

Textliche Festsetzungen

1. Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Absatz 6 Ziffer 1 BauNVO

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Im Einzelnen sind dies:

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

2. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 6 BauGB

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Hauseinheit (Reihenhaus) maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Treppenhäuser und Aufzüge zur Personenbeförderung in einer Tiefe von maximal 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

4. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 24 BauGB

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume ist entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ so zu gestalten, dass sie folgendes Schalldämm-Maß aufweisen:

<u>Baugebiet</u>	<u>Lärmpegelbereich</u>	<u>maßgeblicher Außen-</u> <u>lärmpegel in dB (A)</u>	<u>Erf. Rw, res. des</u> <u>Außenbauteils</u> <u>in dB (A)</u>
------------------	-------------------------	--	--

5. Höhe der baulichen Anlage gemäß § 9 Absatz 3 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO

Für die Bemessung der festgesetzten maximalen Firsthöhe ist die jeweilige Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche in der Straßenmitte maßgeblich.

6. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

6.1 Dach- und Wandflächen

6.1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die zulässige **Dachneigung** 40 Grad.

6.1.2 Die **Dacheindeckung** ist mit altfarbenen oder grauschwarzen Dachpfannen auszuführen. Bei Reihenhäusern ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden.

6.1.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die **Dachausbildung** wie folgt festgesetzt:

Bei einem geneigten Dach sind Fenster- und Dachantennen und Satellitenschüsseln sowie Aufbauten, die der Nutzung der Windenergie dienen, sind an den zur Straße „Schwalbenweg“ ausgerichteten Wand- und Dachflächen unzulässig. Die Höhe der entsprechenden Aufbauten darf nicht die Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes überschreiten.

6.1.4 **Drempel** sind bei einer 2 - geschossigen Bebauung unzulässig.

6.2 Einfriedungen

6.2.1 Entlang der **seitlichen Grundstücksgrenzen**, beginnend an der vorderen, dem "Schwalbenweg" bzw. "Taubenwegweg" zugewandten Baugrenze, sind nur Einfriedungen in einer Höhe von maximal 1,20 m in Form von Holzzäunen zulässig.

6.3 Werbeanlagen

6.3.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind **Außenwerbung**, Aufschriftungen, Abbildungen und Leuchtreklamen unzulässig. An die Fassade flach angebrachte Schilder sind bis zu einer Größe von 0,25 m² ausnahmsweise zulässig.

6.3.2 Das Aufstellen von **Masten** ist unzulässig.

Hinweise

1. Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, **archäologische Bodenfunde und -befunde** oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DschG) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NRW S. 366) der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath zu melden.
2. Erdarbeiten sind aufgrund eventuell vorhandener **Kampfmittel** mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen - z.B. Pfahlgründung - sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Diese Probebohrungen sind mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.
3. Zu diesem **Bebauungsplan** gehört:
-eine Begründung.