

STADT BERGHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 17/NA

2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

LOHWEG / FRANZ-ESSER-STRASSE

M. 1:500

1. AUSFERTIGUNG



Gemarkung Niederaußem
F1.3

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

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 E 2.3 festgesetzten Flächen sind je angefangene 2 m² ein Strauch und je angefangene 100 m² ein Baum gemäß der Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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 mindestens ein bodenständiger und standortgerechter Laubbau als Hochstamm, dreimal geschützt und mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm (gemessen 1,0 m über natürlicher Geländeoberfläche) gem. der Artenliste anzupflanzen und zu erhalten. Die erforderlichen Baumscheiben müssen eine offene Vegetationsfläche von mindestens 4 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt werden.

4. Artenliste

Arten für Eingrünungs- und Ersatzpflanzungen sind:

Bäume 1. Ordnung

- Acer pseudoplatanus
- Quercus robur
- Fraxinus excelsior
- Tilia cordata

- Spitzahorn
- Stieleiche
- Esche
- Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Prunus avium

- Feldahorn
- Hainbuche
- Vogelkirsche

Sträucher

- Corylus avellana
- Crataegus laevigata
- Crataegus monogyna
- Euonymus europaeus
- Hedera helix
- Rosa arvensis
- Viburnum opulus

- Hassel
- zweifigelförmiger Weißdorn
- eingriffeliger Weißdorn
- Pflaflenhütchen
- Efeu
- Feldrose
- Schneeball

Die potentielle, natürliche Vegetation kann um einheimische, standortgerechte Gehölz 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 Höhen über der Oberkante des nächstgelegenen Kanalleckes 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.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Sollten innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGA) vor der Errichtung der Schallschutzwand bauliche Anlagen in Form von Garagen erstellt werden und diese die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe der Schallschutzwand erreichen bzw. überschreiten, werden diese Anlagen als Ersatz für das im Bebauungsplan festgesetzte Teilstück der Schallschutzwand anerkannt. Im Anschluß an diese baulichen Anlagen ist die Schallschutzwand entsprechend der Planzeichnung fortzuführen.

B. EMPFEHLUNGEN

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

<p>RECHTSGRUNDLAGEN</p> <p>1. BAUGESETZBUCH (BauGB) I D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ) VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)</p> <p>2. VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAU-NUTZUNGSVERORDNUNG, BauNVO) I D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), GEÄNDERT DURCH DIE ÄNDERUNGSVERORDNUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ) VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)</p> <p>3. BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NÖRDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAU-ORDNUNG - BauONW) I D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 26.06.1984 (GV NW 1984 S. 419, BER. S. 532), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ VOM 24.11.1992 (GV NW S. 467)</p> <p>4. VERORDNUNG FÜR DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLANE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanZV 90) VOM 18.12.1990 I D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 22.01.1991 (BGBl. I S. 58)</p> <p>5. WOHNBAUERLEICHTERUNGSGESETZ (WoBauErG) VOM 17.05.1990 (BGBl. I S. 926), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ) VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)</p>	<p>PLANGRUNDLAGEN</p> <p>ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARSTELLUNG MIT DEM AMTLICHEN KATASTER UND DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND ÜBEREINSTIMMT UND DIE FESTLEGUNG DER STADTBEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.</p> <p>DEN19</p> <p>ÖFFENTL. BESTVERM.</p> <p>FÜR DEN ENTWURF:</p> <p>PAFFRATH-BAUREIS STADTPLANUNG SCHNEIDER Ebertholz 14-16 50688 Köln Tel. 0221-137710 Fax 0221-121741</p> <p>KÖLN, DEN 05. JANUAR 1995</p>	<p>VERFAHREN</p> <p>DIESE ÄNDERUNG IST GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) VOM RAT AM 23.01.95 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.</p> <p>BERGHEIM, DEN 04.04.1995</p> <p>IV. OB. STADTDIREKTOR</p> <p>DIESER PLAN WURDE GEMÄSS § 11 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) AM ANGEZEIGT. ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFÜGUNG VOM AZ.</p> <p>BERGHEIM, DEN 19</p> <p>DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IM AUFTRAG</p> <p>DIE BEKANNTMACHUNG GEMÄSS § 12 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.95 (BGBl. I S. 2253) ERFOLGTE AM 08.02.95.</p> <p>BERGHEIM, DEN 04.04.1995</p> <p>BÜRGERMEISTER: Schmidt IV. OB. STADTDIREKTOR: N. Ill.</p>	<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>1: überbaubare Fläche 2: nicht überbaubare Fläche</p> <p>WR: Reines Wohngebiet WA: Allgemeines Wohngebiet MI: Mischgebiet MK: Mischgebiet GE: GE BI: BI SO: SO</p>	<p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p> <p>0: offene Bauweise 1: Einzelhäuser zulässig 2: Einzel & Doppelhäuser zulässig 3: geschlossene Bauweise 4: Abstände 5: Baugrenze</p>	<p>Verkehrsstrecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)</p> <p>1: überbaubare Fläche 2: nicht überbaubare Fläche</p> <p>1: überbaubare Fläche 2: nicht überbaubare Fläche</p>	<p>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)</p> <p>1: überbaubare Fläche 2: nicht überbaubare Fläche</p> <p>1: überbaubare Fläche 2: nicht überbaubare Fläche</p>	<p>Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB und Wasserzeichen)</p> <p>1: überbaubare Fläche 2: nicht überbaubare Fläche</p> <p>1: überbaubare Fläche 2: nicht überbaubare Fläche</p>	<p>Sonstige Festsetzungen und Planzeichen</p> <p>1: überbaubare Fläche 2: nicht überbaubare Fläche</p> <p>1: überbaubare Fläche 2: nicht überbaubare Fläche</p>
---	--	--	--	---	--	---	--	--