



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 _____2019

(STEMPEL)

Im Auftrag der Stadt Meckenheim,
Fachbereich 61 Stadtplanung, Liegenschaften

Meckenheim, den _____2019

Der Bürgermeister
im Auftrag (SIEGEL)
(Fachbereichsleiterin)

Aufstellungsbeschluss und Offenlagebeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Meckenheim hat in seiner Sitzung am 28.03.2019 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 _____2019

(SIEGEL)
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Meckenheim hat in seiner Sitzung am 23.03.2019 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Beange beschlossen.

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 23.03.2019, in der Zeit vom 23.05.2019 bis einschließlich 24.06.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 15.05.2019 mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, im Amtsblatt der Stadt Meckenheim ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Berange 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 21.05.2019 benachrichtigt und beteiligt worden.

Meckenheim, den _____2019

(SIEGEL)
(Bürgermeister)

Beschluss zur erneuten Offenlage

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Meckenheim hat in seiner Sitzung am _____2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung der 5. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Meckenheim, den _____2019

(SIEGEL)
(Bürgermeister)

Erneute Öffentliche Auslegung

Der nach der öffentlichen Auslegung geänderte Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Meckenheim vom _____2019, in der Zeit vom _____2019 bis einschließlich _____2019 gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auslegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung sind am _____2019 im Amtsblatt der Stadt Meckenheim ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurden lediglich die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom _____2019 beteiligt.

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

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. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 558) 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. 3434).
- 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 Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW 2016) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2019 (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 8. 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 2018 (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
- 0,9** 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 Grundstücksfläche
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Baugrenze**
- nur Einzelhäuser zulässig**
- Firststrichtung**

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

- SD / WD** Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen
§ 9 (4), (5), (6) und (7) BauGB

- 20° - 35°** Satteldach/Walmdach
- 90° Winkel** Dachneigung
- [H5,93]** nachrichtlich übernommene Bemaßung
- [DH182,75]** Geländehöhe als Deckelhöhe des Kanals

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise

- geplantes Wasserschutzgebiet**

I 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 Zweckenicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
 - Innerhalb der mit WR* gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten zulässig.

- 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 Reihenmittelhäusern 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 gemäß § 16 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO für jedes Baufenster einzeln 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, Ablaufschächte 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 Dachsseite begrenzt.

- Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
 - Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auf Gartenlauben, Geräteschuppen und überdachte Freizeiteinrichtungen und auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur bis insgesamt maximal 30 m² umbauten Raum zulässig.
 - Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen (Vorgarten) sind Nebenanlagen abweichend von Ziffer 4.1 nur als Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern für Müll, Bio-Abfälle und dgl. zulässig.

- 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 Zukunft ein Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
 - Stellplätze sind über die in 5.1 genannten Flächen hinaus zusätzlich im Bereich der Zufahrt zu Garagen und Carports zulässig.

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB**
 - Die im Plan festgesetzte Fläche sind bei Bebauung der rückwertigen Grundstücksteile mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer der rückwertigen Bebauung sowie der Versorgungsträger zu belasten.

- 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 § 9 (1) BauNVO

- Dachgestaltung**
 - Für das oberste Geschoss ist im Teilbereich A und B ausschließlich ein Satteldach oder Walmdach mit einer Neigung zwischen 20° und 35° zulässig.
 - Dachaufbauten (z. B. Gauben, Zwerchgiebel) und Dachschritte 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.
 - Flachdächer mit einer Fläche von mehr als 80 m² sind mit mindestens 0,10 m kulturfähigem Substrat abzudecken und extensiv zu begrünen.
- 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.
- Gestaltung von Stellplatzflächen und Zufahrten**
 - Zufahrten von Garagen und Stellplätze sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit gewährleistet ist (Befestigung z. B. mit Schotterterrassen, Großflugsplaster, Rasengittersteinen oder wassergebundenen Decken).
 - Stellplatzflächen und Zufahrten von mehr als 30 m² Größe sind nur bis zu einem maximalen Befestigungsgrad von 85 % zulässig. Über nicht befestigte Anteile kann durch Mittel- und Randstreifen sowie durch Grünflächen nachgewiesen werden.

Hinweise

- Die Zulässigkeit von Grundstückseinfriedungen ist in der "Satzung über besondere Anforderungen an Einfriedungen (Einfriedungssatzung)" der Stadt Meckenheim geregelt.
- Die Gestaltung der unbauten Grundstücke ist durch die "Satzung über die Gestaltung der unbauten 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 Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 0226/9000-0, Fax: 0226/9000-22, unverzüglich zu melden. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Vor dem Beginn der Bauarbeiten innerhalb des Teilbereichs B und der Baulücke im Teilbereich A ist eine Überprüfung der zu überbaubaren Flächen auf Kampfmittel durchzuführen.
- Bei späterem 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 (KRd) bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.
- Baufelddrämmungen, insbesondere Abschieben der Vegetation, Baumfällungen und Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 1. März erfolgen, um die Tierwelt nicht in ihrer Aktivitätsphase zu gefährden.
- Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist vor Baubeginn beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft, ein Antrag auf Wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 WHG zu stellen.
- Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschuttartiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauflösungen) ist ordnungs-gemäß zu entsorgen. Die Entsorgungsweg des abzuführenden Bodenabfalls sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft" - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsgasse anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.
- Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf besteht. Die Nutzung regenerativer Energien durch den Einbau von Solar Kollektoren, photovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung sollte vorrangig sein. Die aktive Solarenergienutzung soll durch Aufbringen von Solaranlagen auf südorientierten Dachflächen mit entsprechenden Neigungen und Ausrichtungen der Fassaden Wärmeverlust vermindert werden. Auf die „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energiesparverordnung - EnEV)“ sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEV-WärmeG) in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen. Die Werte der Energieeinsparverordnung sollten möglichst unterschritten und der Passivhaus-Standard möglichst erreicht werden. Beratung und weitere Informationen zur Nutzung alternativer Energien sind bei der Stadt Meckenheim erhältlich.

Anlage 5 zu Vorl.Nr.: V/2019/04019

Stadt Meckenheim

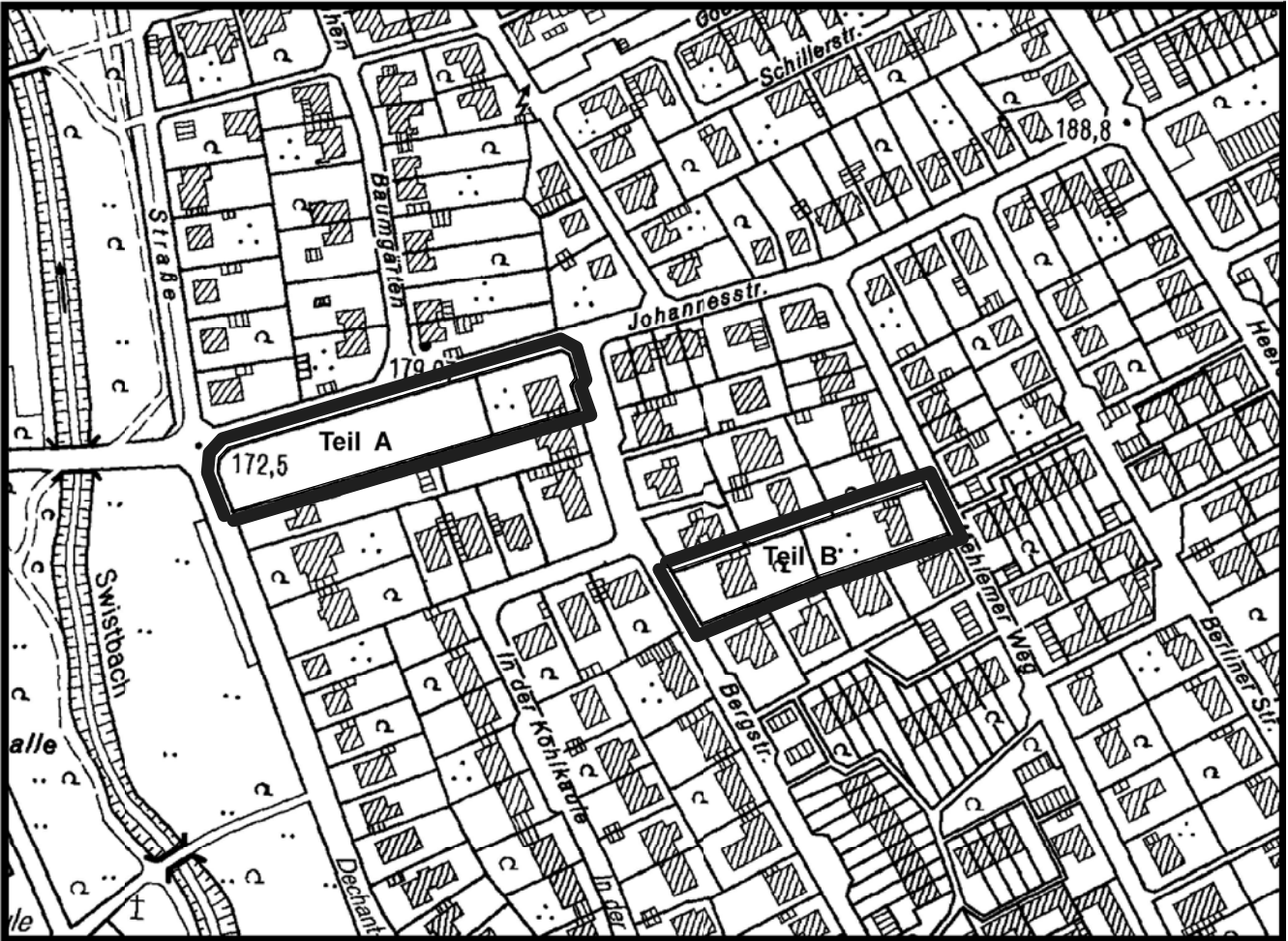
Bebauungsplan Nr. 3A

"Welterswiese / Kohlkaule"

5. Änderung

gemäß § 13a BauGB

Maßstab 1: 500



Übersichtsplan im Maßstab 1:2.000