STADT BERGHEIM

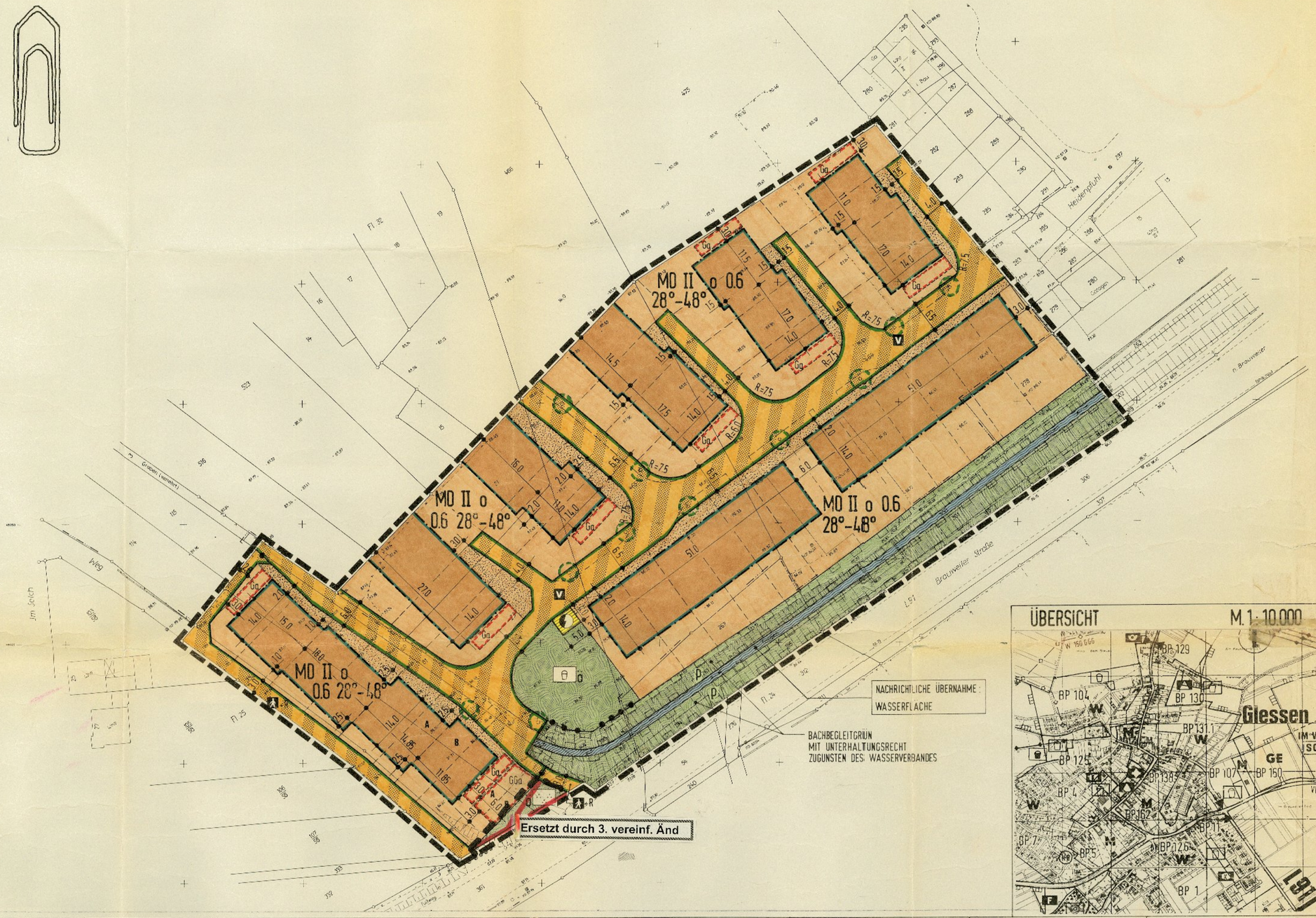
BEBAUUNGSPLAN NR. V

GLESSEN HEIDENPFUHL

M. 1:500

0 10 20 30

2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



ÜBERSICHT M. 1: 10.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes (MD) werden die nach § 5 Abs.2 zulässigen Nutzungen

Nr. 4	Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse;
Nr. 8	Gartenbaubetriebe
Nr. 9	Tankstellen

nicht zugelassen.

Desweiteren wird innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes (MD) die nach § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung

Vergnügungsstätte

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BauO NW)

1. Fassaden

Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien unzulässig: Natursteim- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde, bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien

2. Einfriedungen

2.1 Vorgarteneinfriedungen

Einfriedungen innerhalb der Vorgärten und zu den Straßenverkehrsflächen hin sind nicht zulässig.
Der vorgartenbereich wird durch den Bebauungsplan definiert.

2.2 Sonstige Einfriedungen

Sonstige Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von im Mittel 1,70 m über natürlicher Geländeoberfläche zulässig.

2.3 Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten sind so zu gestalten, daß nicht mehr als 50 % der Fläche durch wasserundurchlässige Materialien versiegelt werden.

...grundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1990 (BGBl. I S. 127)
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984 (GV NW 1984 S. 419, ber. S. 532), zuletzt geändert durch vom 28. Juni 1989 (GV NW S. 432)

...rordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die ...teilung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 – PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833)

Plangrundlage

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Kataster und dem gegenwärtigen Zustand übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Die geometrische Eindeutigkeit ist festgelegt durch ein Koordinatenverzeichnis. Dieses Verzeichnis ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

den 19

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Für den Entwurf

PAFFRATH · DAMBIS
SCHNEIDER STADTPLANUNG
(STADTPLANER AKNW)
(FACHARCHITEKTEN BDA)
5000 Köln 41

Köln, den 15.7.1991

den 19

Stadt-/Gemeindedirektor

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am erfolgte die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)

den 19

Der Regierungspräsident
im Auftrage

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 (1) BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) dem Regierungspräsidenten am ... angezeigt worden.
Eine Verletzung der Rechtsvorschriften (§ 11 (3) BauGB) wird nicht geltend gemacht.

Bieser Plan ist gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom ... in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt worden ortsüblich
Die Offenlegung wurde am ... bekannt gemacht.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... von der Auslegung benachrichtigt.

den 19

Stadt-/Gemeindedirektor

Bieser Plan ist gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom ... in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt worden ortsüblich
Die Offenlegung wurde am ... bekannt gemacht.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... von der Auslegung benachrichtigt.

den 19

Bürgermeister / Ratsmitglied

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 (3) BauGB ist gemäß § 12 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) am **15.8.91** ortsüblich bekannt gemacht worden.
Damit ist dieser Bebauungsplan am **15.8.91** als Satzung rechtsverbindlich geworden.

BERGHEIM den 04.11.91

Bürgermeister / Ratsmitglied

Der Aufstellungsbeschluß des Rates vom ... wurde gemäß § 2 (1) BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) am ... ortsüblich bekannt gemacht.

den 19

Stadt-/Gemeindedirektor

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit den §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 13. August 1984 (GV NW S. 475) am **25.7.91** als Satzung beschlossen.

BERGHEIM den 04.11.91

IV. STADTDIREKTOR

Bürgermeister / Ratsmitglied

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 Abs. 2 u. 3 der BauNVO)

1 = überbaubare Fläche
2 = nicht überbaubare Fläche

1	2	
WR	WR	Reines Wohngebiet
WA	WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	MI	Mischgebiet
MD	MD	Dorfgebiet
GE	GE	Gewerbegebiet
GI	GI	Industriegebiet
SO	SO	Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

1	2	
II		Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
I-II		Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
(II)		Zahl der Vollgeschosse zwingend
0.4		Grundflächenzahl (GRZ)
(0.8)		Geschossflächenzahl (GFZ)
3.0		Baumassenzahl (BMZ)
TH		Höchstgrenze der Traufhöhe
FH		Höchstgrenze der Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. §§ 22, 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1 = überbaubare Fläche
2 = nicht überbaubare Fläche

- Flächen für den Gemeinbedarf
- öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- F Feuerwehr

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P öffentliche Parkflächen
- A Fußgängerbereich
- A + R Fuß- und Radweg
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Elektrizität / Trafostation
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Müll
- Ablagerung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- oberirdisch
- unterirdisch

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

o = öffentlich
p = privat

- Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Friedhof
- Sportplatz
- Spielplatz

Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Regenrückhaltebecken
- Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen und / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Bäume
- Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Bäume
- Sträucher

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Wald

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB und Wasserlachen)

- Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
- Dem Landschaftsschutz unterliegende Flächen
- Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Wasserfläche mit Bachbegleitgrün
- Bahnanlagen

Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 81 BauO NW in Verb. mit § 9 (4) BauGB)

- z.B. 45° Dachneigung
- Firstrichtung
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- Vorgärten

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Ga Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- A Zuordnung der Garagen
- Unterhaltungsrecht zugunsten des Wasserverbandes
- bei schmalen Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Lärmschutzwand
- HOTEL Flächen mit besonderem Nutzungszweck
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Durchgang, Durchfahrt
- LR = Lichte Höhe mindestens
- vorgeschlagene Baumpflanzungen
- VKFL Verkehrsfläche