



1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden folgende im BauNVO **ausnahmsweise** zulässigen Nutzungen **nicht zugelassen**:

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

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA1** beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) **0,4**. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA2** beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) **0,4** und die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) **0,8**.

2.2 Vollgeschosse

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA1** ist maximal **ein Vollgeschoss (I)** zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA2** sind maximal **zwei Vollgeschosse (II)** zulässig.

2.3 Grundlage für die Bemessung der Höhen von baulichen Anlagen, Gebäuden und deren Bemessung der Abstandsflächen

Für die Bemessung der Gebäudehöhen, sowie die Bemessung aller Abstandsflächen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen für bauliche Anlagen ist als **Bezugshöhe** die Oberkante der fertigen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.



Als Ausgangshöhe für die Bemessung aller Höhen (z.B. Abstandsflächen) außerhalb der überbaubaren Flächen ist die natürliche Geländeoberfläche anzunehmen. Ausnahmen können unter den Vorgaben s.Pkt. 5.4 zugelassen werden.

2.4 Gebäudehöhenbeschränkung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 wird eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,30 m und die maximale Firsthöhe (FH) von 7,00 m festgesetzt.

Zudem wird im WA1 eine maximale **Gebäudehöhe von 4,50 m** für Gebäude mit einem **Flachdach** festgesetzt.

Die Fläche **oberhalb der Erdgeschossdecke darf nicht als Wohn- und Aufenthaltsraum** genutzt werden.

Bei einer Errichtung eines Gebäudes mit einem Flachdach kann die maximale Gebäudehöhe von **4,50 m** für Anlagen, die der Energieversorgung dienen **um bis zu 2 m überschritten** werden.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 wird eine maximale **Traufhöhe (TH) von 6,80 m** und eine maximale **Firsthöhe (FH) von 11,30 m** festgesetzt. Zudem wird im **WA2** eine maximale **Gebäudehöhe von 6,80 m** für Gebäude mit einem **Flachdach** festgesetzt.

Bei der Errichtung eines Flachdaches kann die maximale Gebäudehöhe von 6,80 m für Anlagen, die der Energieversorgung dienen um bis zu 2 m überschritten werden.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können durch technische Anlagen sowie der Technik dienenden Dachaufbauten (z.B. Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen oder Klimaanlage) um bis zu 2 m überschritten werden, dabei müssen die technischen Anlagen an **allen Seiten mindestens 2 m von der Gebäudekante zurückspringen**.

Der für die Ermittlung der Traufhöhe notwendige Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante-Dachhaut (außen) definiert. Unter Firsthöhe ist die oberste Begrenzung bei einer einzelnen Dachseite oder bei zwei oben zusammenstoßenden Dachseiten zu verstehen.



2.5 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten im WA

Auf Grundstücken mit mehr als 500 qm Grundfläche sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Auf Grundstücken mit weniger als 500 qm Grundfläche ist pro Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig.

3. Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Hausgruppen sind ausgeschlossen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

4.1 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO

Garagen, Carports und sonstige überdachte oder offene Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den zeichnerisch ausdrücklich hierfür festgesetzten Flächen zulässig. In den zeichnerisch festgesetzten „Ga“ Flächen sind Garagen, Carports und sonstige überdachte oder offene Stellplätze zulässig.

Zwischen einer Garage und der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten (Stauraum). Dieser Stauraum kann als zusätzlicher Stellplatz angelegt werden, auch wenn sich diese Fläche innerhalb der festgesetzten Vorgarten oder seitlichen Grundstücksbereiche (s. Pkt. 4.3) befindet.

Entlang der Straßenverkehrsfläche sind in den festgesetzten Flächen Garagen bis zu einer maximalen Länge von 9 m zulässig. Zwischen der Straßenverkehrsfläche und der Außenwand der Garage ist eine Fläche von mindestens 0,50 m freizuhalten. Die der Straße zugewandte Seite der Garage ist mit Rank-, Schling-, Kletter- oder Heckengewächsen dauerhaft vollflächig einzugrünen.

4.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Im Bereich der gekennzeichneten Vorgartenbereiche (s. Pkt. 4.3) sind mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen und Müllbehälterschränken sowie Wärmepumpen Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.

In den gekennzeichneten seitlichen Grundstücksbereichen (s. Pkt. 4.3) sind neben den zeichnerischen festgesetzten Nebenanlagen (Garagen, Carports und Stellplätze) nur Garagen-, Car-



port- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen, Müllbehälterschranken sowie Wärmepumpen zulässig. Weitere Nebenanlagen sind ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Errichtung von technischen Anlagen z.B. Wärmepumpen wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationärem Geräten“ der Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz hingewiesen.

In den nicht gesondert gekennzeichneten Bereichen der Wohnbaugrundstücke sind Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Gewächshäusern o.ä. bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 m²/100 m² Grundstücksfläche zulässig (maximale Gesamtgröße von 25 m²).

4.3 Definition des Vorgartens / seitlicher Grundstücksbereich

Als Vorgarten gilt der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Bereich der Baugrundstücke. Als seitlicher Grundstücksbereich gilt der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Bereich der Baugrundstücke.

5. Gestalterische Festsetzungen

5.1 Dachform / Dachneigung

Innerhalb des WA1 und WA2 Gebietes sind sowohl geneigte Dächer aber auch Flachdächer zulässig.

Es wird zudem festgesetzt, dass innerhalb des WA1 Gebietes die Fläche **oberhalb der Erdgeschossdecke nicht als Wohn- und Aufenthaltsraum** genutzt werden.

Bei Gebäuden mit Flachdächern darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe im WA1 Gebiet von 4,50 m nicht überschreiten. Innerhalb des WA2 Gebietes darf die Gebäudehöhe die festgesetzte maximale Traufhöhe 6,80 m nicht überschreiten.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Pult- oder Tonnendächern sind ausschließlich gegenläufige Pult- oder Tonnendächer (zwei gegenüberliegende Traufseiten) zulässig. Die Differenz darf 1,50 m nicht überschreiten.

5.2 Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dachgauben sind generell zulässig. Es ist ein Abstand zur Giebelwand von mind. 1,50 einzuhalten. Ihre maximale Länge darf 50 % der Trauflänge der betroffenen Dach-



seite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 60 cm pro Seite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Trauflänge unberücksichtigt).

Dacheinschnitte sind generell zulässig. Sie müssen einen Abstand zur Giebelwand von mindestens 1,50 m, zur Traufe von mindestens 0,75 m und zum First von mindestens 1,50 m einhalten. Die Gesamtlänge aller Dacheinschnitte darf 50 % der Trauflänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 60 cm pro Seite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Trauflänge unberücksichtigt).

5.3 Einfriedigungen

In den Vorgärten (s. Pkt. 4.3) sind Einfriedigungen bis 1,00 m Höhe zulässig.

Außerhalb der Vorgartenbereiche werden für **Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen folgende Regelungen** getroffen:

Nicht transparente Einfriedigungen (z.B. Mauern, Betonfertigteile etc.) sind bis zu einer Höhe von **maximal 1,00 m Höhe** und transparente Einfriedigungen (z.B. Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune ohne Folie) bis zu einer **maximalen Höhe von 2,00 m zulässig**.

Ausnahmsweise können nicht transparente Einfriedigungen **bis 2,00 m Höhe zugelassen** werden, wenn mit der Einfriedigung ein Abstand von mind. 0,50 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Die der Straße zugewandte Seite der Einfriedigung ist in diesem Fall mit Rank-, Schling-, Kletter- oder Heckengewächsen dauerhaft vollflächig einzugrünen.

Bei den Grundstücken, die mit den seitlichen bzw. hinteren Grundstücksbereichen an eine **Öffentliche Grünfläche Ö1, Ö2, Ö3 oder Ö4** angrenzen sind nicht transparente Einfriedigungen (z.B. Mauern, Betonfertigteile etc.) bis zu einer **maximalen Höhe von 1,00 m zulässig** und transparente Einfriedigungen (z.B. Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune ohne Folie) bis zu einer **maximalen Höhe von 2,00 m zulässig**.

Bei den Grundstücken, die mit der hinteren Grundstücksgrenze bzw. mit den seitlichen Grundstücksbereichen zur **öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg „R+G“** ausgerichtet sind, können transparente Einfriedigungen (z.B. Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune ohne Folie) bis zu einer **maximalen Höhe von 2,00 m** errichtet werden.



Ausnahmsweise können nicht transparente Einfriedigungen von **2,00 m Höhe** zugelassen werden, wenn mit der Einfriedigung ein Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg „R+G“ eingehalten wird. Die Seite der Einfriedigung, die dem Wirtschaftsweg „Lachend“ zugewandt ist, soll in diesem Fall mit Rank-, Schling-, Kletter- oder Heckengewächsen dauerhaft vollflächig eingegrünt werden.

5.4 Geländeabtragung/ -auffüllung

Geländeabtragung/- auffüllung außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen können zugelassen werden. Gleichzeitig kann die geplante Geländeoberkante als Bezugspunkt für die Höhenbemessung von baulichen Anlagen, Gebäuden und für die Bemessung der Abstandsflächen zugelassen werden. Geländeabtragung/- auffüllung ist im festgesetzten Vorgartenbereich als Bezugshöhe die Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.

5.5 Vorgärten

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Vorgärten sind grundstücksbezogen zu einem Anteil von mindestens 30 % der Vorgartenfläche mit Anpflanzungen und Einsaaten zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Teilfläche ist eine Versiegelung sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig.

6. Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Der Anschluss der privaten Schmutzwasserentwässerung erfolgt an neu zu verlegende Schmutzwasserleitungen, die an den Bestand in den Straßen „Zum Fischteich“ bzw. „Lachend“ angeschlossen werden.

Regenwasserbeseitigung

Der Anschluss der privaten Niederschlagswässer erfolgt an einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal. Die Einleitung in das Gewässer „Bohnenkampsgraben“ im Bereich der Flutmulde erfolgt über ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise, welches südlich des Baugebietes angelegt wird. Die genaue Planung des Regenrückhaltebeckens ist in Bearbeitung und wird im Weiteren Ablauf des Verfahrens mit in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.



7. Grünordnerische Festsetzungen

Derzeit wird ein Umweltbericht zum Bauleitplanverfahren erstellt. Die entsprechenden Ergebnisse fließen als Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf ein und werden zur öffentlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Bestandteil der Textlichen Festsetzungen.

Hinweise

Bodenschutz:

Der Schutz des Mutterbodens ist gem. § 202 BauGB zu gewährleisten.

Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gem. DIN 19731 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.

Bodenaushub, der nicht im Baugebiet verbleibt und zur Abfuhr vorgesehen ist, soll sachgerecht für Rekultivierung und Aufwertung stark beanspruchter Nutzflächen verwendet werden. Zur Versickerung vorgesehene Flächen dürfen nicht befahren werden.

Im Bereich der Kompensationsflächen ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren).

Schichtenwasser:

Aufgrund der bergbaubedingten Absenkung des Grundwasserspiegels und dem Wiederanstieg des Wassers nach Ende der Tagebausümpfungen auf den ursprünglichen Pegel wird empfohlen, dass bei tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen, z.B. Abdichtungen, Ausbildung von „weißen Wannen“ etc. zu treffen sind.

Baugrundverhältnisse:

Auf Grund unterschiedlicher Bodenaufschüttungen auf den Flächen ist für die Standsicherheit der jeweiligen zu errichtenden Gebäude, zur Festlegung von gründungstechnischen Maßnahmen, eine auf die Planung abzustimmende Baugrundbeurteilung erforderlich.

Der Planbereich befindet sich in einem früheren Entwicklungsbereich des Steinkohlebergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei



bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Der Planungsbereich ist von Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Der Planbereich liegt teilweise im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungsmaßnahmen.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau 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.

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweis im Erd- und Grundbau – ergänzende Regelungen“ der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Grundwasserverhältnisse:

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18-195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband (www.erftverband.de) in Bergheim geben.

Kampfmittelbeseitigung:

Da die Existenz von Kampfmitteln im Bereich dieses Plangebietes nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine Absuchung nach Kampfmitteln erforderlich. 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 Polizei-



dienststelle unverzüglich einzuschalten. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion „Merkblatt für Baueingriffe“ der Bezirksregierung Düsseldorf- Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Rheinland 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.

Geräuschemissionen:

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.