

Textliche Festsetzungen

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

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in dem Reinen Wohngebiet 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. **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.

3. **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 so zu gestalten, dass sie folgendes Schalldämm-Maß aufweisen:

Baugebiet	Lärmpegel-Bereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erf. Rw, res. des Außenbauteils in dB(A)
Reines Wohngebiet	III	61 – 65	35

In zum Schlafen geeigneten Räumen und Kinderzimmern sind schalldämmende, evtl. fensterunabhängige, Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 einzubauen.

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. Das Plangebiet liegt unterhalb der Anflugsektoren 23R und 23L des Flughafens Düsseldorf.
4. Zu diesem **Bebauungsplan** gehört:
 - eine Begründung.,
 - eine Artenschutzrechtliche Einschätzung, September 2008.