

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Änderungen/ Ergänzungen zur 2. Offenlage in Kursivschrift)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet - WA
Gemäß § 7 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

1.3. Belange von Natur und Landschaft

1.3.1 Berücksichtigung der Pflanzenarten
1.3.2 Anpflanzung einer Allee im Bereich der zentralen Verkehrsflächen
1.3.3 Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsflächen
1.3.4 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen

1.3.5 Eingrünung des Regenrückhaltebeckens

Auf der Fläche für Versorgungsanlagen ist entlang der äußeren Abgrenzung auf einem 3 m breiten Streifen eine zweireihige Strauchgehölzpflanzung aus standortgerechten Arten entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste IV anzulegen.

1.3.6 Begrünung und Unterhaltung nicht überbauter oder befestigter Grundstücksflächen der Wohngebiete

Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als Grünfläche anzulegen.

1.3.7 Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken

Auf den privaten Grundstücken ist ab einer Grundstücksfläche von 250 m² pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche jeweils ein heimischer Laub- oder Obstbaum entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste VI anzupflanzen.

1.3.8 Begrünung überdachter Stellplätze

Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Kletterpflanzen entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste VII zu begrünen.

1.3.9 Extensive Begrünung der Flachdächer von Garagen und Carports

Flachdächer von Garagen oder Stellplatzüberdachungen sind mit kulturfähigem Substrat abzudecken und extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als bestmögliche Flachdach ausgebildet werden.

1.3.10 Fachgerechte Durchführung der festgesetzten Anpflanzungen

Die nach den vorstehenden Ziffern festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

1.3.11 Nachweis über die Umsetzung der Pflanzfestsetzungen

In den Bauvorlagen bzw. im Bauantrag sind durch einen entsprechenden Bepflanzungsplan nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Pflanzfestsetzungen für die privaten Grundstücke vorgesehen sind.

1.3.12 Anterhißmaßnahme für Fledermäuse

Als Anterhißmaßnahme für Fledermausarten, die das Plangebiet als Jagdrevier nutzen, soll der Dachraum des Stromhäuschens so ausgestattet werden, dass er geeignete Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse bietet.

1.3.13 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch die Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 verursacht werden, stehen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114 "Im den Berger Wiesen", Stadt Meckenheim, zur Verfügung.

1.3.14 Zuordnung der festgesetzten gründerischen Maßnahmen

Die Maßnahmen und Festsetzungen gemäß den Ziff. 1.3.1 bis 1.3.13 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die sich aus der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 ergeben.

1.4. Behandlung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Zisternen aufzufangen und zu speichern. Die Zisternen müssen eine Mindestgröße von 50 je m² überdachter Grundfläche besitzen und sind durch einen Überlauf an das Trennsystem anzubinden.

2. Hinweise

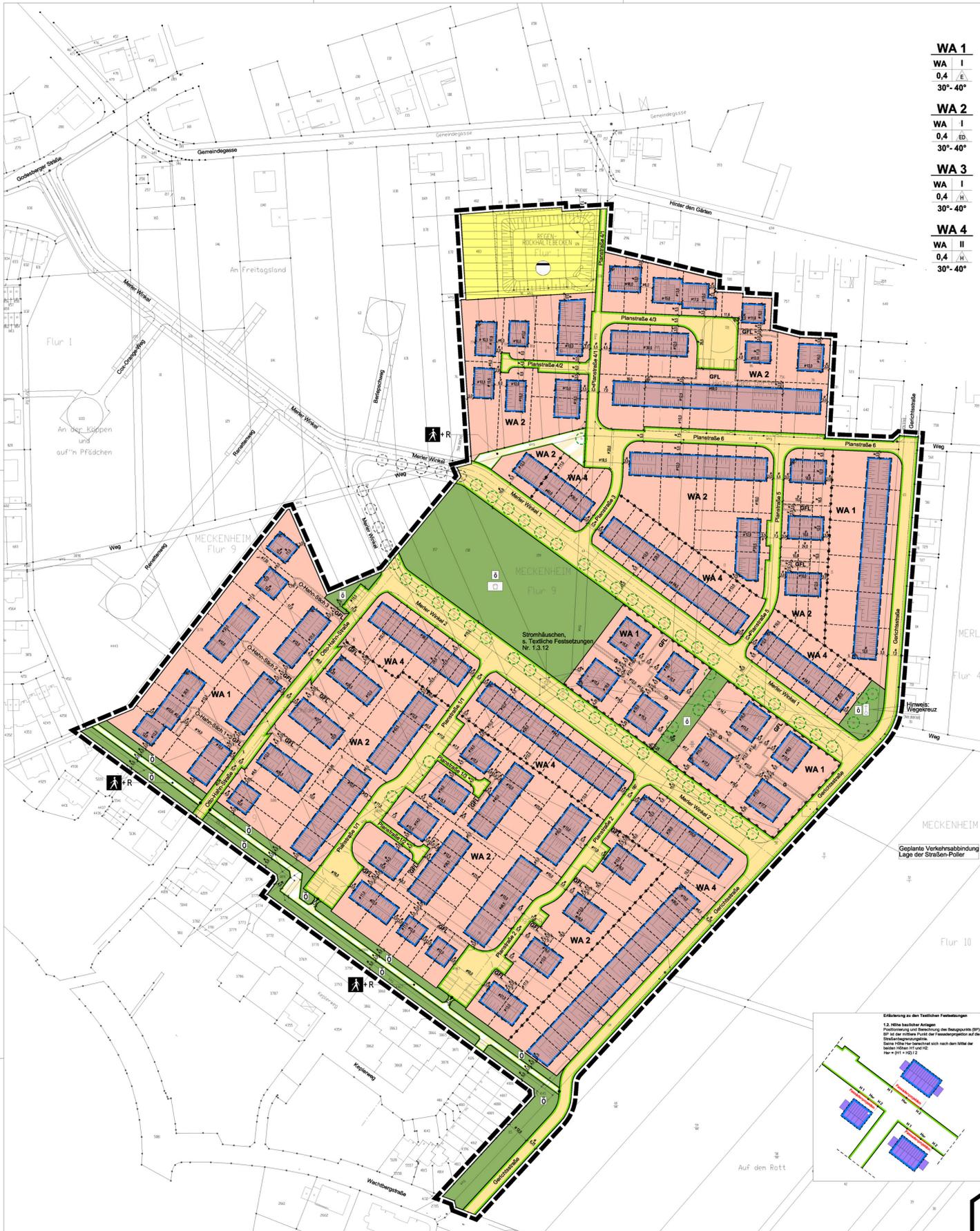
- 2.1. Bodendenkmalpflege
2.2. Kampfmittel
2.3. Entsorgung Bodenmaterial
2.4. Grundstücksfahrten

Pflanzenlisten zu den Festsetzungen

Als Anlage zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Pflanzenlisten rechtsverordneter Bestandteil des Bebauungsplans. In den Pflanzenlisten werden die zu verwendenden Pflanzenarten und Mindestpflanzqualitäten sowie z.T. Pflanzdichten bzw. Pflanzabstände dargestellt.

Pflanzenlisten I bis VII zu den Festsetzungen 1.3 des Bebauungsplans:

Table with 2 columns: Pflanzenliste I-VII, Deutscher Name, Botanischer Name. Lists various plant species and their characteristics for different green spaces.



RECHTSGRUNDLAGEN
Table listing legal references such as BauGB, BauNVO, and other municipal regulations.

VERFAHRENSVERMERKE
Table detailing the procedural steps and decisions made during the planning process.

ERLÄUTERUNGEN
Table providing detailed explanations and justifications for the planning measures.

Grünflächen, Sonstige Festsetzungen und Darstellungen
Diagrammatic elements and symbols used in the site plan to denote green spaces and other features.

STADT MECKENHEIM
Bebauungsplan Nr. 85
"Merler Keil"
2. Änderung
SATZUNGSEXEMPLAR

