

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 06.10
'Am Hennebach'**

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im reinen Wohngebiet sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.0 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Im WR 1-Gebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im WR 1- Gebiet sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Stellplätze und Garagen höchstens bis 3,0 m hinter der rückwärtigen Baugrenze und deren seitlicher Verlängerung zulässig. Garagen oder Carports sind vor der vorderen Baugrenze oder deren seitlicher Verlängerung nicht zulässig.

4.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen sind vor der vorderen Baugrenze und deren seitlicher Verlängerung nicht zulässig. Ausgenommen sind nach § 6 Abs. 7 der BauO NRW genannte Bauteile.

4.2 Im Übrigen sind Nebenanlagen nur bis zu einer Grundfläche von 7,5 m² pro Grundstück zulässig.

5.0 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Gebiet WR 1 sind pro Gebäude nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Die Vorflächen der Garagen sowie die Stellplätze sind als nicht versiegelte Flächen herzustellen. Eine Versiegelung der Vorgärten ist unzulässig.

7.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das südlich der Straße Am Hennebach eingezeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient dem öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger und dem Dickopsbachverband.

8.0 Von der Bebauung frei zu haltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung, auch von Nebenanlagen und Einfriedungen frei zu halten. **Die Maße verstehen sich für den Teil südlich der Erschließungsstraße ab Böschungsoberkante des Hennebachs.**

9.0 Maßnahmen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Das gesamte Plangebiet ist als lärmvorbelastetes Gebiet gekennzeichnet.

9.2 Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind die Bauanforderungen der DIN 4109 zu erfüllen und Schallschutzfenster mit folgender Schallschutzklasse einzubauen:

- a) Lärmpegelbereich III (61 - 65 dB(A) Schallschutzklasse II
- b) Lärmpegelbereich IV (66 - 70 dB(A) Schallschutzklasse III.

10.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Die Häuser sind an zwei Seiten der Fassade zu begrünen. Stattdessen kann auch ersatzweise ein Hochstamm-Obstbaum nach der beigefügten Pflanzliste gepflanzt werden.

- Die Dächer und Fassaden der Garagen sind zu begrünen.

- An der Südseite des Plangebietes sind **auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** Abpflanzungen gegen die freie Landschaft mittels Sträuchern und/oder Bäumen aus der angefügten Pflanzliste vorzunehmen.

- Im öffentlichen Verkehrsraum und auf den öffentlichen Grünflächen sind insgesamt fünf Laubbäume zu pflanzen.

11.0 Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 25 b BauGB)

Die im Plan gekennzeichnete Buchengruppe nördlich der Straße Am Hennebach ist zu erhalten.

12.0 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Zuordnung (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die unter Ziffer 10.0 aufgeführten im öffentlichen Verkehrsraum und auf den öffentlichen Grünflächen zu pflanzenden Bäume, die genannten Abpflanzungen zur freien Landschaft und die durch städtebaulichen Vertrag mit der Anliegergemeinschaft vereinbarte Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich werden den Grundstücken in diesem Plangebiet, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, zugeordnet. Ausgenommen ist das Eckgrundstück Am Hennebach, aufgrund des bestehenden Baurechts, in einer Tiefe bis 35,0 m (in Ost-West-Richtung gemessen).

13.0 Hinweis

Im östlichen Bereich des Grundstückes Am Hennebach 8 verläuft die Trasse der ehemaligen römischen Eifelwasserleitung. Auf die Erlaubnisvorschriften der §§ 9 und 13 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) für Grabungen (z. B. Aushebungen von Baugruben) wird hingewiesen.

PFLANZLISTE

Standorttypische Gehölze

Bäume 1. Ordnung: Quercus robur - Stieleiche
Fraxinus excelsior - Esche

Bäume 2. Ordnung: Carpinus betulus - Hainbuche
Acer campestre - Feldahorn

Sträucher: Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingr. Weißdorn
Rosa canina - Hundsrose
Cornus sanguinea - Hartriegel
Salix caprea - Salweide.

Zusätzliche Gehölze:

Hochstamm-Obstgehölze in Sorten:
Pyrus communis 'Schweizer Wasserbirne'
'Grüne Jagdbirne'
'Wilde Eierbirne'
Malus domestica 'Rheinischer Bohnapfel'
'Börstlinger Weinapfel'
'Gehrsers Rambow'
Prunus domestica 'Wangenheimer Frühzwetsche'
'Deutsche Hauszwetsche'.

Fassadenbegrünung:

Parthenocissus - Selbstkletternde
quinquefolia Jungfernebe
Parthenocissus
tricuspidata -
Dreispitz-Jungfernebe
Fallopia aubertii - Silberregen.