



**ZEICHENERKLÄRUNG**

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Nr. 1 der Anlage zur PlanVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet  
1,2,3 Gebietsbezeichnung (siehe textl. Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO und Nr. 2 der Anlage zur PlanVO 90)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
0,4 Grundflächenzahl  
TH max. Höhe der baulichen Anlagen  
zulässige Traufhöhe als Höchstmaß (siehe textl. Festsetzungen)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO und Nr. 3 der Anlage zur PlanVO 90)

▲ nur Einzelhäuser zulässig (siehe textl. Festsetzungen)  
▲ nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (siehe textl. Festsetzungen)  
— Baugrenze

Verkehrflächen (öffentlich)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 6 der Anlage zur PlanVO 90)

— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung  
— Straßenverkehrsflächen  
— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
— Zweckbestimmung  
W Wohnweg (behälter)  
F Fußweg  
P öffentliche Parkplätze  
V Verkehrsgrün

Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Nr. 9 der Anlage zur PlanVO 90)

Ö öffentliche Grünflächen  
Zweckbestimmung  
S Spielplatz  
P Parkanlage  
p private Grünflächen  
Zweckbestimmung  
D Dichte Gehölzanzahlung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(siehe textl. Festsetzungen)  
Ampfangung von Bäumen  
(siehe textl. Festsetzungen)

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen  
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (Lärmerschutzwahl)  
Höhe über NN siehe Planzeichnung  
XXXXXX Kennzeichnung der vom Lärmpegelbereich III betroffenen Gebäudelasenden (siehe textl. Festsetzungen)  
— Grenze des preußischen natürlichen Überschwemmungsgebietes

Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen  
(Nr. 15 der PlanVO 90)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze  
Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Nebenbaum 2. Ordnung aus der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Davon ist ein Baum zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbauten Grundstücksfläche zu pflanzen.  
Mit Geh- (G) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen

Hinweise  
— vorgeschlagene Grundstücksgrenze

**Achspunkte und Höhenangaben**

Punkt	Höhenangabe bezogen auf Normalnull (NN)
Achse 1	
1/1	68,30 m über NN
1/2	68,15 m über NN
1/3	68,16 m über NN
1/4	68,46 m über NN
1/5	68,61 m über NN
Achse 2	
2/1	68,23 m über NN
2/2	68,35 m über NN
Achse 3	
3/1	68,24 m über NN
3/2	68,31 m über NN
3/3	68,57 m über NN
3/4	67,40 m über NN
3/5	68,20 m über NN
Achse 4	
4/1	67,99 m über NN
4/2	68,41 m über NN
Achse 5	
5/1	68,19 m über NN

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
Allgemeines Wohngebiet (WA)  
Gem. § 1 (8) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Sie sind damit unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.
- Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**  
Zulässige Traufhöhen und Firsthöhen  
Als Oberkante der Traufe oder zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen sind im Mittel folgende Höhen zulässig:  
- maximal 4,40 m über dem im Bebauungsplan festgelegten Bezugspunkt für Gebäude innerhalb des Gebietes WA 1.  
- maximal 6,30 m über dem im Bebauungsplan festgelegten Bezugspunkt für Gebäude innerhalb des Gebietes WA 2.  
- mind. 4,50 m und maximal 5,00 m über dem im Bebauungsplan festgelegten Bezugspunkt für Gebäude innerhalb des Gebietes WA 3 mit einer einzelnen Einzel- und Doppelhausbebauung.  
- maximal 5,80 m in den Gebieten WA 1 und WA 3, wenn Hauptgebäude mit einem Zeltdach errichtet werden.  
Ausgenommen von dieser Höhenfestsetzung sind Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, Schornsteine und Belüftungsanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten.
- Die maximale Firsthöhe der Gebäude darf in den Gebieten WA 1 und WA 3 eine Höhe von 9,0 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.**
- Definitionen**  
**Bestimmung über Bezugspunkt**  
Die Bezugshöhe für das jeweilige Bauvorhaben ist die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen auf der Straßenseite in der Mitte der straßenseitigen Fassade, bzw. bei Doppelhäusern der Scheitelpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Baugrenze im betreffenden Abschnitt.  
Die für das jeweilige Baugrundstück maßgebliche Höhe der Erschließungsstraßenseite ist anhand der in der Planzeichnung entgegengerichteten Höhenpunkte neben zugehörigen Höhenangaben über NN (= Ausbauhöhen gemäß der Tiefbauplanung) zu ermitteln.  
**Traufhöhe**  
Die Traufhöhe (TH) ist die Höhe der Schrittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut über dem angegebenen Bezugspunkt, bzw. bei Ausbildung einer Attika die Oberkante der Attika.
- Geländeoberfläche**  
Gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird innerhalb des Plangebietes die Geländeoberfläche für die zur Erschließungsstraße orientierten Grundstücksbereiche auf Straßenniveau festgesetzt. Die jeweils zulässige Geländeoberfläche über NN entspricht der Ausbauhöhe der Erschließungsstraße und ist der Planzeichnung zu entnehmen (vgl. Bezugspunkt). Eine Angleichung auf das vorhandene natürliche Geländeniveau ist bei zur schrägen Grundstücksgrenze vorzunehmen.
- Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (1) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig. In dem Gebiet WA 3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauNVO**  
**Stellplätze, Carports und Garagen**  
Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten überbauten Grundstücksfläche bzw. zwischen den festgesetzten Flächen Garagen und der vorgelagerten Verkehrsfläche, über die Erschließung erfolgt, zulässig.
- Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Wohngebäuden maximal 2 Wohnungen zulässig. Im Gebiet WA 2 sind maximal 3 Wohnungen zulässig.
- Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Schallimmissionen (Lärmpegelbereich) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**  
Für Bauvorhaben, die innerhalb der im Lärmpegelbereich III mit der Signatur XXXXXX gekennzeichneten Baufächen errichtet werden, sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den zur K 18 zugewandten Außenwänden der Häuser I-Wände, Dächer, Fenster) mit einem regulierenden Schalldämmmaß von R<sub>w</sub> ≥ 40 dB erforderlich.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB.**  
9.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dichte Gehölzanzahlung“ und der Nr. (1) gekennzeichneten Fläche ist je angefangene 3 qm mit einem Gehölz entsprechend der Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
9.2 Innerhalb der mit der Nr. (2) gekennzeichneten Flächen, sind Einfriedungen aus geschichteten Hecken/Hänbuche, Buche, Liguster, Felsenahorn oder Weißdorn anzulegen. Je 10 qm sind mit 4 Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Schnitthöhe beträgt im Endzustand 1,5 bis 2,0 m.  
9.3 Innerhalb der mit der Signatur 000000 und der Nr. (3) gekennzeichneten Fläche am südlichen Plangebietrand sowie am Spielplatz ist je angefangene 3 qm ein Gehölz entsprechend der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
9.4 Innerhalb der mit der Signatur 000000 und der Nr. (4) gekennzeichneten Fläche am östlichen Plangebietrand ist außerhalb des festgesetzten Leitungsrechtes zugunsten der Versorgungsträger je angefangene 3 qm ein Gehölz entsprechend der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Innerhalb der festgesetzten 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang des Rossfließes sind Nebenanlagen (z.B. auch Einfriedungen) nicht zulässig.  
9.5 Zusätzliche Baumpflanzung  
Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Nebenbaum 2. Ordnung aus der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Davon ist ein Baum zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbauten Grundstücksfläche zu pflanzen.
- Anpflanzung von kleinkronigen Straßenbäumen**  
Innerhalb des festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ sind entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung standortgerechte Bäume gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind Abweichungen im Rahmen der technischen Ausbauplanung zulässig. Die Baumscheiben dürfen eine Größe von 6,0 m nicht unterschreiten.
- Artenliste**  
Standortgerechte und heimische Laubbäume wie z.B.  
Bäume I: *Quercus* (Wuchshöhe über 20m)  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Fagus sylvatica  
Fraxinus excelsior  
Quercus petraea  
Quercus robur  
Tilia cordata  
Bäume II: *Quercus* (Wuchshöhe bis zu 20m)  
Acer campestre  
Carpinus betulus  
Crataegus monogyna  
Prunus communis  
Prunus padus  
Sorbus aucuparia  
Sorbus aria  
Feldahorn  
Hainbuche  
Weißdorn  
Hobbitzweige  
Eberesche  
Mehlbirne  
Standortgerechte und heimische Sträucher wie z.B.  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus laevigata  
Crataegus monogyna  
Eucalyptus europaeus  
Fraxinus alba  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rhamnus cathartica  
Rosa canina  
Salix caprea  
Salix purpurea  
Salix viminalis  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus  
Viburnum lantana  
Feldahorn  
Hainbuche  
Weißdorn  
Hobbitzweige  
Eberesche  
Mehlbirne  
Hagebutte  
Eingetragener Weißdorn  
Eingetragener Weißdorn  
Faulbaum  
Liguster, Rainweide  
Heckenkirsche  
Schlehe, Schwarzdorn  
Kreuzdorn  
Hundertrose  
Salweide  
Purpurne Kornelweide  
Schwarzer Holunder  
Waldreue  
Vollglocke Schneeball  
Obstbäume / Wildobstbäume  
Juglans regia  
Castanea sativa  
Cytisus oblonga  
Sorbus domestica  
Sorbus domestica  
Wie alle Äpfel, Birne, Kirsche, Zwetsche, Pflaume und anderes Obst  
Die Artenliste kann durch einheimische, standortgerechte Gehölze erweitert werden.

**Verfahren**

- Der Bebauungsplan Nr. 215 / Ahe "Kleinfeldchen" wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) durch Beschluss des Rates der Stadt Bergheim vom 26.05.2015 zur Aufstellung beschlossen.  
Bergheim, den 15.07.2015  
i.V. Bürgermeisterin
- Der Aufstellungsbeschluss des Rates wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am 03.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.  
Bergheim, den 15.07.2015  
i.V. Bürgermeisterin
- Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 215 / Ahe "Kleinfeldchen" hat im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Zeit vom 19.07.2015 bis 08.08.2015 ausgeteilt.  
Äußerungen waren bis einschließlich 15.08.2015 möglich.  
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.07.2015 gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beteiligt.  
Bergheim, den 15.07.2015  
i.V. Bürgermeisterin

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 215 / Ahe "Kleinfeldchen" wurde gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Lokale Agenda der Stadt Bergheim vom 09.07.2015, in der Zeit vom 18.06.2015 bis 11.07.2015 öffentlich ausgeteilt.  
Die öffentliche Auslegung wurde am 07.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.06.2015 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.  
Bergheim, den 15.07.2015  
i.V. Bürgermeisterin

5. Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgten aufgrund stattgebender Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) durch Beschlussfassung des Ausschusses für Stadtplanung und Lokale Agenda vom .....  
Bergheim, den .....  
i.V. Bürgermeister

6. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ..... bis.....  
Bergheim, den .....  
i.V. Bürgermeister

7. Der Rat der Stadt Bergheim hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 23.06.2015, als Sitzung beschlossen.  
Bergheim, den 15.07.2015  
i.V. Bürgermeisterin

9. Der Bebauungsplan Nr. 215 / Ahe ist gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) am 02.08.2015 ortsüblich bekannt worden. Damit ist dieser Plan am 02.08.2015 als Sitzung rechtsverbindlich geworden.  
Bergheim, den 24.08.2015  
i.V. Bürgermeisterin

**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.  
Euskirchen, den .....  
Öffentl. Best. Vermessungs-Ing.

**Entwurfsverfasser**  
Für den Entwurf:  
Dipl.-Ing. Ursula Lanzersath  
Stadtplanerin ANNW  
Euskirchen, den .....

**Rechtsgrundlagen**  
**BAUGESETZBUCH (BauGB)**  
i.d. Bekanntmachung der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141), in der zur Zeit geltenden Fassung.  
**VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE**  
(Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d. Bekanntmachung der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466), in der zur Zeit geltenden Fassung  
**VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90-)**  
vom 18.12.1990 i.d.F.d. Bekanntmachung vom 22.01.1990 (BGBl. I. S. 58)  
**BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN**  
(Landesbauordnung - BauONW-) i.d. Bekanntmachung der Fassung vom 1.03.2000 (GV NRW. S. 256), in der zur Zeit geltenden Fassung.  
**GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE**  
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG-) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I. S. 889), geändert am 12.02.1990 (BGBl. I. S. 205), 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) und 06.08.93 (BGBl. I. S. 1458), in der zur Zeit geltenden Fassung.  
**GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN**  
i. d. F. d. Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 866), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV.NRW. S. 245), in der zur Zeit geltenden Fassung.  
**WASSERGESETZ FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (Landeswassergesetz - LWG)**  
in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GVBl. NW. S. 926)  
**GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEIT (UVPG) vom 12.02.1990**  
vom 12.02.1990 (BGBl. I. S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.02.2001 (BGBl. I. S. 1950)

M. 1 : 500 im Original

**Stadt Bergheim**  
**Bebauungsplan**  
**Nr. 215 / Ahe**  
**"Kleinfeldchen"**