1. Art der baulichen Nutzung

   WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

   Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

   2.1 Garagen sind, sofern nicht gesondert festgesetzt, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen können Garagen als Ausnahme zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
   Sammeltiefgaragen sind im Plangebiet zulässig, Einzelgaragen im Untergeschoß mit Auffahrrampen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.
   Notwendige Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden.
   Stellplatzanlagen mit eigener Zufahrt sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten mit einem Pflanzstreifen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche einzugrünen.

   2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke

   Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 225 qm festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB).

4. Gebäudehöhen

   Die maximale Gebäudehöhe darf, bezogen auf den höchsten Punkt des natürlichen Geländes, an der straßennächsten Front des Hauptgebäudeteiles erreichen:

   - bei eingeschossiger Bebauung maximal 11,0 m
   - bei zweigeschossiger Bebauung maximal 13,0 m
     für jedes weitere zusätzliche Geschoß sind jeweils 2,75 m hinzuzurechnen.

5. Dachform

   Sofern nicht gesondert festgesetzt, wird im Plangebiet SD = Satteldach festgesetzt. Als Ausnahme sind auch andere geneigte Dachformen wie z.B. Pultdach oder Walmdach zulässig.
   Nebenanlagen sind von den Dachformfestsetzungen ausgenommen.

6. Passiver Schallschutz

   Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der mit LZ= Lärmschutzzone gekennzeichneten überbaubaren Flächen passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind, es sei denn, dass durch aktive Maßnahmen die Lage der Öffnungen oder die vorhandenen Bauschalldämmmaße die Einhaltung der Grenzwerte von 49 dB (A) bei Tag und 39 dB (A) bei Nacht gewährleistet wird (Innenwerte).
   Bei vorhandenen Gebäuden sind die passiven Maßnahmen durch den Straßenbaulastträger, bei Neubauten durch den jeweiligen Eigentümer vorzunehmen.

Hinweise :

Der gesamte Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel. 02206 / 80039 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.