



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 der Allgemeinen Wohngebiete 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** und die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) **0,8**.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA2** beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) **0,4** und die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) **1,2**.

**Ausnahmsweise** werden bei der Ermittlung der GRZ Bereiche, die mit einer **Tiefgarage** bebaut sind, **nicht mit angerechnet**. Voraussetzung hierfür ist, dass der Bereich **oberhalb der Tiefgarage weitestgehend als Grünanlage** hergestellt wird.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA3** beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) **0,4** und die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) **0,8**.



## 2.2 Vollgeschosse

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA1** sind maximal **zwei Vollgeschosse** zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA2** sind maximal **drei Vollgeschosse + eine vierte Ebene** zulässig. Eine vierte Ebene ist zulässig unter den Voraussetzungen, die unter Punkt 5.1 beschrieben sind. Hierbei darf die **vierte Ebene** nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA3** sind maximal **zwei Vollgeschosse + eine dritte Ebene** zulässig. Eine **dritte Ebene** ist zulässig unter den Voraussetzungen, die unter Punkt 5.1 beschrieben sind. Hierbei darf die dritte Ebene nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.

## 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 (nördliche Baufenster des WA1 und WA2) für bauliche Anlagen ist als **Bezugshöhe** die Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche bzw. privaten Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.

Für die Bemessung der Gebäudehöhen, sowie die Bemessung aller Abstandsflächen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen (südliche Baufenster des WA1 und WA3) für bauliche Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche 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. 5.3 zugelassen werden.

## 2.4 Gebäudehöhenbeschränkung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 wird eine maximale **Traufhöhe (TH)** von **6,80 m** und eine maximale **Firsthöhe (FH)** von **11,30 m** festgesetzt. Zudem wird im **WA1** eine maximale **Gebäudehöhe von 6,80 m** für Gebäude mit einem **Flachdach** festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 wird eine maximale **Gebäudehöhe** von **13,00 m** festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA3 wird eine maximale **Gebäudehöhe** von **10,50 m** festgesetzt.



Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können durch technische Anlagen sowie der Technik dienenden Dachaufbauten (z.B. Aufzugsschächte oder Lüftungsanlagen) um bis zu 2 m überschritten werden. Außerdem 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 definiert. Unter Firsthöhe ist die oberste Begrenzung bei einer einzelnen Dachseite oder bei zwei oben zusammenstoßenden Dachseiten zu verstehen.

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Hausgruppen sind ausgeschlossen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 sind nur Mehrfamilienhäuser zulässig.

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

#### **4.1 Stellplätze und Garagen**

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. In den zeichnerisch festgesetzten „St“ Flächen sind nur 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 Vorgärten oder seitlichen Grundstücksbereiche (s. Pkt. 4.3) befindet.



## 4.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Innerhalb des **Allgemeinen Wohngebietes WA1** sind im Bereich der gekennzeichneten Vorgartenbereiche (s. Pkt. 4.3) mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen, Müllbehälterschränken sowie Wärmepumpen Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.

Innerhalb des **WA2 Gebietes** sind Hauszuwegungen, Müllbehälterschränken sowie Wärmepumpen zulässig. Hierbei müssen die Nebenanlagen z.B. Müllbehälterschränke mindestens 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche „Evertzbruch“ zurückspringen.

Innerhalb des **WA3 Gebietes** sind Hauszuwegungen, Müllbehälterschränken sowie Wärmepumpen zulässig.

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

In den gekennzeichneten seitlichen Grundstücksbereichen (s. Pkt. 4.3) sind neben den zeichnerischen festgesetzten Nebenanlagen (Garagen, Carports und Stellplätze) nur Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen sowie Müllbehälterschränken und Wärmepumpen zulässig. Weitere Nebenanlagen sind ausgeschlossen.

In den nicht gesondert gekennzeichneten Bereichen der Wohnbaugrundstücke sind Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Gewächshäusern o.ä. bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig (maximale Gesamtgröße von 25 m<sup>2</sup>).

## 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 der WA1, WA2 und WA3 Gebiete sind sowohl geneigte Dächer aber auch Flachdächer zulässig. Hierbei darf die **maximale Gebäudehöhe** bei Flachdächern die unter **Punkt 2.4 festgesetzt** sind nicht überschreiten.



Es wird zudem festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA2** das aufsteigende Mauerwerk der **letzten Geschossebene die + 4. Ebene**, an allen Außenwänden um **mindestens 1,00 m** gegenüber dem aufsteigenden Mauerwerk des darunter befindlichen Geschosses **zurückspringt und diese Ebene nicht als Vollgeschoss ausgebaut wird**. Vom Zurückspringen sind Treppenhäuser und Aufzugsschächte ausgenommen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA3** wird festgesetzt, **dass** das aufsteigende Mauerwerk der **letzten Geschossebene die + 3. Ebene**, an allen Außenwänden um **mindestens 1,00 m** gegenüber dem aufsteigenden Mauerwerk des darunter befindlichen Geschosses **zurückspringt und diese Ebene nicht als Vollgeschoss ausgebaut wird**. Vom Zurückspringen sind Treppenhäuser und Aufzugsschächte ausgenommen.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Pult- und Tonnendächer 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 Dachseite 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 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 Vorgartenberei-



che als Bezugshöhe die Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche bzw. privaten Verkehrsflächen in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.

#### 5.4 Vorgärten

Die zeichnerisch festgesetzten Bereiche 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. 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.*

### 7. Entwässerung

*Die Entwässerungskonzeption ist in Bearbeitung und wird entsprechend in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes einfließen.*

### 8. 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 Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Der Planbereich liegt teilweise im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungmaßnahmen. 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, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“ und der DIN 18196 „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 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben ([www.erftverband.de](http://www.erftverband.de)).

#### 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.

#### Geräuschimmissionen:

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](http://www.lai-immissionsschutz.de)) zu erfolgen.

#### 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 Polizeidienststelle 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.