Hinweisende Darstellung

Die nach der ersten öffentlichen Auslegung erfolgten Änderungen sind orange markiert.

Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA:
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Höhe und Höhenlage der Gebäude

Die maximal zulässige Höhe über NN des Erdgeschossfußbodens (EFH) sowie des Firstes (FH) ist für jede überbaubare Fläche jeweils im Plan festgesetzt.

1.3 Stellplätze

Pro Wohneinheit müssen 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nachbarschaft nachgewiesen werden.

1.4 Garagen / Carports

Offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Geschlossene Garagen sind nicht zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Geländeveränderungen

Veränderungen des natürlichen Geländes sind nur im Bereich des Erschließungsweges, der Zufahrten, Zugänge, Stellplätze, Carports, Terrassen und im Bereich von Gebäudeteilen mit einer Sockelhöhe im Verhältnis zum natürlichen Gelände von mehr als 30cm zulässig.

2.2 Sockelhöhe

Die sichtbare Sockelhöhe jedes Gebäudes darf im Mittel nicht mehr als 40cm betragen.

2.3 Stützwände

Stützwände dürfen maximal eine Höhe von 60cm haben und sind als Trockenmauern auszubilden.

2.4 Keller

Kellergeschosse sind in wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton) auszuführen.

2.5 Dächer

Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind in einer Breite von maximal der halben zugehörigen traufseitigen Gebäudelänge zulässig. Sie müssen mind. 1m Abstand voneinander haben und mind. 1,25m von Giebelwänden entfernt sein. Die Länge einer Gaube, eines Zwerchgiebels oder eines Dacheinschnittes darf 4,0m nicht überschreiten. Dachaufbauten jeglicher Art im Bereich einer zweiten Dachebene (Spitzboden o.ä.) sind unzulässig.

2.6 Gestaltung der Dächer und Fassaden

Für die Gestaltung der Fassaden sind nur weiße Putzflächen und naturfarbene Holzverschalungen zulässig.
Als Farbe der Dacheindeckung ist nur anthrazit (nicht glänzend) zulässig.

3 Hinweise:

3.1 Überschwemmungsgebiet der Wupper

Das Planungsgebiet liegt im formal noch gültigen festgesetzten preußischen Überschwemmungsgebiet. Eine Gefährdung durch Hochwasserereignisse ist nicht auszuschließen. Baumaßnahmen in Überschwemmungsgebieten bedürfen grundsätzlich einer Befreiung nach § 113 LWG durch die zuständige Untere Wasserbehörde.

3.2 Grundwasserverhältnisse

Im Plangebiet ist mit einem stark schwankenden Grundwasserspiegel meist tiefer als 1,30m unter Gelände zu rechnen. Erdberührte Bauteile sind entsprechend abzudichten.

3.3 Kampfmittelbeseitigung

Im unmittelbaren Baubereich ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Bei Kampfmittelbefunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen oder die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu verständigen.

3.4 Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B484,51491 Overath, Tel: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, 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.