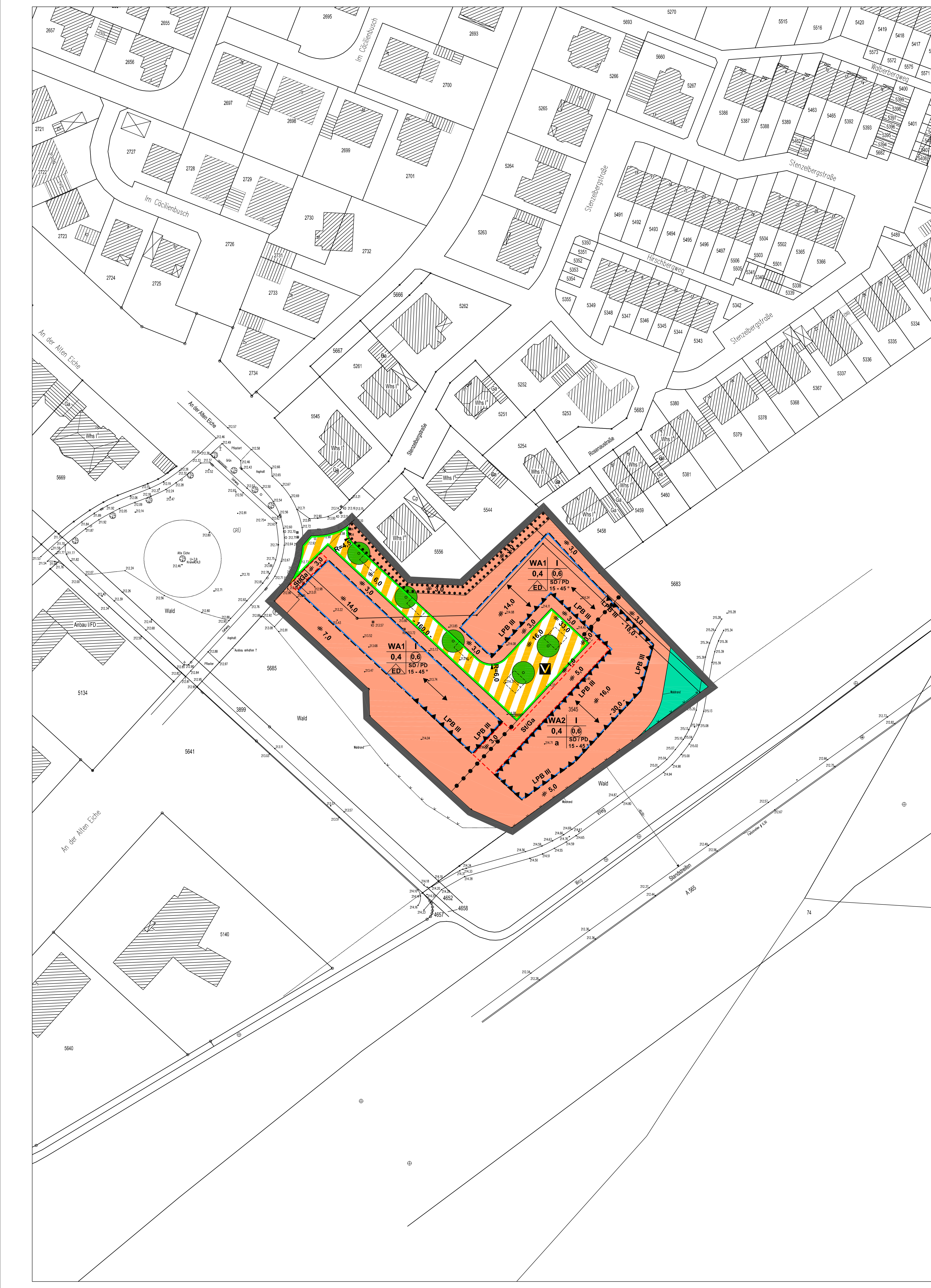




I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2)
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) die nachfolgenden gemäß § 4 (3) BauNVO aussergewöhnlich zulässigen Nutzungen nach Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Im Bereich der festgesetzten abweichenden Bauweise sind gemäß § 22 (4) BauNVO nur Gartenhofhäuser in nicht unterbrochener Bauweise zulässig.
Gartenhofhäuser dürfen gemäß § 22 (4) BauNVO ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden. An einer seitlichen Grundstücksgrenze darf die Tiefe des Hauptbaukörpers maximal 16,0 m und an der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze maximal 8,0 m betragen.

3. Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)
Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze, Carports bzw. Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.

4. Ausschluss von Brennstoffen (§ 9 (1) Nr. 23 a BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in neu errichteten, umgebauten oder erweiterten Feuerungsanlagen die Verwendung von Kohle und Öl als Brennstoff unzulässig.

5. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Lärmpegelbereiche
Für die Fassaden einschließlich der Fenster sind in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LPB) passive Lärmschutzmaßnahmen für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 vorzusehen. Als Vorkerhung zum passiven Schallschutz wird festgesetzt: Für die Fassaden in den mit LPB III gekennzeichneten Bereichen muss für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein erforderliches Schalldämmmaß für die Außenbauteile von Gebäuden von $R_{w,ext} \geq 35 \text{ dB(A)}$ (Wand/Fenster) und für Büroräume ein erforderliches Schalldämmmaß für die Außenbauteile von Gebäuden von $R_{w,ext} \geq 30 \text{ dB(A)}$ (Wand/Fenster) nachgewiesen werden.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind Stellplätze und deren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen) anzulegen.

7. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
7.1 Randesgrünung
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche mit Bindung für die Erhaltung gemäß § 9 (1) 25b BauGB sind die bestehenden Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einzelner standortgerechter Gehölze sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen entsprechend den nachfolgenden Pflanzlisten vorzunehmen.

Pflanzliste Bäume (Pflanzqualität: 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm)
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Fraxinus excelsior Esche
Quercus petraea Traubeneiche

Pflanzliste Sträucher (Pflanzqualität: 2x verpflanzt, o.B. mindestens 100 cm hoch)
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus spinosa Schlehe
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Salix rosmarinifolia Rosmarin-Weide
Corylus avellana Gemeine Hasel
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Sambucus racemosa Roter Holunder

7.2 Straßenbäume
Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind auf den zeichnerisch festgesetzten Standorten Laubbäume der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte dürfen um bis zu 2,0 m von den zeichnerisch festgesetzten Standorten abweichen. Die Baumscheiben müssen eine Größe von mindestens 6 m² aufweisen.

Pflanzliste (Pflanzqualität: 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 18-20 cm)
Acer campestre 'Elsrijk' Feldahorn
Acer platanoides 'Cleveland', 'Columnare', 'Deborah', 'Olmstedt' Spitzahorn
Betula pendula Sandbirke
Carpinus betulus 'Fastigiata' Pyramiden-Hainbuche
Fraxinus excelsior 'Weidenhof's Glorie' Esche
Pyrus calleryana 'Chanticleer' Stadt-Birne
Pyrus communis 'Beech Hill' Wildbirne
Quercus cerris Zerreiche
Quercus robur 'Fastigiata' Säuleneiche
Tilia cordata 'Greenspire', 'Rancho' Linde

7.3 Dachbegrünung
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind Flachdächer von Nebenanlagen und Garagen extensiv zu begrünen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Fassaden
Zulässiges Fassadenmaterial ist Putz in weiß oder farbig gestrichen. Ein anderes zweites Material - wie z.B. Mauerwerk, Holz, Naturstein, Zinkbleche usw. - kann zur Gliederung der Fassade mit untergeordneten Flächenanteilen bis zu 30 % kombiniert werden. Glänzende oder glasierte Materialien sind unzulässig.
Doppelhäuser sind in ihrer Material- und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.

2. Dachaufbauten
Gäuben dürfen nur über maximal die Hälfte der Gebäudeaufenlänge im Dachgeschoss errichtet werden. Die maximale Länge der einzelnen Gäube ist auf 1,75 m beschränkt. Der Abstand der Gäuben untereinander und zu den Grenzwänden sowie zum Organg muss min. 1,0 m betragen.

3. Dachform und Dachmaterial
Zulässig sind Satteldächer oder Pultdächer mit einer Neigung zwischen 15 und 45°. Garagen und Nebenanlagen dürfen auch mit Flachdach ausgeführt werden. Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Traufhöhe sowie gleicher Dachneigung auszubilden.
Die Dächer sind aus grauen bis anthrazitfarbenen, nicht glänzenden Dachpfannen herzustellen. Alternativ ist eine Eindeckung mit Zink- oder Aluminiumblech oder eine Gestaltung als Gründach möglich. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in abweichender Form zulässig. Sie sind soweit möglich flächenbündig in die Dachfläche einzubinden.
Die Außenverkleidung von Dachgäuben ist in Putz analog der Hauptfassade, mit Faserzement- oder Kunststoffplatten in der Farbe des Hauptdaches, Holzverkleidung, Naturschiefer oder Zinkblech zulässig.
Doppelhäuser sind im Dachbereich im gleichen Material und in gleicher Farbe auszubilden.

4. Einfriedungen
Ergänzend zur Satzung der Stadt Meckenheim über besondere Anforderungen an Einfriedungen (Einfriedungssatzung) vom 14.12.1995 gilt:
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Hausvorgärten mit einer standortgerechten heimischen Hecke, auch in Verbindung mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen, geputzten Mauerflächen oder mit Holzzäunen mit einer Höhe bis zu 1,0 m zulässig.
Als Begrenzung privater Gärten zu öffentlichen Verkehrsflächen - ausgenommen der Vorgartenbereiche - sowie zu öffentlichen Grünflächen sind Hecken bis 2,0 m Höhe zulässig. Hecken können auch in Verbindung mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen gepflanzt werden. Blickdichte Zäune, z.B. Holzflechtzäune, sind unzulässig.
Als Grundstücksabtrennung zwischen privaten Gärten sind Holzzäune oder Hecken bis zu 2,0 m Höhe, auch in Verbindung mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen, zulässig.
Blickdichte Zäune, z.B. Holzflechtzäune, sind unzulässig.
Im Bereich der Terrassen im direkten Anschluss an die Gebäude sind Trennwände bis zu 2,0 m Höhe über eine Tiefe von 4,0 m als Holzzäune oder Mauern zulässig.

III Hinweise

1. Denkmalschutz
Bei Bodeneingriffen ist mit der Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodendenkmal) zu rechnen. Eigentümer / Bauherren / Leiter der Arbeiten werden ausdrücklich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmalen) hingewiesen.
Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsskizze in unverändertem Zustand zu erhalten. Fundmeldungen sind umgehend an die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206 / 9030 -0) zu richten.

2. Grundwasserschutz
Zum Schutz vor Grund- bzw. Sickerwasser sind bei Tiefengründung von Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung erdberührter Bauteile) zu berücksichtigen.

3. Immissionsschutz
Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird empfohlen, Schlafräume mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

4. Bodenschutz
Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorheriger wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
Das im Rahmen der Baureifmachung der Baugrundstücke anfallende bauschuttartige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bauabfalls sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis - Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ - anzuzeigen.

Werden bei Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis - Amt für Technischen Umweltschutz - zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (gemäß § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz NRW), Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen.

5. Artenschutz
Die Baufeldräumung der Brachflächen soll außerhalb der Aufzuchtzeit der Zaunkeidechse (Mitte Mai bis September) erfolgen. Die Baufeldräumung soll abschnittsweise und möglichst kleinfächig durchgeführt werden.

6. Waldabstand
Gemäß § 47 (1) Landesforstgesetz (LFoG) ist im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand außerhalb einer von der Forstbehörde errichteten oder genehmigten und entsprechend gekennzeichneten Anlage das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder die Benutzung eines Grillgerätes sowie das Lagern von leichtentzündlichen Stoffen nicht zulässig. Feuerungsanlagen, die einen den Wald gefährdenden Funkenflug ausschließen, sind unbedenklich.

7. Kriminalprävention
Wohngebäude und Garagen sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit Einbruch hemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvordnung. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis - Stand vom überein.

Meckenheim, den	gez.: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	
Meckenheim, den	gez.: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Meckenheim hat gemäß §§ 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 eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchzuführen.	
Meckenheim, den	gez.: Technischer Beigeordneter
Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wurde am ortsüblich bekannt gemacht.	
Meckenheim, den	gez.: Technischer Beigeordneter
Der Rat der Stadt Meckenheim hat gemäß §§ 1 (8) und 2 (1) BauGB am beschlossen, den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB öffentlich auszuliegen.	
Meckenheim, den	gez.: Technischer Beigeordneter
Der Entwurf zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben gemäß § 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.: Technischer Beigeordneter
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 des BauGB ist am erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt diese Plan in Kraft.	
Meckenheim, den	gez.: Technischer Beigeordneter
Dieser Urkundplan wird hiermit ausgefertigt.	
Meckenheim, den	gez.: Technischer Beigeordneter
Diese Planausfertigung stimmt mit dem Urkundplan und den darauf angebrachten Vermerken überein.	
Meckenheim, den	gez.: Technischer Beigeordneter

LEGENDE

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

WA Allgemeine Wohngebiete

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

z.B. **0,6** Geschossflächenzahl
z.B. **0,4** Grundflächenzahl GRZ
z.B. **I** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald

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

Anpflanzen von Bäumen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
St, Ga Stellplätze, Garagen
z.B. LPB III Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) [LÄRMPEGELBEREICH (LPB)]
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung
Stellung der baulichen Anlagen (Fristrichtung) (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Darstellungen ohne Normcharakter
geplante öffentliche Stellplätze

STADT MECKENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 66 "Auf dem Rott"

6. Änderung M. 1:500

Übersichtsplan M.: 1:10.000

Planentwurf: **Architekten und Stadtplaner**
Theaterplatz 9 - 11 - 52062 Aachen - 3d-architekten-stadtplaner.de
tel.: 02 41 - 4 09 31 14 - fax 4 09 31 16 - e-mail: buero.3d@t-online.de

Stand: **Satzung, Juni 2010**