

STADT BERGHEIM

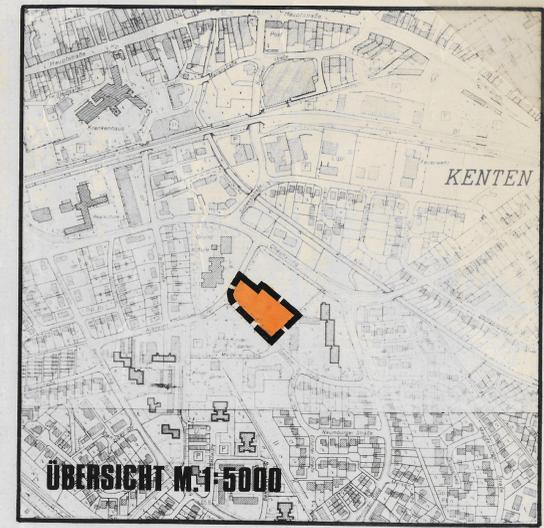
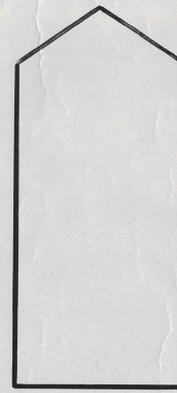
BEBAUUNGSPLAN NR. 29/BM

5.ÄNDERUNG (GEM. § 13 (1) BAUGB)

— BODDENWIESE SÜD —

0 5 10 20 40 70 M.1:500

LAUSFERTIGUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

A. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung - 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.

2. Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante der Traufe der zu errichtenden Anlagen und Gebäude darf im Mittel gem. § 16 (2) Ziff. 4 BauNVO

bei I-geschossigen Gebäuden 3,80 m
 bei II-geschossigen Gebäuden 7,00 m
 bei III-geschossigen Gebäuden 10,50 m
 bei IV-geschossigen Gebäuden 12,00 m

über den im Bebauungsplan angegebenen Bezugspunkt (BZP - Kanaldeckel 10,11) nicht überschreiten.

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

3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bei der mit der Signatur festgesetzten Fläche ist

- der mit dem Buchstaben A gekennzeichnete Bereich (2,0 m breit) mit einer einreihigen, freiwachsenden Hecke
- der mit dem Buchstaben B gekennzeichnete Bereich (3,0 m breit) mit einer zweireihigen, freiwachsenden Hecke

zu bepflanzen.

Der Pflanzabstand der Hecken beträgt 1 x 1,5 m.

Zu verwenden sind entsprechend der Artenliste des landschaftspflegerischen Fachbeitrages:

Hartriegel
 Hasel
 Holunder
 Pfaffenhütchen
 Schneeball

4. Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb des Pflanzungsbereiches, außerhalb der öffentlichen Grünfläche, sind min. 16 Bäume der Artenliste zu pflanzen mit einem Stammumfang 16 - 18 cm, gemessen 1,0 m über dem Erdreich, 3xv.a.B.

Pflanzscheiben müssen eine Mindestgröße von 2,0 x 2,0 m aufweisen und sind vor Überfahrten zu schützen.

Pflanzbeete sind mit standortgerechten Bodendeckern bzw. Kleinsträuchern zu bepflanzen.

Für die Pflanzmaßnahmen ist die Verwendung der Gehölze der Artenliste bindend.

5. Artenliste

Bäume

Stieleiche
 Feldulme
 Esche
 Feldahorn
 Vogelbeere

Quercus robur
 Ulmus carpinifolia
 Fraxinus excelsior
 Acer campestre
 Sorbus aucuparia

Sträucher

Gem. Schneeball
 Pfaffenhütchen
 Hartriegel
 Hasel
 Handrosen
 Schwarzer Holunder

Viburnum opulus
 Euonymus europaeus
 Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Rosa canina
 Sambucus nigra

Pflanzbeete sind mit Stauden und Kleinsträuchern folgender Arten zu bepflanzen:

Efeu
 Storchschnabel
 Apfel-Rose

Hedera helix
 Geranium macrorrhizum in Sorten
 Rosa rugosa

In der Pflanzliste nicht aufgeführte Pflanzen können verwendet werden, soweit es sich um einheimische, standortgerechte Arten handelt.

Regelsaatgutmischung 7.1.2, Landschaftsrasen - Standort mit Kräutern

B. KENNZEICHNUNGEN

(gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Außenbereich und kann demzufolge humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden können auch bei gleichmäßiger Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren. Bei Behauung der Flächen können besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sein.

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



PLANUNTERLAGE
<p>Die vorliegende Planunterlage ist eine Zeichnung, die nach den Vorschriften der Katasterverordnung (KAT) erstellt wurde.</p> <p>Die Planunterlage enthält außerdem die Ergebnisse von Fortmessungen (Vermessung) und die Ergebnisse von Fortmessungen (Vermessung) nach einer Neuvermessung (Vermessung) gemäss § 13 (1) BauGB.</p> <p>Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Kataster nachweis überein.</p> <p>Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist.</p>

VERFAHREN
<p>ENTWURF UND BEARBEITUNG STADT BERGHEIM</p> <p>PLANUNGSAMT BERGHEIM, DEN</p> <p>BERGHEIM, DEN 199</p> <p>BERGHEIM, DEN 199</p> <p>BERGHEIM, DEN 199</p> <p>BERGHEIM, DEN 199</p>

VERFAHREN
<p>DER PLANENTWURF HAT IM RAHMEN DER FRÜHZEITIGEN BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 (1) VOM AUSGANGSPUNKT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG ERGOLTE VOM</p> <p>BERGHEIM, DEN 199</p> <p>BERGHEIM, DEN 199</p> <p>BERGHEIM, DEN 05.02.1997</p> <p>BERGHEIM, DEN 199</p> <p>BERGHEIM, DEN 199</p> <p>BERGHEIM, DEN 199</p>

VERFAHREN
<p>DER PLANENTWURF HAT IM RAHMEN DER FRÜHZEITIGEN BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 (1) VOM AUSGANGSPUNKT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG ERGOLTE VOM</p> <p>BERGHEIM, DEN 199</p> <p>BERGHEIM, DEN 199</p> <p>BERGHEIM, DEN 05.02.1997</p> <p>BERGHEIM, DEN 199</p> <p>BERGHEIM, DEN 199</p> <p>BERGHEIM, DEN 199</p>

ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNGSINHALTE
<p>INHALT BAUREGELN (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BauGB 1 S. 225), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GEGESZETZ ZUR FREILEGUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEFREIUNG VON WOHNLAND (INVESTITIONSFREILEGUNGSGESZETZ) VOM 22.04.1993 (BauGB 1 S. 466)</p> <p>HAUPTZWECK DER BEBAUUNGSPLANUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.06.1984 (BauNVO 1 S. 419/522), ZULETZT GEÄNDERT AM 21.11.1992 (BauNVO 1 S. 467)</p> <p>HAUPTZWECK DER BEBAUUNGSPLANUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.06.1984 (BauNVO 1 S. 419/522), ZULETZT GEÄNDERT AM 21.11.1992 (BauNVO 1 S. 467)</p> <p>BEZUGSPUNKT DES BEBAUUNGSPLANES SIND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</p> <p>DIESER BEBAUUNGSPLAN IST EINE BEGRÜNDUNG BEIGEFÜGT</p> <p>ART DER BAULICHEN NUTZUNG WA III 04 WA WA ST TG</p> <p>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 0,4 0,4 0,4</p>

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
<p>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</p> <p>BAUWEISE: BAULINIE, BAUGRENZE, GEGENBAUWEISE, GEGENBAUWEISE, GEGENBAUWEISE</p> <p>FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF OFFIZIELLE VERWALTUNGSFLÄCHEN, KIRCHE, KINDERGARTEN, ALTZENTRUM, VERKEHRSSTATION, PUMPSATION, KLARANLAGE</p> <p>UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZ, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTS-ANLAGEN SE STELLPLATZ, TG TIEFGARAGE, GG GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZ, GG GEMEINSCHAFTSGARAGEN</p> <p>VERKEHRSFLÄCHEN STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN, STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, STRASSENDÄMM- UND AUSLAUF, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG</p> <p>WASSERSCHUTZ HOCHWASSERKALIBERBEREICH, UNTERSCHWAMMUNTERSCHWAMM, UNTERSCHWAMMSCHUTZBEIET, WASSERFLÄCHE</p>

GRÜNFLÄCHEN
<p>GRÜNFLÄCHEN OFFIZIELLE GRÜNFLÄCHE, GRÜNPLATZ, GRÜNPLATZ, PARKANLAGE, ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, ANPFLANZUNG VON BÄUMEN</p> <p>FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT, FLÄCHEN FÜR WALD</p> <p>KENNZEICHNUNGEN UND WICHTIGSTE ÜBERNAHMEN 20m BAUVERBODEN (GEM § 16 (1)), ZUGANG UND ZUFAHRSVERBOT MIT LOCKENBREMSE, DAUERHAFTER UMGRENZUNG (GEM § 16 (1)), WASSERSCHUTZBEIET, HOCHWASSERKALIBERBEREICH, UNTERSCHWAMMUNTERSCHWAMM, UNTERSCHWAMMSCHUTZBEIET, WASSERFLÄCHE</p>

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
<p>SONSTIGE FESTSETZUNGEN AUFGESTÄLLT GEM § 16 (2), ABGRÄNZUNG GEM § 16 (2), FLÄCHEN MIT BESONDEREM NUTZUNGSWECK, ABGRÄNZUNG UNTERSCHIEDLICHER MASS DER NUTZUNG, GRENZE DES RÄUMLICHEN GÜLTIGKEITSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES, DURCHGANG-DURCHFAHRT-UNTERSCHÜNDUNG, LICHT-ADAL-MINDESTHÖHE 3,50m, BZP BEZUGSPUNKT</p> <p>HINWEISE VORGESCHLAGENE GRUNDSTRECKENGRENZE, VORGESCHLAGENE ANPFLANZUNGEN, VORGESCHLAGENE DREIECKE</p> <p>FESTSETZUNGEN GEM § 8 (1) BauNVO z.B. 35/45 DACHNEIGUNG, ABGRÄNZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGSBEREICHEN, ABGRÄNZUNG UNTERSCHIEDLICHER DACHNEIGUNGEN</p> <p>ÄNDERUNG NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG XXXX STREICHUNG, ERGÄNZUNG</p>