

STADT BERGHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 131.1
IN BERGHEIM - GLESSEN
"IM TAL"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete

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

Nr. 2	sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 4	Gartenbaubetriebe
Nr. 5	Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

1.2 MD - Dorfgebiete

Innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete (MD) wird die nach § 5 Abs.2 BauNVO zulässige Nutzung

Nr. 9	Tankstelle
-------	------------

sowie die nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Vergnügungsstätten" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

1.3 MI - Mischgebiete

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) werden die nach § 6 Abs.2 BauNVO zulässigen Nutzungen

Nr. 7	Tankstellen
Nr. 8	Vergnügungsstätten

sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Vergnügungsstätten" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

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.

Ausnahmsweise können Stellplätze zwischen der Baugrenze und der Verkehrsfläche zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, daß die Stellplätze notwendig sind und an anderer Stelle nicht errichtet werden können.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß der seitliche Abstand der Garagen zur Verkehrsfläche mindestens 0,50 m betragen muß.

Garagen im Untergeschoß bzw. im Keller sind unzulässig.

3. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.1 Kleinkinderspielplatz

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kleinkinderspielplatz" ist i.V. mit den Pflanzvorschriften gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a in den Randbereichen mit für Kinder geeigneten Ziergehölzern abzapflanzen. Je lfm ist 1 Pflanze zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Die übrige Fläche darf als Extensivrasenfläche gestaltet werden.

3.2 Uferbereich

Bei Bepflanzung der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Uferbereich", i.V. mit der Festsetzung für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzten Flächen, ist die Vegetation durch extensive Pflege und Bepflanzung mit bachbegleitenden Gehölzen standortgerecht zu entwickeln. Je angefangene 4 m² ist ein Gehölz entsprechend der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der mit Signatur  festgesetzten Flächen, die unmittelbar an den festgesetzten Uferbereich angrenzen, sind zweireihige, freiwachsende Feldhecken anzulegen. Je angefangene 2 m² ist ein Gehölz gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Des weiteren ist je angefangene 50 m² ein Laubbaum, 2. Ordnung gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb des 1,0 m breiten festgesetzten Pflanzstreifens (im Anschluß an einen geplanten Fuß- und Radweg) ist eine geschnittene Hecke (Hasenbuche, Buche, oder Weißdorn) anzulegen. Je lfm sind 2 - 3 Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.4 Begrünung der Baugrundstücke

20 % der Grundstücksfläche sind je 5m² mit einer Strauchpflanze entsprechend der Artenliste zu bepflanzen. Des weiteren ist auf jedem Baugrundstück mindestens 1 standortgerechter Obstbaum als Hochstamm gemäß der Artenliste zu pflanzen und zu unterhalten. Auf die 20 %-ige Pflanzvorschrift sind sonstige Bepflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (z.B. festgesetzte Pflanzflächen) anrechenbar.

3.5 Bepflanzung der Stellplätze

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

3.6 Oberflächengestaltung von Zufahrten und Stellplätzen

Die Oberflächen von Stellplätzen und Carports sind einschließlich der Zufahrten nur in wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

4. Pflege

Freiwachsende Hecken und Strauchgruppen sind regelmäßig zu kontrollieren. Dabei sind abgestorbene Pflanzen oder Pflanzenteile zu entfernen und ggfs. zu ersetzen. Feldhecken sind ca. alle 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Die Obstbäume sind zu pflegen und es ist in regelmäßigen Abständen ein Erhaltungs- und Pflegeschnitt durchzuführen.

5. Artenliste

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

Arten für Eingrünungs- und Ersatzpflanzungen sind:

Bäume 1. Ordnung

Hochstamm - Stammumfang mindestens 12 cm, gemessen 1,0 m über Gelände

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Heister - mindestens 1,5 m hoch, gemessen über Gelände

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Prunus avium Vogelkirsche

Sträucher

mindestens 0,60 m hoch, gemessen über Gelände

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	zweigförmiger Weißdorn
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Rosa arvensis	Feldrose
Viburnum opulus	Schneeball
Rosa canina	Hundsrose

entlang des Baches

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Knackweide
Prunus padus	Traubenkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	Schneeball

Obstbäume

(Hochstamm, Stammhöhe 180 cm)

Malus Communis	Apfelbaum
Pyrus Communis	Birnbaum
Prunus Persica	Pfirsichbaum
Prunus Ceratus	Sauerkirsche

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

6. 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 I -geschossigen Gebäuden bis 3,50 m;
- bei II -geschossigen Gebäuden bis 6,30 m;

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

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
(gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III b.

C. 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.

D. HINWEIS *

~~Es wird empfohlen, die Dachflächenwasser unter der Voraussetzung einer Einleitungserlaubnis der unteren Wasserbehörde auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder bei Grundstücken die unmittelbar an die Wassergräben angrenzen, die Dachflächenwasser unmittelbar in die Gräben einzuleiten.~~

* nach der
öffentlichen Auslegung gestrichen

Bergheim, den 01.12.1997

