



Festsetzungen durch Planzeichen	
Art der baulichen Nutzung	
allgemeines Wohngebiet gemäß Textfestsetzungen	
Mischgebiet gemäß Textfestsetzungen	
Maß der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	GRZ = 0,4
Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt	FIH = 6,00
maximale Zahl der Vollgeschosse	II
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
offene Bauweise	
geschlossene Bauweise	
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
Baulinie	
Baugrenze	
Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsfläche	
Zweckbestimmung:	
verkehrsberuhigter Bereich	
Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
zu erhaltende Bäume	
Platzgebot für:	
Bäume	
Hecken	
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	
unterirdisch	
Sonstige Festsetzungen	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen	
Zweckbestimmung:	
Stellplatz	St
Garage	Ga
Tiefgarage	TGa
Unterbauung mit TGA:	
Umgrenzung von Flächen gem. baulicher Festsetzung 3.3	
Müllsammelstelle	Mü.
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	
Abgrenzung von Art und Maß der Nutzung	
Überbauung der Fläche mit angegebener Mindestdurchdringung mind. 2,00 m	
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu bestehenden Flächen zu Gunsten DH 1/2	
Bezugspunkt:	BZP
Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	
Umgrenzung der Flächen gem. § 9 (5)	
nachrichtliche Übernahme aus Gestaltungssatzung	
Satelliten-Dachneigung	
Hinweise	
Bezeichnung von einzelnen baul. Anlagen	
vorgeschlagene Grundstücksgrenze	
vorhandene bauliche Anlage außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	
Zu diesem Plan gehört ein Gestaltungsplan gem. § 86 BauONW(5)	

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGB UND BAUNVO	
WA = BZP 2 MI = BZP 1 bezogen.	
I. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) 1 BauGB)	
I.1 ALLGEMEINES WOHNGEbiet (WA) Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO	
1. Wohngebäude	
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.	
I.1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO	
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke <u>nicht</u> zulässig sind.	
I.1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO	
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	
3. Anlagen für Verwaltung	
4. Gartenbaubetriebe	
5. Tankstellen	
<u>nicht</u> zulässig sind.	
I.2 MISCHGEBIET (MI) Zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO	
1. Wohngebäude	
2. Geschäfts- und Bürogebäude	
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes	
sonstige Gewerbebetriebe	
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	
I.2.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO	
6. Gartenbaubetriebe	
7. Tankstellen	
8. Vergnügungsstätten, im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, <u>nicht</u> zulässig sind.	
I.2.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO <u>nicht</u> zulässig sind.	
I.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Gemäß § 17 (2) 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 (1) BauNVO für das Mischgebiet überschritten werden kann, da besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Die Überschreitung ist jedoch nur bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.	
2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (gem. § 16 (2) 4 BauNVO)	
GEBÄUDEHÖHEN Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Gebäude mit einer Firsthöhe von max. 11,50 m zu errichten; mit Ausnahme DH 3/4 = max. 12,00 m. Im Mischgebiet sind die Gebäude mit einer Firsthöhe von max. 16,00 m zu errichten. Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bezugspunkte (BZP)	

WA = BZP 2 MI = BZP 1 bezogen.	
3. STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS	
3.1 Im durch Planzeichen ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet sind Kellergaragen nicht zulässig.	
3.2 Tiefgaragen, Stellplätze, Carports und Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.	
3.3 Der durch Planzeichen ausgewiesene Teilbereich der Tiefgarage wird unter der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.	
4. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) 25a BauGB)	
4.1 Bepflanzung Innerhalb der mit der Signatur 0 0 0 0 0 gekennzeichneten Flächen sind je angefangene 3,0 qm mindestens ein Gehölz entsprechend der Artenliste A, B und C anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzgut sind Sträucher und Heister, 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 100 cm, oder Solitärpflanzen zu verwenden.	
4.2 Gärten Mindestens 20 % der gesamten Grundstücksfläche sind als strukturreicher Garten zu gestalten. Folgende Maßnahmen werden dazu angerechnet:	
4.2.1 Naturnahe Gehölzbeplanzung Naturnahe Gehölzbeplanzung aus heimischen und standortgerechten Sträuchern und Heistern (2 x verpflanzt, Mindesthöhe 100 cm) mit mindestens einem Gehölz pro 3 qm gemäß der Artenliste A, B und C (Anrechnung entsprechend der Grundfläche).	
4.2.2 Schnitthecken Schnitthecken sind mit mindestens 4 Gehölzen je laufenden Meter mit heimischen Gehölzen gemäß Artenliste A, B und C zu begrünen (Anrechnung entsprechend der Grundfläche).	
4.2.3 Einzelbäume Heimische und standortgerechte Bäume und Obstbäume sind mit einem Stammumfang von mind. 12 cm (Obstbäume 10 cm) als Hochstamm (Kronensatz mind. 180 cm hoch) oder Stammbusch zu pflanzen. Die Gehölze sind gemäß ihrem natürlichen Habitus zu erziehen. Es sind Bäume der Artenliste A und C (Obstbäume) zu verwenden (Anrechnung 20 qm je Baum).	
4.3 Artenliste Bei der Durchführung der beschriebenen Pflanzmaßnahmen können Arten aus der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden:	
4.3.1 A Bäume	
4.3.1.1 Standortgerechte und heimische Laubbäume wie z.B. Bäume I. Ordnung (Wuchshöhe über 20 m) Spitzahorn Bergahorn Rotbuche Esche Traubeneiche Stieleiche Winterlinde	
4.3.2 B Sträucher Standortgerechte und heimische Sträucher wie z.B. Feldahorn Bluthartriegel Hase Eingrifflicher Weißdorn Zweiggrifflicher Weißdorn Pfaffenhütchen Faulbaum Liguster, Rainweide Heckenkirsche Schlehe, Schwarzdorn Kreuzdorn Hundsrose Salweide Purpurweide Korbweide Schwarzer Holunder Wasserschneeball Wolliger Schneeball	
4.3.3 C Obstbäume / Wildobstbäume wie z.B. Walnuß Ebkastanie Mispel Quitte Speierling sowie Apfel, Birne, Kirsche, Zwetsche, Pflaume und anderes Obst.	
4.4 Hinweis Die zur Erhaltung vorgesehenen Bäume Zwetsche und Walnuß sind gemäß § 3 (1) der Satzung zum Schutz des Baumbestands der Stadt Bergheim vom 14.09.1987 in der Fassung vom 17.12.1996 geschützt und sind aufgrund dieser Schutzvorschriften zu erhalten.	
5 KENNZEICHNUNGEN Das Plangebiet weist laut Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5104, unterschiedliche Böden auf. Der Teil des Plangebietes mit humosen Bodenverhältnissen ist gemäß § 9 (5) 1 BauGB im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.	
6. HINWEISE Der Beginn der Erdarbeiten ist 2 Wochen vor Beginn schriftlich dem Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Zehnthofstrasse 45 in 52385 Nideggen, mitzuteilen.	

RECHTSGRUNDLAGEN	
1. BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) IN DER ZUR ZEIT GELTENDEN FASSUNG	
2. VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG BauNVO) I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG 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)	
3. BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG - Bauo NRW) I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 12.10.1995 (GV. NRW. S. 982) IN DER ZUR ZEIT GELTENDEN FASSUNG	
4. VERORDNUNG FÜR DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG - PlanZV 90) VOM 18.12.1990 I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 22.01.1991 (BGBl. I S. 58)	
5. GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ VOM 16.06.1999 (GV. NRW. S. 386)	
PLANGRUNDLAGE	
ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARSTELLUNG DER PLANGRUNDLAGE MIT DEM AMTLICHEN KATASTER UND DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND ÜBEREINSTIMMT UND DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.	
....., DEN	
OFFENTL. BEST. VERMESSUNGS-ING.	
ENTWURFSVERFASSER	
FÜR DEN ENTWURF: STADT BERGHEIM 6.3 UMWELT UND STADTPLANUNG BERGHEIM, DEN 18.05.2000	
VERFAHREN	
DER BEBAUUNGSPLAN NR. 203/BM WURDE GEMÄß § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG VOM 27.08.1997 DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT BERGHEIM VOM 22.05.2000 ZUR AUFSTELLUNG BESCHLOSSEN.	
BERGHEIM, DEN 10.04.2002	
I.V. BÜRGERMEISTER	

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES RATES WURDE GEMÄß § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG VOM 27.08.1997 AM 20.05.2000 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT.	
BERGHEIM, DEN 10.04.2002	
I.V. BÜRGERMEISTER	
DER VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 203/BM HAT IM RAHMEN DER FRÜHZEITIGEN BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄß § 3 (1) DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG VOM 27.08.1997 IN DER ZEIT VOM 18.03.2002 BIS 18.04.2002 AUSGELEGEN. ÄNDERUNGEN WAREN BIS EINSCHLIEßLICH 18.04.2002 MÖGLICH.	
DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 25.05.2000 VON DER FRÜHZEITIGEN BÜRGERBETEILIGUNG BENACHRICHTIGT.	
BERGHEIM, DEN 10.04.2002	
I.V. BÜRGERMEISTER	
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 203/BM WURDE GEMÄß § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG VOM 27.08.1997 AUFGRUND DES BESCHLUSSES DES AUSSCHUSSES FÜR STADTPLANUNG VOM 18.03.2002 IN DER ZEIT VOM 18.03.2002 BIS 18.04.2002 ÖFFENTLICH AUSGELEGT. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE AM 18.04.2002 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT.	
BERGHEIM, DEN 10.04.2002	
I.V. BÜRGERMEISTER	
DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 12.07.01 VON DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG BENACHRICHTIGT.	
BERGHEIM, DEN 10.04.2002	
I.V. BÜRGERMEISTER	
EINE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG GEM. § 3 (3) IN VERBINDUNG MIT § 13 DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG VOM 27.08.1997 ZU DEN ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG ERFOLGTE VOM BIS	
BERGHEIM, DEN	
I.V. BÜRGERMEISTER	
EINE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 3 (3) IN VERBINDUNG MIT § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG VOM 27.08.1997 ZU ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG ERFOLGTE VOM BIS	
BERGHEIM, DEN	
I.V. BÜRGERMEISTER	

ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN ERFOLGTEN AUFGRUND STATTGEBENER ANREGUNGEN GEM. § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG VOM 27.08.1997 DURCH BESCHLUSSFASSUNG DES RATES VOM	
BERGHEIM, DEN	
I.V. BÜRGERMEISTER	
DER RAT HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG VOM 27.08.1997 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. AM 18.03.2002	
BERGHEIM, DEN 10.04.2002	
I.V. BÜRGERMEISTER	
DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄß § 10 (3) DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG VOM 27.08.1997 AM 18.04.2002 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN. DAMIT IST DIESER BEBAUUNGSPLAN AM 18.04.2002 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.	
BERGHEIM, DEN 10.04.2002	
I.V. BÜRGERMEISTER	
HINWEISE	
DIESEM BEBAUUNGSPLAN IST EINE BEGRÜNDUNG BEIGEFÜGT.	
FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DIESER BEBAUUNGSPLANES BESTeht EINE SATZUNG (GESTALTUNGSATZUNG) NACH § 86 ABS. 1 DER BAUORDNUNG NORDRHEIN-WESTFALEN (Bauo NRW). GESTALTUNGSATZUNG SEIT 10.04.02 IN KRAFT.	

