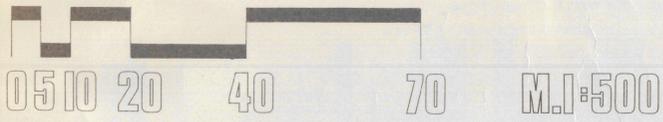


STADT BERGHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 29/BM

4.ÄNDERUNG (GEM. § 13 (1) BAUGB)

— BODDENWIESE NORD —



1. AUSFERTIGUNG



Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB
 Das Plangebiet liegt im Auenbereich und kann demzufolge humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden können auch bei gleichmäßiger Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren. Bei Bebauung der Flächen können besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sein.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
 (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (WA)
 Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Nr. 4 Gartenbaubetriebe
 - Nr. 5 Tankstellen
 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.
 Gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO wird die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung
 - Nr. 3 Anlagen für die Verwaltung
allgemein zulässig.

2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 Bei der Bepflanzung der mit Signatur festgesetzten Flächen sind je angefangene 5 m² mit min. einem Gehölz entsprechend der Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3. Anpflanzen von Bäumen
 Für die festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind Bäume aus der aufgeführten Artenliste mit einem Stammumfang > 0,20 m, gemessen 1,0 m über Erdoberfläche, zu verwenden.

4. Artenliste
Bäume
 Stieleiche, Feldulme, Esche, Feldahorn, Vogelbeere, Quercus robur, Ulmus carpinifolia, Fraxinus excelsior, Acer campestre, Sorbus aucuparia

Sträucher
 Gem. Schneeball, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Hasel, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Viburnum opulus, Euonymus europaeus, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Rosa canina, Sambucus nigra

Sträucher für Hecken
 Hainbuche, Weißdorn, Carpinus betulus, Crataegus monogyna/laevigata

Ansatz
 Regelsaatgutmischung 7.1.2, Landschaftsrasen - Standort mit Kräutern
 Die potentielle, natürliche Vegetation kann um einheimische, standortgerechte Gehölze erweitert werden.

Das allgemeine Wohngebiet (WA) ist so zu bepflanzen, daß insgesamt min. 3.130 m² gem. Artenliste begrünt sind.

B. KENNZEICHNUNGEN

(gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
 Das Plangebiet liegt im Auenbereich und kann demzufolge humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden können auch bei gleichmäßiger Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren. Bei Bebauung der Flächen können besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sein.

PLANUNTERLAGE
 DIE VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE IST Z.T. EINE ABZEICHNUNG VON VERMESSUNGS- UND KATASTERLIEFERUNGEN. DIE FLURKARTE IST ENTSTANDEN IM JAHR 1999 IM MASSTAB 1:5000 DURCH URAUFNAHME, VERMÄSSCHT, TEIL-NEUVERMESSUNG NACH EINWANDFREIER FORT-VERMESSUNG (1999, 2001) NACH EINER TEILNEUVERMESSUNG UND UNTER VERWENDUNG VON FORT-VERMESSUNGS- (VERMÄSSCHT, NEUVERMESSUNG) NACH EINER NEUVERMESSUNG GEMÄSS ERGÄNZUNGSBESTIMMUNG UND VERMÄSSUNGSPUNKTANWEISUNG. DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEMÄSSARTIGEN ZUSTAND.

VERFAHREN
ENTWURF UND BEARBEITUNG
STADT BERGHEIM
PLANUNGSAMT BERGHEIM
 BERGHEIM, DEN 199
 BERGHEIM, DEN 199
 BERGHEIM, DEN 199

VERFAHREN
 DER PLANENTWURF HAT IM RAMMEN DER FRÜHZEITIGEN BÜRGERSCHAFTLICHEN BETEILIGUNG GEMÄSS § 3 (1) VOM 02.05.95 AUSGEFÜHRT. DIE ERGÄNZENDEN ENWÄNDUNGEN WAREN BIS EINSCHEITLICH MÖGLICH.
 BERGHEIM, DEN 199
 BERGHEIM, DEN 199
 BERGHEIM, DEN 199

VERFAHREN
 DIE ERNÄHRT OFFENLICHE (GEMÄSS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZES) ZU DEN ANFANGEN DER VERFAHRENSPHASE NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG VOM 02.05.95.
 BERGHEIM, DEN 05.05.
 BERGHEIM, DEN 05.05.
 BERGHEIM, DEN 05.05.

ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNGSINHALTE
INHALT
 BAUGESETZLICH (BAUGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1990 (BUNDEGES. 1990 I S. 2523). GLEICHZEITIG GIBT DAS GEGEBENE ZUR BELEUCHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEFREIUNG VON WOHNBÄNDERN (INVESTITIONENLEICHTERUNG UND WOHNBÄNDLERLEICHTERUNG) VOM 22.04.1993 (BUNDEG. 1993 I S. 456).
 BAUGES. VERORDNUNG (BAUGVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1992 (BUNDEG. 1992 I S. 322).
 BAUGES. VERORDNUNG (BAUGVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.06.1994 (BUNDEG. 1994 I S. 467).
 BAUGES. VERORDNUNG (BAUGVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.12.1990 (BUNDEG. 1990 I S. 548).
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 I ALLGEMEINES WOHNGEBIET
 II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTENSTRECKE
 III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTENSTRECKE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 BAUGRENZE
 BAUGRENZE
 BAUGRENZE
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF
 OFFENTL. VERWALTUNGSFLÄCHE
 KIRCHE
 KINDERGARTEN
 ALTENZENTRUM
VERSORGUNG-, VERWERTUNGS- UND BESEITIGUNGSFLÄCHEN
 TRAFICSTATION
 KRÄUTER
 PUMPKAPITÄT
 KLARANLAGE

GRÜNFLÄCHEN
 ANPFLANZUNG U. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
 ANPFLANZUNG MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
 BEPFLANZUNG VON BÄUMEN
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
 FLÄCHEN FÜR DIE WALD

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
 AUSWEISUNG GEM. § 13 (1) BAUGB
 AUSWEISUNG GEM. § 13 (1) BAUGB
 FLÄCHEN MIT BESONDERER NUTZUNGSWEISE
 ABSCHNITT UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
 DURCHGANG DURCHBAU- UND DURCHGANGSFLÄCHEN
HINWEISE
 VORGESCHLAGENE GRÜNDLAGEBESTIMMUNG
 VORGESCHLAGENE BEPFLANZUNGEN
 VERBODEN
FESTSETZUNGEN GEM. § 01 BAUGB NW
 Z.B. 35.45 DACHNEIGUNG
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTELEGUNGEN
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER DACHNEIGUNGEN
ÄNDERUNG NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG
 XXXX STRICHUNG
 ERGÄNZUNG