Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet – WA

Nicht zulässig sind Ausnahmen nach § 4, Abs. 3, Nr. 5 BauNVO i.V.m. § 1, Abs. 6, Nr. 1 BauNVO (Tankstellen).

2. Flächen für Stellplätze und Garagen

2.1 Garagen und Stellplätze sowie Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

2.2 Auf den mit „St“ gekennzeichneten Flächen dürfen auch Carports errichtet werden, wenn sie einen Abstand von mind. 1,0 m Abstand zur Straßenverkehrsfläche und von mind. 2 m zu einem dahinter liegenden Wohngebäude einhalten.

3. Passiver Schallschutz für Neubauten

Als bauliche Vorkehrung zum Schutz vor Lärm sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 bei der Errichtung von Neubauten die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauONRW) so auszuführen, dass folgende Bauschalldämmaße eingehalten werden:

Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich gem. DIN 4109	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils für Aufenthaltsräume (dB)
66 – 70	IV	$\geq$ 40

Dabei ist für eine ausreichende Belüftung, d.h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/Std. der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen (Schalldämmlüfter).

4. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB

Ein Teilbereich des Plangebietes liegt gemäß dem Entwurf des „Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt vorbeugender Hochwasserschutz“ im potentiellen Überflutungsgebiet der Agger, der bei Versagen der Hochwasser-Schutzeinrichtungen, z.B. durch Deichbruch, überflutet werden kann.

Es wird empfohlen, bei einem Neubau oder bei einer ggf. durchzuführenden Gebäudesanierung entsprechende Vorkehrungen zu treffen, insbesondere empfindliche Anlagen (z.B. Heizungen o.ä.) hochwassersicher einzubauen, um den Schaden im Falle eines tatsächlichen Deichbruches möglichst gering zu halten.

5. Hinweise

5.1 Passiver Schallschutz für vorhandene Gebäude

Als bauliche Vorkehrung zum Schutz vor Lärm wird empfohlen, bei Umbau oder Sanierung vorhandener Gebäude die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauONRW) so auszuführen, dass folgende Bauschalldämmaße eingehalten werden:

Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich gem. DIN 4109	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils für Aufenthaltsräume (dB)
66 – 70	IV	$\geq$ 40

Dabei soll für eine ausreichende Belüftung, d.h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/Std. der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern und Türen gesorgt werden (Schalldämmlüfter).

5.2 Die bei Neubebauung auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswasser sind in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises gemäß § 51 a LWG auf den eigenen Grundstücksflächen zu versickern.

5.3 Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder -befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Telefon 02206/80039, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5.4 Der Kampfmittelräumdienst weist darauf hin, dass zwar nicht im unmittelbaren Baubereich, jedoch im Umfeld Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln bestehen. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.