

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 491:**

### **I. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I Seite 2850)**

1. Zur Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes in den Wohngebäuden gegen Außenlärm wird gemäß § 9 (1) Nr. 24 in den mit a ..... a gekennzeichneten Bereichen für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w, res.}$ \* von 30 dB festgesetzt.

\* gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau; Ausgabe November 1989, Änderung A1 vom Januar 2001

2. Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a zu begrünen und mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu bepflanzen. Dabei ist je 100 qm Grundstücksfreifläche ein Baum, mindestens jedoch ein Baum je Grundstück zu pflanzen. Es sind nur Gehölze und Gehölzarten entsprechend der unten angeführten Pflanzliste zulässig.

### **II. Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466):**

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 12 (6) in Verbindung mit § 23 (5) Garagen außerhalb der nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist das Baugebiet WA 2 (Baufeld (Bf) 2).
2. In den allgemeinen Wohngebieten Baufelder (Bf) 4, 5 und 6 sind gemäß § 14 (1) Satz 3 in Verbindung mit § 23 (5) untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von höchstens 6 qm.
3. In den allgemeinen Wohngebieten mit abweichender Bauweise (Baufelder (Bf) 1, 2, 3, 4 und 5) sind gemäß § 22 (4) Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von höchstens 25 m zulässig.

### **III. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 (4) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. 2000 S. 256) in Verbindung mit § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB):**

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 86 (1) Nr. 5 Einfriedungen nur in Form von Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
2. In den allgemeinen Wohngebieten Baufelder (Bf) 4, 5 und 6 sind die Dächer der Garagen als Flachdach auszubilden und gemäß § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a BauGB extensiv zu begrünen.

## **Pflanzliste:**

**Baumliste für die privaten Grundstücksfreiflächen:**

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 – 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang: mindestens 16 - 18 cm. Auf einen ausreichenden Wuchsraum ist zu achten.

Amberbaum	(Liquidambar styraciflua)
Baumhasel	(Corylus colurna)
Japanische Kirschen	(Prunus spec. in Sorten)
Kugelhorn	(Acer plat. „Globosum“)
Kugel-Esche	(Fraxinus exc. „Globosa“)
Kugel-Trompetenbaum	(Catalpa bignonioides „Nana“)
Linde	(Tilia cordata „Greenspire“)
Säuleneiche	(Quercus robur „Fastigiata“)
Säulenhainbuche	(Carpinus bet. „Fastigiata“)

Obstbäume:

Äpfel:

Bäumchensapfel	Neuhäuser Bohnapfel
Boiken	Ontario
Boskoop	Prinzenapfel
Danziger Kantapfel	Purpurroter Cousinot
Doppelter Härtling	Rheinischer Bohnapfel
Dülmener Rosenapfel	Roter Eiserapfel
Graue Herbstrenette	Rote Sternrenette
Grünapfel	Schlotterkern
Hesselmanns Schlotterapfel	Schöner aus Burscheid
Jakob Lebel	Schöner aus Nordhausen
Kaiser Wilhelm	Seidenhemdchen
Klapperapfel	Tulpenapfel
Klarapfel	Winterrambur
Luxemburger Renette	Zuccalmaglio

Birnen:

Bergamotte Sorten	Köstliche aus Charneux
Doppelte Phillipsbirne	Martinsbirne
Gellerts Butterbirne	Neue Poiteau
Goldschwänzchen	Pastorenbirne
Gräling	Petersbirne
Großer Katzenkopf	St. Remybirne
Gute Graue	Westf. Glockenbirne (Speckbirne)

weitere Obstsorten:

Hauszwetsche  
Walnuss

**Baumliste für die festgesetzten straßenbegleitenden Einzelbäume:**

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 – 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang: mindestens 16 - 18 cm.

Amberbaum	(Liquidambar styraciflua)
Baumhasel	(Corylus colurna)

Linde	( <i>Tilia cordata</i> „Greenspire“)
Säuleneiche	( <i>Quercus robur</i> „Fastigiata“)
Säulenhainbuche	( <i>Carpinus</i> bet. „Fastigiata“)

### **Sträucher für freiwachsende Hecken und als solitäre Gehölze (Büsche):**

vorzugsweise heimische Sträucher (Liste 1), Mischung von heimischen Sträuchern mit Ziersträuchern (Liste 2) bis zu einem Verhältnis von 1 : 1 zulässig

verbindlich für die im Bebauungsplan mit ..... gekennzeichneten Flächen mit Anpflanzungs-, Bindungs- und Erhaltungsgebot nach § 9 (1) Nr. 25 Buchstaben a und b BauGB, für die sonstigen Grundstücksflächen (Hausgärten) als (unverbindliche) Empfehlungen

Verpflanzte Sträucher, Höhe 60 –100 cm oder 100 – 150 cm; Solitäre, 3 x verpflanzt, mind. 150 – 200 cm

#### Liste 1 – Heimische Sträucher:

Besenginster	( <i>Cytisus scoparius</i> )
Faulbaum	( <i>Rhamnus frangula</i> )
Gemeiner Schneeball	( <i>Viburnum opulus</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Hasel	( <i>Corylus avellana</i> )
Himbeere	( <i>Rubus idaeus</i> )
Hundsrose	( <i>Rosa canina</i> )
Ilex	( <i>Ilex aquifolium</i> )
Mispel	( <i>Mespilus germanica</i> )
Pfaffenhütchen	( <i>Euonymus europaeus</i> )
Roter Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Salweide	( <i>Salix caprea</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Schwarzer Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
Traubenholunder	( <i>Sambucus racemosa</i> )
Traubenkirsche	( <i>Prunus padus</i> )
Weißdorn	( <i>Crataegus monogyna</i> od. <i>laevigata</i> )

#### Liste 2 - Ziersträucher:

Bauern-Jasmin	( <i>Philadelphus coronarius</i> )
Blaue Hechtrose	( <i>Rosa glauca</i> )
Büschelrose	( <i>Rosa multiflora</i> )
Eibe	( <i>Taxus baccata</i> )
Felsenbirne	( <i>Amenlanchier lamarckii</i> )
Forsythia	( <i>Forsythia intermedia</i> „Tetragold“)
Garten-Jasmin	( <i>Philadelphus</i> „Dame blanche“)
Garten-Jasmin	( <i>Philadelphus</i> „Manteau d`Hermine“)
Gefüllter Schneeball	( <i>Viburnum opulus</i> „Roseum“)
Gemeiner Flieder	( <i>Syringa vulgaris</i> )
Ginster	( <i>Cytisus</i> „Allgold“)
Halbhoher Garten-Jasmin	( <i>Philadelphus</i> „Belle Etoile“)
Korkflügelstrauch	( <i>Euonymus alatus</i> )
Mahonie	( <i>Mahonie aquifolium</i> )
Weigelie	( <i>Weigela florida</i> )

Weinrose  
 Weißer Hartriegel  
 Wolliger Schneeball

(*Rosa rubiginosa*)  
 (*Cornus alba*)  
 (*Viburnum lantana*)

#### **Heckenpflanzen für Schnitthecken:**

Eingrifflicher Weisdorn  
 Hainbuche  
 Rotbuche  
 Stechpalme

(*Crataegus monogyna*)  
 (*Carpinus betulus*)  
 (*Fagus sylvatica*)  
 (*Ilex aquifolium*)

#### **Rank- und Kletterpflanzen:**

Blauregen  
 Efeu  
 Gemeine Waldrebe  
 Kletter-Hortensie  
 Selbstklimmer  
 Wilder Wein  
 Waldrebe

(*Wisteria sinensis*)  
 (*Hedera helix*, *Hedera arborescens*)  
 (*Clematis vitalba*) – mit Rankhilfe  
 (*Hydrangea petiolaris*)  
 (*Parthenocissus tric. `Veitichii`*)  
 (*Parthenocissus Quinquefolia*)  
 (*Clematis montana*) – mit Rankhilfe

#### **Hinweis:**

Empfehlungen zum Schallschutz:

An Schlafräumen, vor denen nachts Mittelungspegel (gem. DIN 45641) von 45 dB(A) überschritten werden, sollte der Einbau fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorgesehen werden.