



## 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.

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.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO sind kleine Wohnhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> je Wohnhaus zulässig.

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

### 2.1 Grundflächenzahl

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,35. Die maximale Grundfläche der Wohngebäude kann für Terrassen um 12 m<sup>2</sup> überschritten werden.

### 2.2 Gebäudehöhenbeschränkung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist eine maximale Traufhöhe von 4,00 m und eine maximale Firsthöhe von 6,00 m zulässig. Bei einem Pultdach ist die maximale Gebäudehöhe ebenfalls auf 6,00 m begrenzt. Für Wohnhäuser mit einem Flachdach ist eine maximale Gebäudehöhe von 4,00 m einzuhalten.

Technische Aufbauten wie Solar-, Klimaanlage dürfen die maximale Gebäudehöhe (Flachdach) um maximal 1,50 m überschreiten.



Anlagen zur solartechnischen Energiegewinnung sind bei geeigneten Dächern nur zulässig, wenn sie die gleiche Dachneigung aufweisen und maximal 20 cm oberhalb der Dachabdeckung und parallel zu dieser angeordnet sind.

### **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 Gebäude ist als Bezugshöhe die natürliche Geländeoberfläche anzunehmen.

### **2.4 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten im WA**

Je Wohngebäude ist nur eine Wohneinheit zulässig.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Hausgruppen sind ausgeschlossen.

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

### **4.1 Stellplätze nach § 12 BauNVO**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Stellplätze nur in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

### **4.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind mit Ausnahme von Einfriedigungen oder Wärmepumpen unzulässig. Abfallbehälter sind in den dafür zeichnerisch gekennzeichneten Bereich (As) s. Bebauungsplan 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 nicht gesondert gekennzeichneten Bereichen der Wohnbaugrundstücke sind Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Gewächshäusern o.ä. bis zu einer Gesamtgröße von maximal 10 m<sup>2</sup> zulässig.

## 5. Gestalterische Festsetzungen

### 5.1 Dachform / Dachneigung

Innerhalb des WA sind Satteldächer und Flachdächer zulässig. Geneigte Dächer mit Ausnahme von Pultdächern sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 42° zu errichten.

Für Pultdächer ist eine maximale Dachneigung von 22 ° zugelassen.

### 5.2 Dachaufbauten, Dachgauben und Zwerchhäuser

Dachaufbauten und Dachgauben sowie Zwerchhäuser sind generell zulässig. Ihre maximale Länge darf 50 % der Trauflänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten. Dachüberstände bis zu 30 cm pro Dachseite sind zulässig.

### 5.3 Bauform

Zulässig sind kleine Wohnhäuser, welche in Massivbauweise oder Holzständerbauweise errichtet werden. Dabei sind Tiny Häuser auf Rädern **unzulässig**.

### 5.4 Einfriedigungen

Sind Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen, so sind diese aus standorttypischen Heckenpflanzungen bis 1,20 m auszuführen. Ausnahmsweise sind Transparente Einfriedigungen in einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig, wenn ein Abstand von mind. 0,30 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Die der Straße zugewandten Seite ist in diesem Fall mit standorttypische Heckenpflanzung dauerhaft einzugrünen.

## 6. Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Das anfallende Regenwasser soll nach entsprechender Vorbehandlung in eine Versickerungsrigole fließen, welches innerhalb der Verkehrsfläche/Parkplatzfläche geplant wird, sodass das anfallende Regenwasser in den Untergrund eingeleitet wird.



## 7. Grünordnerische Festsetzungen

Für die Beleuchtung der Außenflächen (Gartenbeleuchtung) sind ausschließlich insektenfreundliche LED-Leuchtmittel zulässig.

## 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.



Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. 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.

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

ENTWURF