STADT BERGHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 3/QU

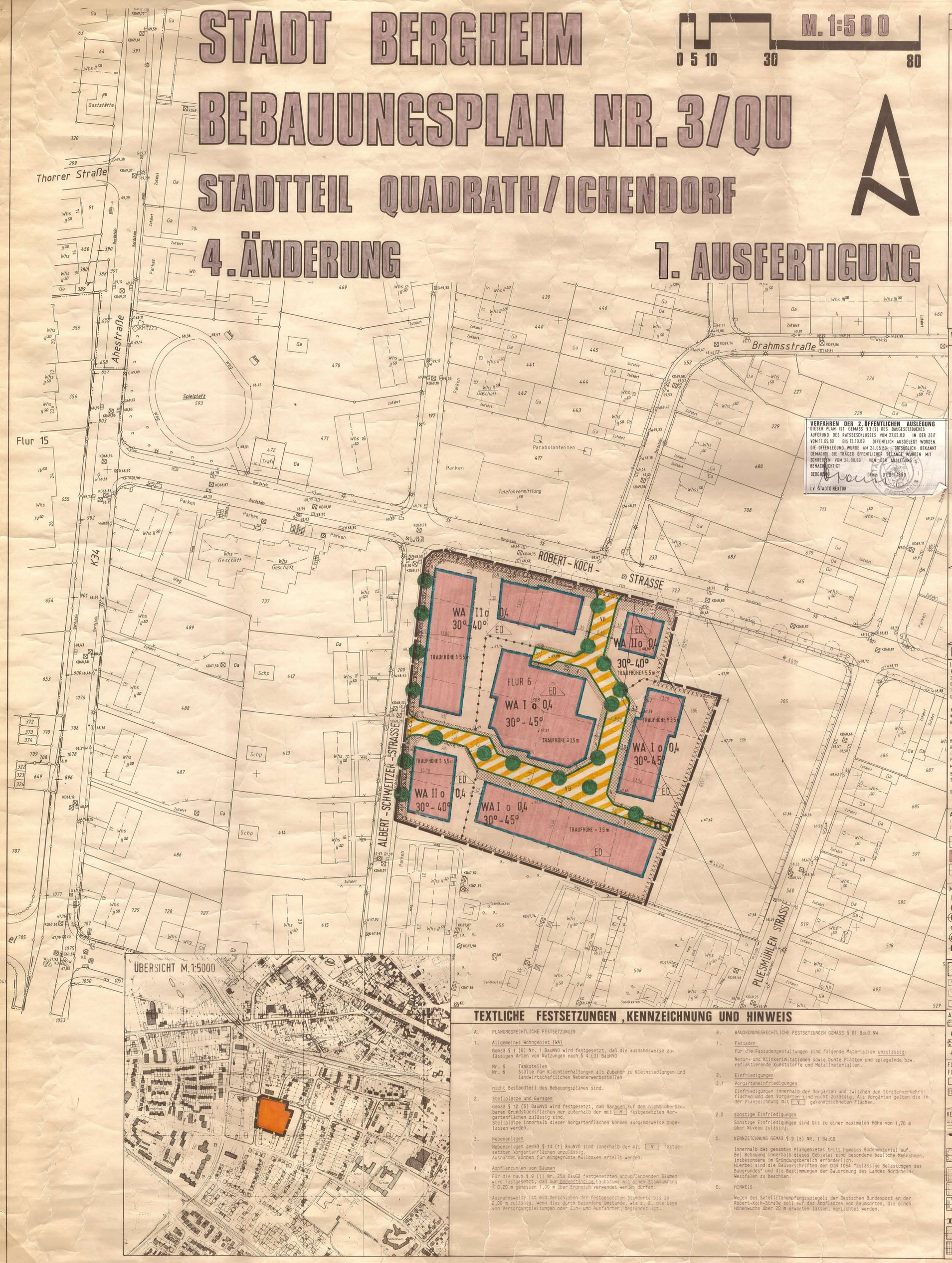
STADTTEIL QUADRATH/ICHENDORF

4. ÄNDERUNG

1. AUSFERTIGUNG

M. 1:500

0 5 10 30 80



PLANUNTERLAGE

~~DIE VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE IST ZU ZWECKEN ABFASSUNG~~
~~-VERGROSSERUNG- DER KATASTERFLURKARTE~~
DIE FLURKARTE IST ENTSTANDEN
IM JAHRE IM MASSTAB
DURCH
~~URSPRUNG: VERGEWACHTE (EG) NEUVERMESSUNG~~
DIE PLANUNTERLAGE ENTHALT AUSSERDEM DIE ERGEBNISSE VON ERGANZUNGSVERMESSUNGEN (Z.B. GEBAUDE)

DIE VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE WURDE ~~---~~ NEU KARTIERT
NACH EINWANDFREIEN FORTF. VERMESSUNGEN (NR 55 FA III)
~~-NACH EINER TEILNEUVERMESSUNG UND UNTER VERWENDUNG~~
~~VON FORTF. VERMESSUNGEN (VEREINFACHTE NEUVERMESSUNG)~~
~~-NACH EINER NEUVERMESSUNG GEMASS ERGANZUNGSBESTIMMUNG~~
~~UNDVERMESSUNGSPUNKTANWEISUNG~~
DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWARTIGEN ZUSTAND.

BERGHEIM, DEN

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS UBEREIN

BERGHEIM, DEN

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STADTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG ist

BERGHEIM, DEN

Dipl.-Ing. Stollenwerk Öffentlich best. Vermessungsingenieur

VERFAHREN

DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URKUNDSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN UBEREIN
DIESER PLAN IST URKUNDSPLAN

BERGHEIM DEN 1.6.1990

ENTWURF UND BEARBEITUNG

STADT BERGHEIM
PLANUNGSAMT
BERGHEIM, DEN 11.01.1989

DIESER PLAN IST GEMASS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES DURCH BESCHLUSS DES RATES VOM 12.09.1988 AUFGESTELLT WORDEN

BERGHEIM DEN 01.06.1990
I.V. STADTDIREKTOR

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMASS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES ORTSUBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN

BERGHEIM DEN 01.06.1990
I.V. STADTDIREKTOR

VERFAHREN

DIE OFFENTLICHE UNTERRICHTUNG GEMASS § 3 (1) DES BAUGESETZBUCHES HAT VOM 07.06.1988 BIS 06.07.1988 STATTGEFUNDEN

BERGHEIM DEN 01.06.1990
I.V. STADTDIREKTOR

EINE ERNEUTE OFFENLAGE GEMASS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES ZU DEN ANDERUNGEN BZW. ERGANZUNGEN NACH DER OFFENTLICHEN AUSLEGUNG ERFOLGTE VOM BIS

DEN 198

VERFAHREN DER 2. OFFENTLICHEN AUSLEGUNG

DIESER PLAN IST GEMASS § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES AUFGRUND DES RATSBESCHLUSSES VOM 27.02.89 IN DER ZEIT VOM 11.09.89 BIS 13.10.89 OFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN. DIE OFFENLEGUNG WURDE AM 24.08.89 ORTSUBLICH BEKANNT GEMACHT. DIE TRAGER OFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 24.08.89 VON DER AUSLEGUNG BENACHRICHTIGT.

BERGHEIM DEN 01.06.1990
I.V. STADTDIREKTOR

VERFAHREN DER 1. OFFENTLICHEN AUSLEGUNG

DIESER PLAN IST GEMASS § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES AUFGRUND DES RATSBESCHLUSSES VOM 27.02.89 IN DER ZEIT VOM 18.04.89 BIS 30.05.89 OFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN. DIE OFFENLEGUNG WURDE AM 29.03.89 ORTSUBLICH BEKANNT GEMACHT. DIE TRAGER OFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 29.03.89 VON DER AUSLEGUNG BENACHRICHTIGT.

BERGHEIM DEN 01.06.1990
I.V. STADTDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMASS § 10 DES BAUGESETZBUCHES VOM RAT IN SEINER SITZUNG AM 18.12.89 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

BERGHEIM DEN 01.06.1990
I.V. STADTDIREKTOR

ANDERUNGEN BZW. ERGANZUNGEN ERFOLGTEN AUFGRUND STATTGEGEBENER ANREGUNGEN UND BEDENKEN GEMASS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES DURCH BESCHLUSSFASSUNG DES RATES VOM

DEN 198

DIESER PLAN WURDE GEMASS § 11 DES BAUGESETZBUCHES AM 5.7.90 ANGEZEIGT.
ZU DIESEM PLAN GEHORT DIE VERFUGUNG VOM 25.3.90 AZ 35.2.12-Sm 63/90

Köln DEN 29.7.1990
DER REGIERUNGSPRASIDENT IM AUFTRAG

EINE EINGESCHRANKTE BETEILIGUNG GEMASS § 13 IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES ZU DEN ANDERUNGEN BZW. ERGANZUNGEN NACH DER OFFENTLICHEN AUSLEGUNG ERFOLGTE VOM BIS

DEN 198

DIE DURCHFUHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS SOWIE ORT UND ZEIT ZUR EINSICHTNAHME WURDEN GEMASS § 12 DES BAUGESETZBUCHES AM 13.11.1990 OFFENTLICH BEKANNT GEMACHT. DAMIT IST DIESER BEBAUUNGSPLAN AM 13.11.1990 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN

BERGHEIM, DEN 15.11.1990
I.V. STADTDIREKTOR BURGERMEISTER

ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNGSINHALTE

INHALT

§ 9 (1) NR. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25a, 25b, 26 UND § 9 (2) SOWIE § 39h BUNDESBAUGESETZ (BBauG) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.8.1976 (BGBl I S 2256, BER. BGBl I S 3617) ZULETZT GEANDERT DURCH GESETZ VOM 14.7.1985 (BGBl I S 2565)

§ 61 (1) NR. 1, 2, 3, 4 UND 5 SOWIE (2) NR. 1 UND 2 GEM. DER BAUORDNUNG NORDRHEIN-WESTFALEN (Bau O NW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 31.7.1984

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (Bau NVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 15.9.1977 (BGBl I S. 1763) ZULETZT GEANDERT DURCH DIE 3. VO ZUR AND. DER BAUNVO VOM 19.12.86
PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 30.7.1981 (BGBl I S 833)
BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND "TEXTLICHE FESTSETZUNGEN"

DEM BEBAUUNGSPLAN IST EINE BEGRUNDUNG BEIGEFUGT

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1 ÜBERBAUBARE FLÄCHE
2 NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE } GEM § 9(1)12 BauGB

1	2	
~~WR~~	~~WR~~	~~REINES WOHNGEBIET~~
WA	WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
~~MD~~	~~MD~~	~~DORFGEBIET~~
~~MI~~	~~MI~~	~~MISCHGEBIET~~
~~MK~~	~~MK~~	~~KERNGEBIET~~
~~GE~~	~~GE~~	~~GEWERBEGEBIET~~

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
~~II - III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE~~
~~(II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND~~
0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
~~(0.8) GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)~~
~~■ ÜBERHÖHUNG DER GRZ UND GFZ~~

GRÜNFLÄCHEN

Ö ÖFFENTLICH
P PRIVAT

BOLZPLATZ
SPIELPLATZ
PARKANLAGE
FRIEDHOF
SPORTPLATZ
DAUERKLEINGARTEN

ANPFLANZUNGEN U. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

~~FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN~~
ANPFLANZEN VON BÄUMEN
~~FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN~~
~~ERHALTUNG VON BÄUMEN~~

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND DIE FORSTWIRTSCHAFT

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

~~20m BAUVERBOTSZONE GEM § 9(6) BauGB~~
~~ZUGANG- UND ZUFAHRTSVERBOT MIT LÜCKENLOSER, DAUERHAFTER EINFRIEDIGUNG GEM § 9(6) BauGB~~
~~WASSERSCHUTZZONE~~
~~HOCHWASSERRÜCKHALTEBECKEN~~
~~ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET~~
~~LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET~~
~~FLÄCHEN FÜR BAHNANLAGEN~~
~~UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN (ENSEMBLES), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN~~
~~EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN~~
UMGR. DER FLÄCHEN GEM § 9 (5) BauGB SIEHE TEXT DER KENNZEICHNUNG

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

~~E EINZELHÄUSER~~
~~D DOPPELHÄUSER~~
~~H HAUSGRUPPEN~~
~~ED EINZEL- UND DOPPELHÄUSER~~
~~BAULINIE~~
BAUGRENZE
O OFFENE BAUWEISE
~~G GESCHLOSSENE BAUWEISE~~

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

1 ÜBERBAUBARE FLÄCHE
2 NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE } GEM § 9(1)12 BauGB

ÖFFENTL. VERWALTUNGEN
KIRCHE
BÜRGERZENTRUM
KINDERGARTEN
SCHULE
ALTENZENTRUM

VERSORGUNGS-, VERWERTUNGS- UND BESEITIGUNGSFLÄCHEN

T TRAFOSTATION
B BRUNNEN
P PUMPSTATION
KLÄRANLAGE

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
ZUORDNUNG FÜR GSt UND GGa

St STELLPLÄTZE
Ga GARAGEN
GSt GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
GGa GEMEINSCHAFTSGARAGEN

VERKEHRSFLÄCHEN

~~STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN~~
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
~~BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT~~

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSBERUHIGTE BEREICHE
FUSSGÄNGERBEREICH / FUSSWEG
WIRTSCHAFTSWEG
~~ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE~~
~~VERKEHRSGRÜN~~

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

~~AUFSCHÜTTUNG GEM § 9(1) 26 BauGB~~
~~ABGRABUNG GEM § 9(1) 26 BauGB~~
~~HOTEL FLÄCHEN MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK~~
~~MIT GEH- (G), FAHR- (F) UND LEITUNGSRECHTEN (L) ZU BELASTENDE FLÄCHEN~~
VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
~~DURCHGANG, DURCHFAHRT, UNTERFÜHRUNG~~
~~L.H. 3,50m LICHTE HÖHE MINDESTENS 3,50m~~
VORGESCHLAGENE BAUMPFLANZUNGEN
~~SICHTDREIECKE~~
~~WASSERFLÄCHE~~
~~Ü.STR.V.FL. ÜBERBAUBARE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE~~
VORGARTEN
UMGRENZUNG DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN § 9(1) NR. 24 BauGB

FESTSETZUNGEN GEM § 81 BauO NW '84

z.B. 30°-45° DACHNEIGUNG
~~XXXX ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FIRSTRICHTUNGEN~~
~~ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER~~

ÄNDERUNG NACH OFFENLEGUNG

XXXX STREICHUNG
ERGÄNZUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNG UND HINWEIS

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

Nr. 5 Tankstellen
Nr. 6 Ställe für Kleintierhaltungen als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur außerhalb der mit [V] festgesetzten Vorgartenflächen zulässig sind.
Stellplätze innerhalb dieser Vorgartenflächen können ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der mit [V] festgesetzten Vorgartenflächen unzulässig.
Ausnahmen können für eingegrünte Müllboxen erteilt werden.

4. Anpflanzungen von Bäumen

Für die nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten anzupflanzenden Bäumen wird festgesetzt, daß nur bodenständige Laubbäume mit einem Stammumfang ≥ 0,20 m gemessen 1,00 m über Erdreich verwendet werden dürfen.

Ausnahmsweise ist ein Verschieben der festgesetzten Standorte bis zu 2,00 m zulässig, wenn dies durch besondere Umstände, wie z. B. die Lage von Versorgungsleitungen oder Ein- und Ausfahrten, begründet ist.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 BauO NW

1. Fassaden

Für die Fassadengestaltungen sind folgende Materialien unzulässig:

Natur- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoffe und Metallmaterialien.

2. Einfriedigungen

2.1 Vorgarteneinfriedigungen

Einfriedigungen innerhalb der Vorgärten und zwischen den Straßenverkehrsflächen und den Vorgärten sind nicht zulässig. Als Vorgärten gelten die in der Planzeichnung mit [V] gekennzeichneten Flächen.

2.2 sonstige Einfriedigungen

Sonstige Einfriedigungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,70 m über Niveau zulässig.

C. KENNZEICHNUNG GEMÄß § 9 (5) NR. 1 BauGB

Innerhalb des gesamten Plangebietes tritt humoses Bodenmaterial auf. Bei Bebauung innerhalb dieses Gebietes sind besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich.
Hierbei sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "zulässige Belastungen des Baugrundes" und die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

D. HINWEIS

Wegen des Satellitenempfangsspiegels der Deutschen Bundespost an der Robert-Koch-Straße soll auf das Anpflanzen von Baumsorten, die einen Höhenwuchs über 20 m erwarten lassen, verzichtet werden.