

Textliche Festsetzungen

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

1.1 In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 13 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.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Im Einzelnen sind dies:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen.

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

In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 13 sind je Hauseinheit (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

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

In den Reinen Wohngebieten WR 1 - WR 13 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Treppenhäuser und Aufzüge zur Personenbeförderung in einer Tiefe von maximal 2,0 m nur zur Eingangsseite 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 Nr. 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 Außen-</u> <u>lärmpegel in dB (A)</u>	<u>Erf. Rw, res. des</u> <u>Außenbauteils</u> <u>in dB (A)</u>
WR 1 - WR 13	III	61 - 65	35
WA 1, 2	III	61 - 65	35

5. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 86 (BauO NRW)

5.1 Dach- und Wandflächen

5.1.1 In den Wohngebieten ist folgende Dachneigung zulässig:

<u>Baugebiet</u>	<u>Dachneigung (zwingend)</u>
WR 1, 4, 9, 10	40°
WR 2, 3, 6, 8, 12, 13	30°
WR 5, 7, 11	45°
WA 1	30°
WA 2	25° - 30°.

5.1.2 Die Dacheindeckung von Doppelhaushälften (Reine Wohngebiete WR 11 - WR 13) sowie bei Gebäuden in geschlossener Bauweise (Reine Wohngebiete WR 1 - WR 10 und Allgemeines Wohngebiet WA 2) ist material- und farbgleich auszuführen.

5.1.3 In den Wohngebieten WR 1 - WR 13 sowie WA 1 und WA 2 wird die Dachausbildung wie folgt festgesetzt:

- Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind 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 und zu den jeweiligen mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht belastenden bzw. als Verkehrsfläche festgesetzten Erschließungswegen ausgerichteten Wand- und

Dachflächen hin unzulässig. Die Höhe der entsprechenden Aufbauten darf nicht die Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes überschreiten.

5.1.4 Drempe sind nur bei einer 1-geschossigen Bebauung in dem Wohngebiet WR 9 zulässig. Dabei ist darauf zu achten, dass diese mit einer Wandhöhe von 0,75 m ab Oberkante Fertigfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Sparren errichtet werden.

5.2 Einfriedungen

5.2.1 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Vorgärten nur mit einer Hecke oder einem Holzzaun in einer Höhe von maximal 0,60 m oder mit Rasenkantensteinen eingefriedet werden.

5.2.2 Jeglicher Bewuchs und andere Sichtbehinderungen in einer Höhe von über 0,50 m sind innerhalb der Sichtdreiecke im Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen unzulässig.

Kennzeichnung

Schutzstreifen

geplanter Postrichtfunkstrahl mit beidseitigem 100,0 m-

Hinweise

1. Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende 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.