von Kampfmitteln kann im Bereich dieses Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Die Arbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich einzuschalten. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion gemäß dem „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Köln“ empfohlen.

Erdbebenzone:

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zur DIN 4149 (Fassung April 2005). Die sich aus der DIN 4149 (Geltung seit 2005) ergebenden bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bauausführung zu beachten.

Umgang mit Böden:

Die Flächeninanspruchnahme (z.B. durch den Baubetrieb) ist auf das unbedingt notwendige Maß und möglichst auf zukünftig bebaute Flächen zu begrenzen.

Der Oberboden ist abzuschleppen und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenverlagerung. Es sind die Bestimmungen der DIN 18915 in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.

Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen

**Der Bebauungsplan 7-120-0, Kleingladbach, Wassenberger Straße / Amselweg
ist mit Bekanntmachung vom 25.06.2021 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan 7-120-0, Kleingladbach,
Wassenberger Straße / Amselweg**



-Textliche Festsetzungen-

Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunterliegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen. Die geltenden Bestimmungen nach DIN 19731 sind zu berücksichtigen.

Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden. Für den Bebauungsplan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Für den Einsatz natürlicher Schüttgüter gilt im Bebauungsplan, dass sich nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen aufgrund von nasser Witterung sind zu vermeiden.

Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW):

Die Bestimmungen des Nachbarschutzgesetzes (NachbG NRW) sind bei Pflanzungen zu beachten.

**Der Bebauungsplan 7-120-0, Kleingladbach, Wassenberger Straße / Amselweg
ist mit Bekanntmachung vom 25.06.2021 rechtsverbindlich geworden.**