

**Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 06.10 'Am Hennbach', 1. Änderung****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. Garagen sind mit Flachdach auszuführen.

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

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

- Lärmpegelbereich III (61 - 65 dB(A)), Schallschutzklasse II

8.0 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.
Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten.

9.0 Hinweis

Östlich des Plangebietes, im Bereich der Grundstücke 'Am Hennebach 8 und 8a', 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

Fassadenbegrünung:

Parthenocissus - Selbstkletternde
quinquefolie Jungfernrebe
Parthenocissus
tricuspidata - Dreispitz-Jungfernrebe
Fallopia aubertii - Silberregen.

Hochstamm-Obstbäume:

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'.