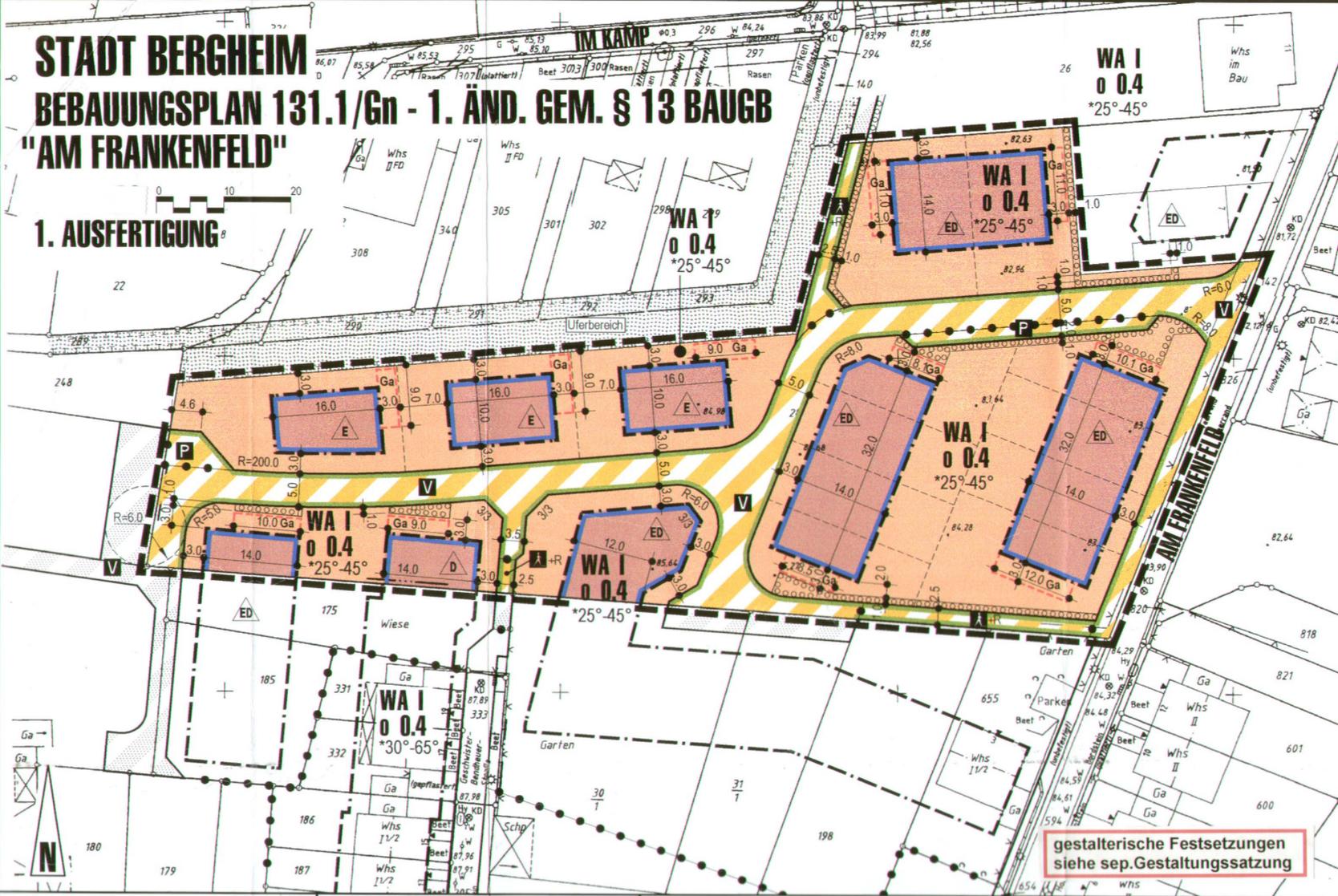


STADT BERGHEIM

BEBAUUNGSPLAN 131.1/Gn - 1. ÄND. GEM. § 13 BAUGB

"AM FRANKENFELD"

1. AUSFERTIGUNG



ERLÄUTERUNGEN

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

1 2
WA WA Allgemeines Wohngebiet
1= überbaubare Flächen
2= nicht überbaubare Flächen

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

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)

O offene Bauweise
E Nur Einzelhäuser zulässig
D Nur Doppelhäuser zulässig
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
— Baugrenze

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

▨ Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
P öffentliche Parkfläche
V verkehrsberuhigter Bereich
A+R Fuß und Radweg
— Straßenbegrenzungslinie

Planungen Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 BauO NRW in Verb. mit § 9 (4) BauGB)

25° - 45° Dachneigung
***** Die gestalterischen Festsetzungen sind Gegenstand einer separaten Gestaltungssatzung

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

▭ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Ga Garagen
- - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
● Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind 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 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 1,0 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 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der mit Signatur **○** festgesetzten Flächen, sind Einfriedungen aus geschichteten Hecken (Hainbuche, Buche, oder Weißdorn) anzulegen. Je 1m sind 3 Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Schnitthöhe beträgt im Endzustand 2,0 m.

3.2 Begrünung der Baugrundstücke

20 % der Grundstücksfläche sind je m² 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.

4. Artenliste

Bäume 1. Ordnung
Hochstamm - Stammdurchmesser 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	zweigfelliger Weißdorn
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Rosa arvensis	Feldrose
Viburnum opulus	Schneeball
Rosa canina	Hundsrose

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 maximale Traufhöhe über der Oberkante des nächstgelegenen Kanaldeckels nicht überschreiten:

• bei 1 -geschossigen Gebäuden bis 3,50 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

- BAUGESETZBUCH (BauGB) I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG
- VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, BauGB NVO) I.D.F. 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)
- BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG - Bau ONRW) I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 01.03.2000 (GV. NRW S.256), ZULETZT GEÄNDERT AM 09.05.2000 (GV. NRW S.439)
- VERORDNUNG FÜR DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLANE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANNHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90) VOM 18.12.1990 I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 22.01.1991 (BGBl. I S.58)
- GEMEINDERORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1994 (GV NRW S. 666) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ VOM 28.03.2000 (GV NRW S. 245)

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) DURCH BESCHLUSS DES RATES VOM 23.09.02 AUFGESTELLT WORDEN.

BERGHEIM, DEN 24.09.03
I.V. BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 3 (2) DES AUSSCHUSSES FÜR RATES STADTPLANUNG, UMWELT, BAU- UND VERKEHRSWESEN VOM 23.09.02 IN DER ZEIT VOM 21.10.02 BIS 22.11.02 ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN.

BERGHEIM, DEN 24.09.03
I.V. BÜRGERMEISTER

DER RAT HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 7 UND 11 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN AM 23.05.03 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BERGHEIM, DEN 24.09.03
I.V. BÜRGERMEISTER

DER AUFSTELLUNGSBEREICH DES BAU- UND PLANUNGSBAU-RATES SCHLUSSES VOM 23.09.02 WURDE GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AM 09.10.02 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

BERGHEIM, DEN 24.09.03
I.V. BÜRGERMEISTER

ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN ERFOLGTEN AUFGRUND STÄTTGEBENER ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) DURCH BESCHLUSSE FASUNG DES AUSSCHUSSES FÜR STADTPLANUNG, UMWELT, BAU- UND VERKEHRSWESEN VOM

BERGHEIM, DEN
BÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 (3) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AM 13.07.03 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

BERGHEIM, DEN 24.09.03
I.V. BÜRGERMEISTER

NACH DER ORTSÜBLICHEN BEKANNTMACHUNG AM WURDE GEMÄSS § 3 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) DIE FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG AM DURCHFÜHRT.

BERGHEIM, DEN
BÜRGERMEISTER

EINE ERNEUTE OFFENLEGUNG GEMÄSS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (4) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) ZU DEN ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG ERFOLGTE VOM BIS

BERGHEIM, DEN
BÜRGERMEISTER

LA CITTÀ STADTPLANUNG
DIPLOM. ING. ARCHITECTEN UND STADTPLANER
RUTH PAFRATH - BAUREIS UND HEINRICH SCHNEIDER
HAUPTSTRASSE 12 50126 BERGHEIM
TEL.: 02271 149 79 17 FAX: 02271 149 79 19
La-Citta_Stadtplanung@online.de

16.08.2002

PLANUNGEN

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARSTELLUNG MIT DEM AMTLICHEN KATASTER UND DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND ÜBEREINSTIMMT.

BERGHEIM, DEN
ÖFFENTL. BEST. VERM. ING.