



Verfahrensvermerke

Plangrundlage

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster - Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand _____) zugrunde und sie entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV)

Siegburg, den _____ (SIEGEL) Lfd. Kreisvermessungsdirektor

Planzeichnung

Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Siegburg, den _____ (SIEGEL) Lfd. Kreisvermessungsdirektor

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Planungsbüro STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT, Bonn erarbeitet

Bonn, den _____ (SIEGEL) (Bürgermeister)

im Auftrag der Stadt Meckenheim, Fachbereich 61 Stadtplanung, Liegenschaften Meckenheim, den _____ (SIEGEL) (Bürgermeister)

Aufstellungsbeschluss und Offenlagebeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Meckenheim hat in seiner Sitzung am _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Der Aufstellungs- und Offenlagebeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wurde mit dem Hinweis, dass das Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll, am _____ im Amtsblatt der Stadt Meckenheim ortsüblich bekannt gemacht.

Meckenheim, den _____ (SIEGEL) (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Meckenheim hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange beschlossen.

Meckenheim, den _____ (SIEGEL) (Bürgermeister)

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Meckenheim vom _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am _____ mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, im Amtsblatt der Stadt Meckenheim ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom _____ benachrichtigt und beteiligt worden.

Meckenheim, den _____ 2019 (SIEGEL) (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Meckenheim hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 7 GO NRW als Satzung beschlossen.

Meckenheim, den _____ 2019 (SIEGEL) (Bürgermeister)

In-Kraft-Treten

Der Beschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung ist am _____ im Amtsblatt der Stadt Meckenheim ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Meckenheim, den _____ 2019 (SIEGEL) (Bürgermeister)

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3784).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV.NRW S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW S. 934).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV.NRW S. 421).
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Juli 2016 (GV.NRW S. 559).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV.NRW S.666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2016 (GV.NRW S. 738) und daraus folgende Satzungen.

Alle nachfolgend angegebenen Gesetzesstellen entsprechen dem obigen Rechtsstand.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und einer Begründung.

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO

- WR** Reines Wohngebiet (WR)
- WR*** Reines Wohngebiet (WR*)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 0,4** Grundflächenzahl
- 3** Geschossflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- TH = 188,00** maximale Traufhöhe (TH) in m ü.NHN
- FH = 191,50** maximale Firsthöhe (FH) in m ü. NHN

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- B** Baugrenze
- △** nur Einzelhäuser zulässig
- Firstrichtung

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- Ga** Garage / Carports
- St** Stellplätze

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELEGENDE FLÄCHEN § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- GFL** Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

PFLANZGEBOTE, PFLANZBINDUNG § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

- Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN § 9 (4), (5), (6) und (7) BauGB

- SD / WD** Satteldach/Walmdach
- 20° - 35°** Dachneigung
- 90° Winkel**
- [#4.93]** nachrichtlich übernommene Bemaßung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Gemäß § 3 BauNVO wird ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.
In Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, d.h. -Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und -sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke innerhalb des Bebauungsplanes werden.

2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze sowie die Trauf- und Firsthöhen (TH u. FH) festgesetzt.
Ausnahmsweise darf die zeichnerisch festgesetzte Grundflächenzahl I (GRZ) im Teilbereich A des Bebauungsplanes bei beidseitig angebauten Reihemittelhäusern bis zu einer Grundflächenzahl I (GRZ) von 0,5 überschritten werden, um eine Terrassenüberdachung oder einen Wintergarten errichten zu können.
- Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) als absolute Höhen in m über NHN festgesetzt.
Die Traufhöhe ist in der gedachten Schnittlinie zwischen der Außenfläche der Außenwand und der Oberkante der harten Bedachung zu ermitteln. Die Firsthöhe bezieht sich auf den oberen Abschluss des Daches, Schornsteine, Abflüschächte und Antennenanlagen bleiben bei der Berechnung der Gebäudehöhe unberücksichtigt.
- Höhere Traufhöhen können zugelassen werden, wenn sie bei einem durch Vor- und Rücksprünge gegliederten Grundriss eines Gebäudes im Bereich von Rücksprüngen entstehen. Ihre Länge wird auf max. ein Drittel der betroffenen Dachseite begrenzt.

3 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die festgesetzte Baugrenze darf von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

4 Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auf Gartenlauben, Geräteschuppen und überdachte Freisitze beschränkt und auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nur bis insgesamt maximal 30 m² umbautem Raum zulässig.
- Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen (Vorgarten) sind Nebenanlagen abweichend von Ziffer 4.1 nur als Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehälter für Müll, Bio-Abfälle und dgl. zulässig.

5 Garagen, Carports und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche und auf den Flächen für Garagen / Carports bis zur Flucht der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Vor Garagen und Carports ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- Stellplätze sind über die in 5.1 genannten Flächen hinaus zusätzlich im Bereich der Zufahrten zu Garagen und Carports zulässig.

6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die im Plan festgesetzte Fläche sind bei Bebauung der rückwertigen Grundstücksstelle mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer der rückwertigen Bebauung sowie der Versorgungssträger zu belasten.

7 Pflanzbindung § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans innerhalb der Wohnbauliche festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit 89 (1) BauONW

- Dachgestaltung**
Für das oberste Geschoss ist im Teilbereich A und B ausschließlich ein Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung zwischen 20° und 35° zulässig.
Dachaufbauten (z. B. Giebeln, Zwerchgiebeln) und Dachschneitten sind zulässig soweit ihre Länge nicht mehr als die Hälfte der Länge des Hauptfirstes beträgt, und wenn die Traufe des Gebäudes mindestens über zwei Drittel der Länge erhalten bleibt. Traufständige Dachaufbauten (z. B.

Schleppgauben dürfen nicht ins obere Viertel der Dachfläche reichen.

- Flächdächer mit einer Fläche von mehr als 80 m² sind mit mindestens 0,10 m kulturfähigem Substrat abzudecken und extensiv zu begrünen.

2 Müllbehälterstellplätze

Anlagen und Einrichtungen für Müllbehälter sind durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzung so zu gestalten, dass die Behälter selbst (Tonnen und dergleichen) von öffentlichen Flächen nicht zu sehen sind.

3 Gestaltung von Stellplatzflächen und Zufahrten

- Zufahrten von Garagen und Stellplätze sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit gewährleistet ist (Befestigung z.B. mit Schotterrasen, Großflächpflaster, Rasengittersteinen oder wassergebundenen Decken).
- Stellplatzflächen und Zufahrten von mehr als 30 m² Größe sind nur bis zu einem maximalen Befestigungsgrad von 85 % zulässig. Der nicht befestigte Anteil kann durch Mittel- und Randstreifen sowie durch Größtgrün nachgewiesen werden.

Hinweise

- Die Zulässigkeit von Grundstückseinfriedungen ist in der "Satzung über besondere Anforderungen an Einfriedungen (Einriedungssatzung)" der Stadt Meckenheim geregelt.
- Die Gestaltung der unbebauten Grundstücke ist durch die "Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Bepflanzungssatzung) der Stadt Meckenheim" geregelt.
- Die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Warenautomaten ist durch die "Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten" der Stadt Meckenheim geregelt.
- Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Meckenheim als Unterer Denkmalschutzbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichel, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die Stadt Meckenheim, Fachbereich 32 - Öffentliche Sicherheit und Ordnung oder der Kampfmittelräumdienst (KR0) bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.
- Baufeldräumungen, insbesondere Abschieben der Vegetation, Baumfällungen und Gehstörzungen dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 1. März erfolgen, um die Tierwelt nicht in ihrer Aktivitätsphase zu gefährden.
- Für die Versicherung des Niederschlagswassers ist vor Baubeginn beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft, ein Antrag auf Wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 WHG zu stellen.

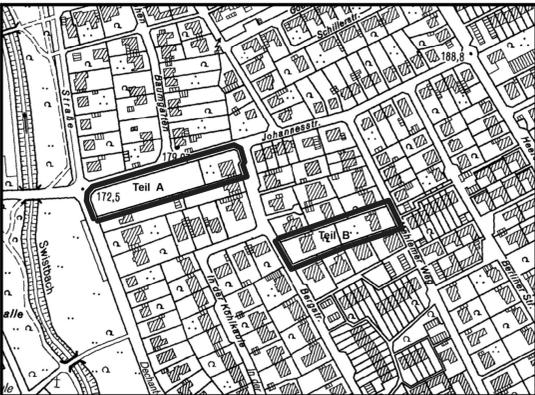
Anlage 3

Stadt Meckenheim

Bebauungsplan Nr. 3A "Welterwiese / Kohlkaule"

5. Änderung gemäß § 13a BauGB

Maßstab 1: 500



Übersichtsplan im Maßstab 1:2.000

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN

THOMAS- MANN- STRASSE 41 · 53111 BONN · TEL. 0228/ 227 236 -10 Stand: Aufstellung und Offenlage, März 2019