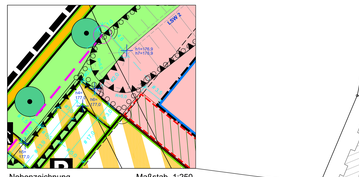
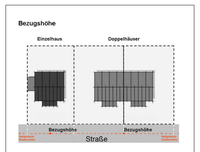




Hinweis: Erläuternde Skizze zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes (ohne Maßstab), siehe TF 2.6

Hinweis: Erläuternde Skizze zu zulässigen Einfriedungen (ohne Maßstab), siehe TF 11.4

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202)
~~zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 348)~~

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.03.2019 (GV. NRW. S. 162)
~~zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 248)~~

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO; § 6a BauNVO)
Die mit WA gekennzeichneten Gebiete sind gemäß § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete WA1 bis WA9 festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA8 sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO, § 21a BauNVO)
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.
2.2 Die festgesetzte GRZ darf im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA9 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen um bis zu 50 %, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
2.3 Die Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO wird Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks liegenden Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB (wie z.B. Kinderspielplätze, Stellplätze, Garagenhofzufahrten (GCp), Gemeinschaftsparkplätze (GCp), Gemeinschaftsbehälterplätze (GBs)) hinzuzurechnen.
2.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 darf der festgesetzte Grundflächenzahl durch Terrassen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, sofern die Teilgarage mit einer mindestens 0,10 m 0,40 m mächtigen Bodenaufstratischicht (zzgl. Drainschicht) überdeckt wird. Davon ausgenommen sind Flächen von oberirdischen baulichen Anlagen, Wege- und Platzstrukturen sowie technischen Aufbauten (wie z.B. Ver- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie).
2.5 Als obere Bezugshöhe der zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA9 wird die Gebäudehöhe in Metern über der erschließenden Straßenachse festgesetzt. Dabei gilt als maximale Gebäudehöhe bei Sattel- oder Walmdächern der oberste Schnittpunkt der gegenüberliegenden Dachflächen sowie bei Pultdächern der oberste Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Bei Gebäuden mit einem Flachdach gilt als maximale Gebäudehöhe die Höhe des Daches (OKFd). Bei einer maximale Höhe des Gebäudes (max.) mit dem obersten Abschluss des Daches (ARdu) bestimmt.
2.6 Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen der baulichen Anlagen (Bezugshöhe) gilt für die jeweilige Baugrundstücke die mittlere Höhe der erschließenden Straße (festgesetzte Höhe der Straßenachse). Die jeweilige Bezugshöhe für die einzelnen Baugrundstücke ist durch lineare Interpolation zwischen den festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Bei anzeigendenzugenden Haugruppen (z.B. Doppel- oder Reihenhäuser) darf für die jeweiligen Gebäude/Hauseinheiten ein gemeinsamer Bezugspunkt gewählt werden.
2.7 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen können durch den dem Dach untergeordneten, notwendigen technischen Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Satellitenanlagen, Antennen, Aufzugsüberfahrten, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) um bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn diese technischen Anlagen zur äußeren Gebäudefassade des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,00 m zurückspringen.

3. Festsetzung der Geländeoberfläche
(gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauO NRW)
3.1 Die im Plan eingetragenen Höhenwerten in Meter über Normalnullhöhe-Null (m ü. NHN) setzen eine neue Geländehöhe fest. Die Geländehöhen zwischen den festgesetzten Höhenlinien sind durch lineare Interpolation zu bestimmen.
Hinweis: Die im Bebauungsplan festgesetzte Geländehöhe im Sinne des § 2 Abs. 4 der Landesbauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) ist maßgeblich für die Abstandflächenberechnung gemäß § 6 BauO NRW und die Bestimmung des Vollgeschosses nach § 2 Abs. 5 BauO NRW.
Die baurechtsgerechtlichen Bestimmungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß BauO NRW bleiben von der Festsetzung unberührt. Sie sind auf der neuen Geländehöhe anzuwenden.
3.2 Von den im Plan festgesetzten Höhen der geplanten Straßenachse darf jeweils um bis zu 0,25 m abgewichen werden.

4. Bauweise, Anzahl der Wohnungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB, § 22 BauNVO)
4.1 In Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Entlang der nordöstlichen Baugrenze ist eine geschlossene Bauweise durch Gebäude oder bauliche Anlagen, von denen eine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht, zu errichten. Im Übrigen dürfen Gebäude vollständig oder teilweise mit Grenzabstand errichtet werden, auch wenn die Bebauung des angrenzenden Grundstücks eine seitlichen Grenzabstand vorsieht.
4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 gilt als abweichende Bauweise (a) grundsätzlich die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude einseitig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen, auch wenn die Bebauung des angrenzenden Grundstücks mit seitlichen Grenzabstand errichtet wird (Doppelhäuser und Hausgruppen sind nicht zugelassen).
4.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA4 wird die zulässige Länge der Hauptform auf maximal 30 m beschränkt.
4.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 bis WA8 sind ausschließlich Hauseinheiten mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksfläche
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 bis WA8 ist die Überschreitung der Baugrenzen, die nicht an die in der Planzeichnung festgesetzten Vorgartenbereiche angrenzen, durch Sichtzuschnitzende, Terrassen sowie Terrassenüberdachungen um bis zu maximal 3,00 m zulässig.
Hinweis: Die festgesetzte, maximal zulässige Grundfläche darf dabei nicht überschritten werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NRW sind zu beachten.

6. Stellplätze, Garagen und Carports
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. §12 BauNVO sowie gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW)
6.1 Stellplätze (St), Garagen (Ga) und Carports (Cp) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in dem entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.
6.2 Stellplätze (St), Garagen (Ga) und Carports (Cp), die an öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen angrenzen, müssen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,50 m zu den öffentlichen Flächen einhalten. Dieser Abstandsstreifen ist dauerhaft zu bepflanzen.
6.3 In den mit "gekennzeichneten Flächen für Stellplätze (St)" ist je Wohneinheit maximal nur ein Stellplatz zulässig.
6.4 In den mit "gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Carports (St/Car)" ist je Wohneinheit maximal nur ein Stellplatz oder ein Carport zulässig.
6.5 Mit Ausnahme der mit " gekennzeichneten Baugebiete (WA4*) ist innerhalb der allgemeinen Wohngebiete vor Garagen ein Stauraum von mindestens 5,00 m bis zur einschließenden Straße einzuhalten. Im WA4* ist ein Abstand von mindestens 1,00 m bis zur einschließenden Straße einzuhalten.
6.6 Tiefgaragen und deren Zufahrten sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

7. Nebenanlagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
7.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Vorgartenbereichen mit Ausnahme von Müllcontainerboxen und Fahrradabstellboxen unzulässig.
7.2 Im Übrigen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie in der Gesamtsumme je Baugrundstück 30 m³ umbauten Raum nicht überschreiten.
7.3 Nebenanlagen, die an öffentlicher Verkehrsfläche und/oder öffentliche Grünflächen angrenzen, müssen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,50 m zu den öffentlichen Flächen einhalten. Dieser Abstandsstreifen ist dauerhaft zu bepflanzen.
7.4 Anlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wärme, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind, ebenso wie fernmeldetechnische Nebenanlagen, in den öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen allgemein zulässig und außerhalb dieser Flächen ausnahmsweise zulässig.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Aktive Schallschutzmaßnahmen
8.1 Lärmschutzwand
Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand (LSW 1) ist gemäß der zeichnerischen Festsetzung mit mindestens den festgesetzten Höhen h1 bis h7 zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzwand zwischen den festgesetzten Höhen h1 bis h7 bestimmt sich durch lineare Interpolation dieser Höhen in der Reihenfolge h1 - h2 - h3 - h4 und h5 - h6 - h7.
8.2 Lärmschutzwall
Der in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwall (LSW 2) ist gemäß der zeichnerischen Festsetzung mit mindestens den festgesetzten Höhen h1 bis h9 zu errichten. Die Höhe des Lärmschutzwalls zwischen den festgesetzten Höhen h1 bis h9 bestimmt sich durch lineare Interpolation dieser Höhen in der Reihenfolge h1 - h2 - h3 - h4 - h5 - h6 - h7 - h8 - h9.
8.3 Lärmschutzwand
Der in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand (LSW 3) ist gemäß der zeichnerischen Festsetzung mit mindestens den festgesetzten Höhen h1 bis h5 zu errichten. Die Höhe des Lärmschutzwalls zwischen den festgesetzten Höhen h1 bis h5 bestimmt sich durch lineare Interpolation dieser Höhen in der Reihenfolge h1 - h2 - h3 - h4 - h5.

Passive Schallschutzmaßnahmen
8.4 In den Allgemeinen Wohngebieten sind für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109, Stand Januar 2018 einzuhalten. Die Schalldämmmaße definieren sich im Sinne der DIN 4109 nach den jeweils vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegeln zur Tagzeit.
Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten (K_{AL}) und der maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) ($R'_{w,ges} = L_a - K_{AL}$), mindestens jedoch 30dB, und einer Eigenleer Tabelle zu entnehmen.

Bau-Schalldämm-Maß für Außenbauteilen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnlichen in Kasernen (z.Nr Bürokraume und Ähnliches $R'_{w,ges}$ in dB)	Außenwerte Außenlärmpegel (gemäß dargestellten Isophone-Linien im Plan) L_a in dB(A)	Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01) für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches in Kasernen, Büroräume und Ähnliches K_{AL} in dB
32 (30)	62	30 (35)
33 (30)	63	30 (35)
34 (30)	64	30 (35)
35 (30)	65	30 (35)
36 (31)	66	30 (35)
37 (32)	67	30 (35)
38 (33)	68	30 (35)
39 (34)	69	30 (35)
40 (35)	70	30 (35)
41 (36)	71	30 (35)
42 (37)	72	30 (35)
43 (38)	73	30 (35)
44 (39)	74	30 (35)
45 (40)	75	30 (35)
46 (41)	76	30 (35)
47 (42)	77	30 (35)
48 (43)	78	30 (35)

Liegt ein Außenbauteil zwischen zwei Isophonen-Linien, so ist jeweils der höhere Pegelwert anzuwenden.
8.5 Für alle Gebäuden Wohngebiete gilt, dass Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten und fensterunabhängigen Lüftungseinlagen gemäß VDI 2719 auszustatten sind.
8.6 Für Außenwohnbereiche, wie Balkone, Loggien, Terrassen, Gärten und Ähnliches, die einen Beurteilungspegel tags von 62 dB(A) im Tagesraum (6.00 bis 22.00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese Maßnahmen muss sichergestellt werden, dass der Beurteilungspegel von 62 dB(A) nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Außenwohnbereiche von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse errichtet wird.
8.7 Es können auch Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen 8.4 bis 8.6 zugelassen werden, sowie durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

9. Verkehrsemissionen
Auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Spritzflächen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen Bonner Straße / Gudenauer Allee wird hingewiesen.

10. Schutzstreifen
In den Allgemeinen Wohngebieten WA2, WA4 und WA5 sind innerhalb des per Eintrag im Plan gekennzeichneten Schutzstreifens oberirdische bauliche Anlagen, Baum- und Gehölzpflanzungen, Einfriedungen jeder Art, Terrassen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zum Schutz der Ver- und Entsorgungsleitungen unzulässig.
Offene und nicht überdachte Stellplätze sowie eine Vegetation mit Rasen sind zulässig. Den Weisungen des zuständigen Versorgungsträgers ist Folge zu leisten.

6. Artenschutz
Die Rodungsarbeiten aller Bäume und Gehölze sowie die Räumung des Baufeldes sind auf einen Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zu beschränken.

7. Einschränkung in außerhalbsteuerbare Regelungen
Die außerbaulichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Fachbereich 61 - Stadtplanung, Liegenschaften - der Stadt Meckenheim, Siebengebirgsweg 4, 53340 Meckenheim, eingesehen werden.

8. Pflanzlisten
Pflanzliste 1 - Baumpflanzung innerhalb von Verkehrsflächen
Mindestqualität: Hochstamm mit Stammumfang 20/25 cm

Feld-Ahorn: Elsrijk	*Acer campestre 'Elsrijk'*
Gemeine Esche: Geesink	*Fraxinus excelsior 'Geesink'*
Spitzahorn: Olmstedt	*Acer platanoides 'Olmstedt'*
Stadt-Linde: Greenspire	*Tilia cordata 'Greenspire'*
Winter-Linde: Rancho'	*Tilia cordata 'Rancho'*
Wildbirne	*Pyrus calleryana 'Chanticleer'*
Schwedische Mehlbeere	*Sorbus intermedia*
Zwergfeldgehölz: Prof. Wellington	*Crataegus lavalleyi*
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Säulen-Hainbuche	*Carpinus betulus fastigiata*
Säulen-Hainbuche	*Carpinus betulus Fastigiata*
Japanischer Schnurbaum	*Sophora japonica*
Amberbaum	*Liquidambar styraciflua*
Säulen-Ahorn Typ III	*Acer platanoides Columnare Typ Lex III*

Pflanzliste 2 - Straucharten
Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 3-4 Tr., m.B. 60-100, Pflanzabstand in Reihe ca. 1,50 m

Felsenbirne	*Amelanchier lamarcki*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Haselnuß	*Corylus avellana*
Deutzie	*Deutzia x magnifica*
Forsythie	*Forsythia intermedia*
Pfeifenstrauch	*Kerria japonica*
Kolkwitzie	*Kolkwitzia amabilis*
Gemeiner Liguster	*Ligustrum vulgare*
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Gartenjasmin	*Philadelphus spec.*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Rote Johannisbeere	*Ribes rubrum*
Acker-Rose	*Rosa agrestis*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Mai-Rose	*Rosa majalis*
Bibernell-Rose	*Rosa pimpinellifolia*
Wein-Rose	*Rosa rubiginosa*
Filz-Rose	*Rosa tomentosa*
Sal-Weide	*Salix caprea*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Flieder	*Syringa vulgaris*
Weigelie	*Weigela spec.*
Forsthgenstrauch	*Potentilla fruticosa*
Braukpiere	*Spiraea argula*

Pflanzliste 3 - Bepflanzung von Carports und Garagen
Mindestpflanzqualität: mit Topfballen, je angefangene 5,00 m Außenwandlänge mindestens 2 Pflanzen

Akebie, Klettergurke	*Akebia quinata*
Pfeifenwinde	*Aristolochia macrophylla*
Trompetenblume	*Campsis radicans*
Baumwürger	*Celastrus orbiculatus*
Clematis Waldrebe Clematis, Wildrebe und vorden	
Efeu	*Hedera helix*
Hopfen	*Humulus lpulus*
Winterjasmin	*Jasminum nudiflorum*
Heckenwicke	*Lonicera in Arten und Sorten*
Wilder Wein	*Parthenocissus quinquefolia, Parthenocissus tricuspidata „Veitchii"*
Schlingknöterich	*Polygonum aubertii*
Blauregen	*Wisteria sinensis*

9. Wasserschutzgebiete
Das Plangebiet befindet sich derzeit nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes. Der westliche Teil des Plangebietes liegt jedoch teilweise im Bereich der Schutzzone IIIB des geplanten Wasserschutzgebietes Heimerzheim sowie in der in der geplanten Schutzzone IIIB des geplanten Wasserschutzgebietes Ormerchein ab dem Jahr 2000.

Sonstige Darstellung:

	Grenzpunkt für den Aufbau des Bebauungsplanes
	Haupt-Hilfslinie für den Aufbau des Bebauungsplanes
	Hilfslinie mit Gradheilzeichen für den Aufbau des Bebauungsplanes
	rechter Winkel
3,0 m	Bemaßung von parallelen Abständen in Meter
3,0 m	Bemaßung von Abständen in Meter
R=5,0	Radius in Meter

STÄDTBAULICHE PLANUNG
ISR Innovative in Stadt + Raum
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Siebengebirgsweg 4 - 53340 Meckenheim
Tel. 02225 / 9039-0 - Fax 02225 / 9039-199
info@isr-gmbh.de - www.isr-gmbh.de
Haan, den

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT
Die Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung der Grundstücksgrenzen erfolgt nach dem Katasternachweis (Stand Dez. 2017).
Es wird bescheinigt, dass die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Haan, den
Öbvi Andreas Bendl
Hillmannstraße 15, 42781 Haan

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Meckenheim hat gem. §§ 1 (8) und 2 (1) BauGB am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Meckenheim, den
Der Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGBwurde aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Meckenheim vom ..... am ..... durchgeführt.
Meckenheim, den
Der Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Meckenheim vom ..... mit Benachrichtigung am ..... unter Fristsetzung bis zum ..... durchgeführt.
Meckenheim, den
Der Bürgermeister

OFFENLAGEBESCHLUSS
Der Öffentliche-Entwurf zu diesem Plan wurde am ..... gem. § 3 (2) BauGB durch den Rat der Stadt Meckenheim zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
Meckenheim, den
Der Bürgermeister

OFFENLAGE
Der Öffentliche-Entwurf zu diesem Plan und seine Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Meckenheim, den
Der Bürgermeister

ERNEUTE OFFENLAGE
Dieser Plan und seine Begründung haben aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Meckenheim über die erneute öffentliche Auslegung vom ..... gem. § 4a (3) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Meckenheim, den
Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung NW vom Rat der Stadt Meckenheim am ..... als Satzung beschlossen worden.
Meckenheim, den
Der Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10 (3) Bau GB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan liegt ab ..... öffentlich aus.
Meckenheim, den
Der Bürgermeister

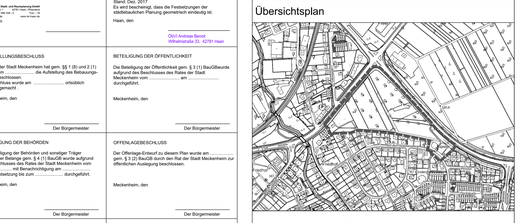
LEGENDE

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.		Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO):
WA	1.1.3.	Allgemeine Wohngebiete
2.1.		Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §18 BauNVO)
a 0,8	2.5.	Grundflächenzahl
II	2.7.	Zahl der Vollgeschosse
GH max	2.8.	maximale Gebäudehöhe in Meter über Bezugspunkt
3.		Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
o	3.1.	offene Bauweise
a	3.1.	abweichende Bauweise
	3.1.1.	nur Einzelhäuser zulässig
	3.1.2.	nur Doppelhäuser zulässig
	3.1.3.	nur Hausgruppen zulässig
	3.5.	Baugrenze
4.		Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB):
	6.1.	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	6.2.	Straßenbegrenzungslinie
	6.3.	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P		Öffentliche Parkfläche
		Rad- und Fußweg
		Fußweg
9.		Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15, § 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB):
		Öffentliche Grünflächen
		Parkanlage
		Spielplatz
13.		Pflanzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a, Nr. 25b BauGB):
	13.2.1	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	13.2.	Erhalt von Bäumen
	13.2.2	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
9.8		Ordnungsnummer (siehe TF 6.8)
15.		Sonstige Planzeichen
Ga St Cp	15.3.	Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga), Stellplätze (St) und Carports (Cp)
Ga St Cp GCp GBs	15.3.	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGa), Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Gemeinschaftscarports (GCp)
St Car	15.3	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Carports (siehe TF 6.3)
St Car GCp	15.3	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Carports (siehe TF 6.4)
15.5		Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrecht (L) zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger und Anlieger
15.6		Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
9.2		Ordnungsnummer (siehe TF 9.2)
15.12.		Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlast (siehe Kennzeichnung)
15.13.		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
15.14.		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
68		maßgeblicher Außenlärmpegel (siehe TF 8.4)
		Beurteilungspegel = 62db (siehe TF 8.6)
		7,5 m Schutzstreifen für Versorgungsleitungen (siehe Hinweis 5.)
		festgesetzte Geländehöhe m in über NHN (Normalhöhennull) (siehe TF 3.1)
		geplante Straßenhöhe mit Höhen in Meter über NHN (siehe TF 3.2)
ca. 176,5		geplante Höhe Lärmschutzwand in Meter über NHN (siehe TF 8.1)
ca. 183,1		geplante Höhe Lärmschutzwall in Meter über NHN (siehe TF 8.2 und 8.3)
		Werbeverbotszone (siehe Nachrichtliche Übernahme)
		Anbaubeschränkungszone (siehe Nachrichtliche Übernahme)
Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)		
PD 0,-10°		Flachdach mit Dachneigung (z.B. 0 - 10°)
		Vorgartenbereiche (siehe TF 11.6.3)
		Vorgartenbereiche (Änderung nach Offenlage)

ÜBERESTIMMUNG
Diese Planausfertigung stimmt mit dem Urkundplan und den darauf angebrachten Vermerken überein.
Meckenheim, den
Der Bürgermeister

Übersichtsplan



STADT MECKENHEIM

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 49A "Weinberger Gärten"

- Stand Offenlage-Entwurf -

Ausfertigung:	Gemarkung: Meckenheim	Plan Nr.:
Stand: 14.01.2020 - 04.08.2020	Flur: 6 und 7	Maßstab: 1 : 500
49A	Anlage 12	