

Textliche Festsetzungen

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

In den Reinen Wohngebieten WR 1 – WR 9 sind die gemäß § 3 Abs.2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Im einzelnen sind dies:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

In den Reinen Wohngebieten WR 1 – WR 9 sind je Hauseinheit (Einzel-, Reihenhaus, Doppelhaushälfte) maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

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

In den Reinen Wohngebieten WR 1 – WR 9 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>Baugebiete</u>	<u>Lärmpegelbereich</u>	<u>maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)</u>	<u>Erf. Rw, res. des Außenbauteils in dB (A)</u>
WR 1 – 6	IV	66 – 70	40
WR 7 – 9	III	61 – 65	35

An den Gebäudefronten zur L 156 sind für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer schalldämmende, evtl. fensterunabhängige, Lüftungsanlagen gemäß der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ einzubauen.

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

5.1 Dach- und Wandflächen

5.1.1 In den Reinen Wohngebieten WR 1 – WR 9 beträgt die zulässige **Dachneigung**:

- 44 bis 48 Grad in den Teilgebieten WR 1, 2, 4 – 7 und WR 9,
- 28 bis 32 Grad in den Teilgebieten WR 3 und WR 8.

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

5.1.3 In den Reinen Wohngebieten WR 1 – WR 9 wird die **Dachausbildung** wie folgt festgesetzt:

- Dächer von Doppelhaushälften in den Reinen Wohngebieten WR 5, 6 und WR 9 sind mit derselben Dachneigung auszuführen.
- Dächer von Reihenhausgruppen in den Reinen Wohngebieten WR 3 und WR 8 sind mit derselben Dachneigung auszuführen.
- Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in den Teilgebieten WR 1, 4, 6, 7 und WR 9 zulässig. Ihre Länge darf nicht mehr als die Hälfte der gesamten Traufenlänge betragen.
- Fenster- und Dachantennen und Satellitenschüsseln sowie Aufbauten, die der Nutzung der Windenergie dienen, sind an den zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Wand- und Dachflächen unzulässig. Die Höhe der entsprechenden Aufbauten darf nicht die Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes überschreiten.

5.1.4 **Drempel** sind nur in den Teilgebieten WR 1, 4, 6, 7 und WR 9 zulässig. Die Höhe ist so zu bemessen, dass diese eine maximale Wandhöhe von 0,75 m ab Oberkante Fertigfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Sparren nicht überschreitet.

5.2 Mülltonnen

Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz vorgesehen wird.

5.3 Einfriedungen

5.3.1 Zu den **öffentlichen Verkehrsflächen** dürfen Vorgärten nur mit einer Hecke sowie einem Holzzaun in einer Höhe von maximal 0,60 m eingefriedet werden.

5.3.2 Entlang der **hinteren Grundstücksgrenzen**, beginnend an der der Erschließungsstraße zugewandten Baugrenze, sind nur Einfriedungen in einer Höhe von maximal 1,20 m in Form von Holz- und Drahtzäunen oder Hecken zulässig.

5.3.3 Im Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen (Sichtdreiecke) sind sicht-behindernde Anlagen nur in einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

1. **Werbeanlagen** gemäß § 13 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) sind im Bereich der 20-m-Zone, gemessen jeweils vom äußeren Fahrbahnrand, **entlang der L 156** nicht zulässig.
2. Innerhalb der 20-m-Zone der **L 156**, gemessen jeweils vom äußeren Fahrbahnrand, dürfen **bauliche Anlagen** außerhalb der Baugrenzen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung / der obersten Landesstraßenbaubehörde errichtet werden (gemäß § 25 StrWG NRW).
3. **Entlang der L 156** dürfen keine **Ein- und Ausfahrten** im Sinne des § 20 Straßenwegegesetz Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) hergestellt werden.

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,