

STADT BERGHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 136.1
IN BERGHEIM-OBERAUSSEM
"IM KATZENBUNGERT"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, EMPFEHLUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) werden die nach § 4 Abs.3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 4	Gartenbaubetriebe
Nr. 5	Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, daß die innerhalb von allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Stellplätze und Garagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig sind.

Garagen im Untergeschoß bzw. im Keller sind unzulässig.

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bei Bepflanzung der mit Signatur  festgesetzten Flächen sind je angefangene 5 m² mit einem Gehölz entsprechend der Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Davon ist je angefangene 200 m² Fläche ein Baum 1. Ordnung und je angefangene 100 m² Fläche ein Baum 2. Ordnung zu verwenden.

3.2 Begrünung der Baugrundstücke

20 % der Grundstücksfläche sind entsprechend der Artenliste je angefangene 5 m² mit einer Pflanze zu begrünen.

3.3 Begrünung der Stellplätze

Je angefangene 6 Stellplätze ist ein Baum gemäß der Artenliste mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm (gemessen 1,0 m über dem im Plan dargestellten Bezugspunkt) auf der Stellplatzfläche zu pflanzen.

4. Artenliste

Die potentielle natürliche Vegetation des Gebietes ist ein Stieleichen-Hainbuchenwald.

Arten für Eingrünungs- und Ersatzpflanzungen sind:

Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Rosa arvensis	Feldrose
Viburnum opulus	Schneeball

Die potentielle, natürliche Vegetation kann um einheimische, standortgerechte Gehölze erweitert werden.

5. Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante der Traufe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf im Mittel gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO folgende maximalen Traufhöhe über der Oberkante des nächstgelegenen Kanaldeckels nicht überschreiten:

- bei II -geschossigen Gebäuden bis 6,30 m.
- bei III -geschossigen Gebäuden bis 7,30 m.

Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

B. EMPFEHLUNGEN

Es wird empfohlen, die Dachflächenwässer auf den Grundstücken zu versickern, vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung.

