



- Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:
1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
  2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erforschung von Investitions- und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 469)
  3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
  4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) v. 25.3.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2855) und am 10.5.2007 (BGBl. I S. 866)
  5. Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entlastung der Landschaft (Landschaftsgesetz LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NW S. 568), zuletzt geändert am 15.12.2005 (GV NRW 2006 S. 36) und am 19.6.2007 (GV NRW S. 226916)
  6. Besordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.03.2007 (GV NRW S. 133)
  7. Gemeindeordnung und daraus folgende Satzungen

Alle nachfolgend angegebenen Gesetzesstellen entsprechen dem obigen Rechtsstand.

**LEGENDE**

**Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

GI Industriegebiet

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

0,8 Grundflächenzahl GRZ

9,0 Baumassenzahl BMZ

**Überbaubare Flächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

**Verkehrsfächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

**Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Eigentümers des Flurstücks Nr. 904 der Flur 1 und der Versorgungsträger zu belastende Flächen

**Kennzeichnungen und sonstige Planzeichen § 9 (6) und (7) BauGB**

Abgrenzung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 18 vor Bekanntmachung dieser Planänderung

Fläche für Bahnanlagen

- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 1.1 Existenz industrieller Anlagen gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.
  - 1.2 Gemäß § 1 (4) BauNVO ist die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandels auf Bauplatz bis 1.500 m<sup>2</sup> Geschosfläche beschränkt.
  - 1.3 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig, sofern sich das Kernsortiment aus zentral- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten der nachfolgenden 'Meckener Liste' gemäß dem Ratsbeschluss vom 22.10.2008 über das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept zusammensetzt:
- Nahversorgungsrelevante Sortimente**  
 VZ 2008 Bezeichnung  
 47.2 Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Fischereierzeugnisse mit Nahrungsmitteln  
 47.73 Apotheken  
 47.75 Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)
- 2 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- 2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen i.S. des § 23 (5) Satz 2 BauNVO nicht zulässig. Die Anlage von Grundstückszufahrten ist hiervon nicht befreit.
  - 2.2 Länge des Industriegeländes (Fläche für Bahnanlagen) darf die Baugrenze für die Errichtung baulicher Anlagen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Ladegleis stehen müssen, überschritten werden.
- 3 Pflanzbindungen und Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB**
- 3.1 Innerhalb der Baugrundstücke ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein 5 m breiter Pflanzstreifen anzulegen und zu erhalten.
  - 3.2 Freiflächen sind soweit nicht betrieblich genutzt sind zu bepflanzen.
  - 3.3 Innerhalb der Pflanzflächen sind ausschließlich Rasen, Stauden, bodendeckende Bepflanzung sowie bodenständige heimische Gehölze zulässig.

- Zentrenrelevante Sortimente**  
 VZ 2008 Bezeichnung  
 47.41 Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software  
 47.42 Telekommunikationsgeräte  
 47.43 Geräte der Unterhaltungselektronik  
 aus 47.51 Haushaltsartikel (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie  
 Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren  
 aus 47.53 Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)  
 aus 47.54 Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse  
 (ohne Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)  
 aus 47.59 2 keramische Erzeugnisse und Glaswaren  
 aus 47.59 3 Musikinstrumente und Musikalien  
 aus 47.59 9 Haushaltgegenstände (nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)  
 aus 47.59 9 Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel  
 47.61 0 Bücher  
 47.62 1 Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen  
 47.62 2 Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel  
 47.63 bespielte Ton- und Bildträger  
 47.64 1 Fahrräder, Fahrradteile und zubehör  
 aus 47.64 2 Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)  
 47.65 Spielwaren, Bastelartikel  
 47.71 Bekleidung  
 47.72 Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck  
 47.74 medizinische und orthopädische Artikel  
 aus 47.75 kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel  
 aus 47.76 1 Schnittblumen  
 47.77 Uhren und Schmuck  
 47.78 1 Augenoptiker  
 47.78 2 Foto- und optische Erzeugnisse  
 47.78 3 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen  
 und Geschenkartikel

- Nicht-zentrenrelevante Sortimente**  
 VZ 2008 Bezeichnung  
 aus 47.51 Bettwaren (u. a. Matratzen, Laken, Ober- und Unterdecken)  
 47.52 1 Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleinteile, Bauschrauben, Dübel, Beschläge, Schlüssler und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff; Werkzeuge aller Art, Werkzeubehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)  
 47.52 3 Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf  
 aus 47.53 Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche  
 aus 47.54 elektrische Haushaltsgeräte - Großgeräte (u. a. Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)  
 47.59 1 Wohnmöbel, Küchenleuchten, Büromöbel  
 aus 47.59 9 Holz-, Kork-, Flecht- und Korbbwaren (u. a. Drehschleifern, Korbmöbel,  
 Bast- und Strohwaren), Kinderwagen  
 aus 47.54 elektrische Haushaltsgeräte - Großgeräte  
 aus 47.64 2 Campingartikel und Campingmöbel  
 aus 47.76 1 Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u. a. Bauschul-, Topf- und Beetpflanzen,  
 Weihnachtsbäume, Blumenhändlererzeugnisse, Blumenerde, Baumstängel)  
 47.76 2 Zoologische Bedarf und lebende Tiere  
 47.79 Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchswaren  
 Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warengruppen der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen i.S. des § 11 (3) BauNVO ausgehen.

- Generell zulässig sind abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an letzte Verbraucher; wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässig ist.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 86 BauO NRW**
- 1 Einfriedungen**  
 Grundstückseinfriedungen angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Bauliche Einfriedungen sind straßenseitig vorzuräumen.
- III Hinweise Baugrund/Altlast**  
 Im Bereich des Plangebietes befindet sich nach dem Altlasten- und Hinweistafelkataster des Rhein-Sieg-Kreises eine Altlastlagerung mit der Register-Nr. 530651. Bezüglich der Gründung des Bauvorhabens und der abfalltechnischen Gesichtspunkte ist das Baugrundgutachten und der abfalltechnischer Prüfbericht 08 373-1, Meckenheim, Eisbachstraße, Neubau eines Frischzentrums, Bodenmechanisches Labor Guntz, Büro Hungen, 30.06.2008 sowie der weiterführende Umwelt- und abfalltechnische Prüfbericht 06-002, Meckenheim, Eisbachstraße, Neubau eines Frischzentrums, bgr. baugrundberatung, Hungen, 12.02.2009 zu diesem Bebauungsplan zu beachten.  
 Die Entsorgung des Aushubmaterials/Altlastlagerungsmaterials ist ausschließlich in Begleitung und Beteiligung des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für technischen Umweltschutz durchzuführen.  
 Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 und der Geologischen Untergrundklasse R. Es ist der Baugrundklasse B/C zuzuordnen. Zu den erforderlichen Standsicherheitsnachweisen ist die DIN 4149 insbesondere das Kapitel 7 zu beachten.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Die Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katastermehrwert Stand vom \_\_\_\_\_ überein.

Sieburg, den \_\_\_\_\_, gez. Kreisvermessungsdirektor

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Sieburg, den \_\_\_\_\_, gez. Kreisvermessungsdirektor

Der Rat der Stadt Meckenheim hat gemäß den §§ 1 (8) und 2 (1) BauGB am \_\_\_\_\_ beschlossen, den Bebauungsplan in dem nebenstehend umgrenzten Geltungsbereich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu ändern und zu ergänzen und auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) zu verzichten.

Meckenheim, den \_\_\_\_\_, gez. i.V. Koch, Technischer Beigeordneter

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wurde am \_\_\_\_\_ öffentlich bekannt gemacht.

Meckenheim, den \_\_\_\_\_, gez. i.V. Koch, Technischer Beigeordneter

Der Entwurf zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben gemäß §§ 13 (2) Nr. 2 und 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich öffentlich ausliegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ unter Fristsetzung bis zum \_\_\_\_\_ beteiligt.

Meckenheim, den \_\_\_\_\_, gez. i.V. Koch, Technischer Beigeordneter

Diese Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist aufgrund des § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung NW vom Rat der Stadt Meckenheim am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen worden.

Meckenheim, den \_\_\_\_\_, gez. i.V. Koch, Technischer Beigeordneter

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches ist, da kein Genehmigungsverbot nach § 10 (2) BauGB vorlag, am \_\_\_\_\_ erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft.

Meckenheim, den \_\_\_\_\_, gez. i.V. Koch, Technischer Beigeordneter

Dieser Urkundsplan wird hiermit ausgefertigt.

Meckenheim, \_\_\_\_\_, gez. i.V. Koch, Technischer Beigeordneter

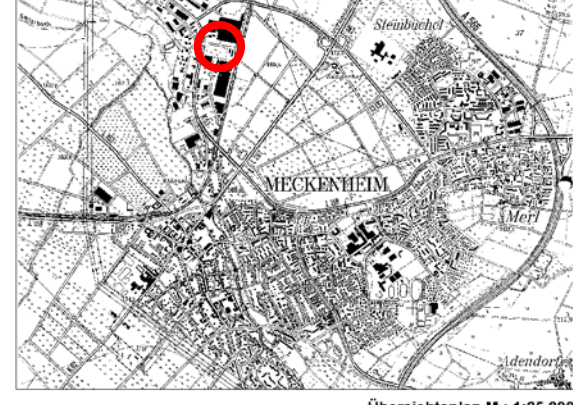
Diese Planauffertigung stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf angebrachten Vermerken überein.

Meckenheim, den \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

# STADT MECKENHEIM

## BEBAUUNGSPLAN NR. 9 Industriegebiet I Teil B Bereich Eisbachstraße

### 22. Änderung und Ergänzung im beschleunigten Verfahren M. 1:1.000



**STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN**  
 Thomas-Mann-Straße 41 · 53111 Bonn · Tel.: 0228 / 227 236 10 · Fax 227 236 19

Stand: \_\_\_\_\_ Satzungsbeschluss