



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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 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 Grundflächenzahl

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4.

2.2 Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Folgende Höhen baulicher Anlagen dürfen nicht überschritten werden:

- Traufhöhe: maximal 3,50 m über Straßenkrone
- Firsthöhe: maximal 8,00 m über Straßenkrone

Der für die Ermittlung der Traufhöhen 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 alle Höhen ist die dem Grundstück vorgelagerte Straßenkrone in der Mitte der Grundstücksbreite.



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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 22 Abs. 2 BauGB nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 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. Zwischen einer Garage und der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten (Stauraum).

4.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze „a“ bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze oder nächsten Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen und Müllbehälterschranke Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO **nicht zulässig**. Im Bereich des WA-Gebietes sind hinter der Baugrenze „c“ sowie seitlichen Baugrenze „b“ Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Gewächshäusern o.ä. bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 m²/100 m² Baugrundstücksfläche zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.



6. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

6.1 Einfriedigungen

Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze „a“ bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze oder nächsten Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedigungen bis 1,00 m Höhe zulässig. Außerhalb des Bereiches zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze „a“ bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze oder nächsten Straßenbegrenzungslinie werden für Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen folgende Regelungen getroffen:

- nicht transparente Einfriedigungen (z.B. Mauern, Betonfertigteile etc.) sind bis 1,00 m Höhe,
- transparente Einfriedigungen (z.B. Maschendraht-, Stabgitterzäune etc.) sind bis 2,00 m Höhe zulässig.

Ausnahmsweise können nicht transparente Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis 2,00 m Höhe zugelassen werden, wenn mit der Einfriedigung ein Abstand von mind. 0,40 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Die der Straße zugewandten Seite der Einfriedigung ist dauerhaft vollflächig einzugrünen.

6.2 Dachform / Dachneigung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind nur geneigte Dächer zulässig. Ausnahmsweise sind Gebäude mit Flachdächern zulässig, sofern ihre Höhe die festgesetzte Traufhöhe (s. Pkt 2.3 Höhe baulicher Anlagen) nicht überschreitet. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Pult- oder Tonnendächern sind ausschließlich gegenläufige Pult- oder Tonnendächer (zwei gegenüberliegende Traufenseiten) zulässig. Die Differenz der Firsthöhen darf 1,50 m nicht überschreiten.



Hinweise

Beseitigung des Niederschlagswassers:

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat durch Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal im Trensengang zu erfolgen.

Baugrundverhältnisse:

Aufgrund der Bekanntheit von Bodenauffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeiten und Zusammensetzungen innerhalb des Plangebietes sowie der heterogenen und tonhaltigen Zusammensetzung des unterlagernden gewachsenen Bodens, wird darauf hingewiesen, dass zur Beurteilung der Gründungsfähigkeit und Festlegung der gründungstechnischen Maßnahmen wie auch der ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Trockenhaltung unterkellerten Gebäude detaillierte Baugrunduntersuchungen dringend empfohlen werden bzw. erforderlich sind (vgl. Baugrunduntersuchung vom 10.06.2009 zum Bebauungsplan 4-122-1, Doveren, Im Mönich der BG RheinRuhr GmbH). Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei Bauwerksgründungen ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund- und Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ 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 künftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Seismologie:

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006).



Nachbarrechtsgesetz NRW:

Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NRW) sind 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.

ENTWURF