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

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 nach BauNVO **ausnahmsweise** zulässigen Nutzungen **nicht zugelassen**:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetrieb,
- 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**.

2.2 Vollgeschosse

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA1** sind maximal **zwei Vollgeschosse (II)** zulässig.
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA2** ist maximal **ein** Vollgeschoss **(I)** zulässig.

2.3 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.

ENTWURF

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 wird eine maximale **Traufhöhe (TH)** von **4,30 m** und eine maximale **Firsthöhe (FH)** von **7,00 m** festgesetzt.
Zudem wird im WA2 eine maximale **Gebäudehöhe von 4,50 m** für Gebäude mit einem **Flachdach** festgesetzt.
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.

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 NRW

In den Allgemeinen Wohngebieten 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 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 Vorgärten (s. Pkt. 4.3) befindet.

4.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

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

ENTWURF

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 (maximale Gesamtgröße von 10 m²) Grundstücksfläche zulässig.

4.3 Definition des Vorgartens

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

5. Gestalterische Festsetzungen

5.1 Einfriedigungen

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

5.2 Dachform / Dachneigung

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind sowohl geneigte Dächer aber auch Flachdächer zulässig. Hierbei dürfen die maximalen Gebäudehöhen, die **unter Pkt. 2.3 (Flachdächer)** erläutert sind, nicht überschritten werden.

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.

5.3 Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Dachaufbauten und Dachgauben 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 Dachsei-

ENTWURF

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

5.4 Geländeabtragung und-auffüllung / Höhenbemessung

Innerhalb der überbaubaren Flächen der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 ist ein Anheben / Abtragen des Geländes der Baugrundstücke bis auf das Straßenniveau zulässig.
Bei der Bemessung aller Höhen (Abstandsflächen, Traufhöhen, Firsthöhen etc.) innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 ist die dem Baugrundstück vorgelagerte Oberkante der fertigen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.

Geländeabtragung/-auffüllung **außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen** können im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.
Gleichzeitig kann in dem Genehmigungsverfahren 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 bis auf das Straßenniveau zulässig.

Als Ausgangshöhe für die Bemessung aller Höhen (z.B. Abstandsflächen) **außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen** ist die natürliche Geländeoberfläche anzunehmen.

5.5 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. Entwässerung

Die private Schmutz-und Niederschlagsentwässerung hat durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation zu erfolgen. Die Niederschlagsentwässerung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche hat ebenfalls durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation zu erfolgen.

ENTWURF

7. Schallschutz

Spalte	1	2
Zeile	**Lärmpegelbereich**	**Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB**
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80[a]

[a] Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Abbildung 1: Lärmpegelbereich

Die Mindestanforderungen für Bauflächen im allgemeinen Wohngebiet (WA) ergibt sich aus den „zulässigen“ Immissionsbelastungen nach 16. BImSchV und TA Lärm zu Lärmpegelbereich III.

Für die Bebauung des Bauvorhabens zur Lärmvorsorge sind keine erhöhten Anforderungen erforderlich. Somit sind am Bauvorhaben die Anforderungen des Lärmpegelbereich III zu erfüllen. Die Tabelle der Lärmpegelbereiche ist aus der Abbildung 1 ersichtlich.

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).

ENTWURF

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 Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Der Planbereich liegt teilweise im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sümpfungsmaßnahmen. 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

ENTWURF

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).

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) 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.

ENTWURF