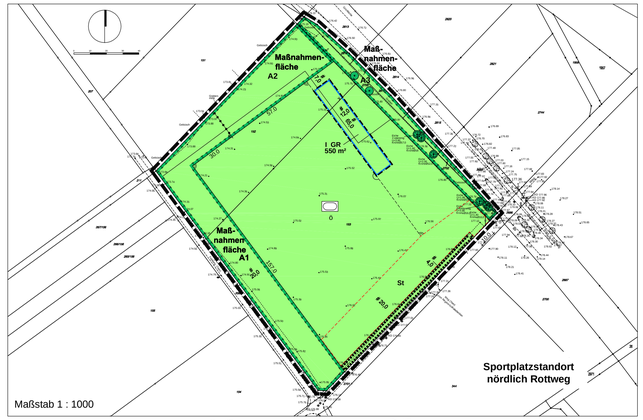

Maßstab 1 : 1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO
Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Ebenso sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Läden mit der Nutzungart „Sex-Shop" gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Ferner sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO
Das mit SO gekennzeichnete Gebiet wird gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt" festgesetzt.

Im sonstigen Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Lebensmittel zulässig.

Die maximale Verkaufsfläche der zulässigen Betriebstorm von Einzelhandelsbetrieben im sonstigen Sondergebiet wird mit einer Verhältniszahl von max. 0,15 begrenzt: Die Verkaufsflächenobergrenze wird als Verhältniszahl angegeben, die in Relation zu der Gesamtgröße des sonstigen Sondergebietes „Lebensmittelmarkt" dargestellt wird.

Im SO-Gebiet wird zur Bestimmung des Störungsgrades ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO zugrunde gelegt.

1.4 Im Mischgebiet und Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nach der „Meckenheimer Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentren- sowie nicht zentrenrelevanten Sortimente" unzulässig.

1.5 Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß vorgenannter „Meckenheimer Liste" unzulässig.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt gemäß Eintrag im Plan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Grundfläche (GR) im Bereich der Sportstandorte, die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze sowie durch die max. zulässige Gebäudehöhe bzw. in Teilen durch eine minimal-sowie -oder max. Wandhöhe.

2.2 Als Wandhöhe (WH) gilt die Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. Die Höhe der Wand eines gegenüber der Außenwand um 1,5 m oder mehr zurückspringenden Geschosses (Staffelgeschoss) ist bei der Ermittlung der Wandhöhe nicht mit hinzu zurechnen.

2.3 Zur Ermittlung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen und der zulässigen Wandhöhe (WH) bzw. Mindest-Wandhöhe ist als unterer Referenzpunkt die Höhe aus den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenachse zu nehmen. Maßgebend ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche maßgebend, zu der die Traufseite bzw. die längere Außenwand des Hauptkörpers gerichtet ist.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im sonstigen Sondergebiet ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt: Als abweichende Bauweise wird die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.

3.2 Im allgemeinen Wohngebiet mit der Nummer WA3 ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt: Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen nicht mehr als 25 m betragen dürfen.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen (Ga), Tiefgaragen (TG) und Carports (Cp) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

4.2 In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz sind Stellplätze (St) und deren Zufahrten nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig.

4.3 Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m, gemessen von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, einzuhalten.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (nicht überbaubare Grundstücksfläche < 5,0 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudefluchtlinie) mit Ausnahme von Müllboxenhäuschen unzulässig.

5.2 Nebenanlagen nach 5.1 dürfen in der Summe je Baugrundstück 30 m² umbauten Raum und 2,3 m Höhe nicht überschreiten.

5.3 In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz sind Flutlichtanlagen bis 18 m über Geländeoberfläche zulässig.

5.4 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.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Plangebiet mit einem „Z" gekennzeichneten Grünflächen sind als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung gemäß Eintrag im Plan festgesetzt.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Höhenlinien setzen eine neue Geländehöhe fest. Die nach geplanten Aufschüttungen und / oder Abgrabungen sichtbare Wandhöhe ist maßgeblich für die Abstandsflächenberechnung nach § 6 BauO NRW und die Ermittlung der Geschossigkeit nach § 2 (5) und (6) BauO NRW.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
Die verkehrsbedingten Wohnstraßen, Fuß- und Radwege sowie private Stellplatzflächen und deren Zufahrten sind einschließlich der Tragschicht wasserdurchlässig herzustellen.

8.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen), sind folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Zwischen der Gudenauer Allee und dem allgemeinen Wohngebiet Nr. WA4 sowie WA5 ist in dem im Plan eingetragenen Bereich eine Lärmschutzwall-Wand-Kombination mit einer Höhe von mind. 4,0 m und max. 4,5 m über OK Straßenachse zu errichten.
- Zwischen der neuen Erschließungsstraße, ausgehend der Gudenauer Allee, und dem allgemeinen Wohngebiet Nr. WA 5 ist in dem im Plan eingetragenen Bereich eine Lärmschutzwall-Wand-Kombination mit einer Höhe von min. 3,0 m und max. 3,5 m über OK Straßenachse zu errichten.
- Die Lärmschutzwände sind straßenseitig hochabsorbierend auszuführen.
- Die vorhandene Lärmschutzmaßnahme im Bereich der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist im Bestand zu erhalten und zu sichern.
- Die Lage der Anlieferung des sonstigen Sondergebietes ist nur in dem entsprechend gekennzeichneten Bereich zulässig.

8.3 Passive Schallschutzmaßnahmen
Im Plangebiet ist Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109, Abschnitt 5, Tabelle 8, Seite 5, November 1989:

Lärmpegelbereich	Wohngebäude	Bürogebäude
III	35	30

Resultierendes Schalldämmmaß erf. R'w. res. in dB

An der Westflassade des Bauhofes im allgemeinen Wohngebiet Nr. WA5 sind oberhalb des 1. Obergeschosses, in dem mit Signatur (VVVVV) gekennzeichneten Bereich, zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen ausgeschlossen.

Durch die Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren ist die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen einwirkenden Außenlärm nachzuweisen (Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1995). Der Nachweis über die erforderlichgemäße Ausführung des Schutznachweises kann nach DIN 4109 zu erfolgen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden. Es können auch Ausnahmen von den gegebenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

9. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Die Maßnahmenfläche A 1 (im Bereich der Sportanlage an der Paul-Dickopf-Straße) ist als flächige, artenreiche, freiwachsende Gehölzpflanzung mit Laubbäumen und Sträuchern in einer mind. 2- bis 3-reihigen Pflanzung in Gruppen anzulegen. Gegenüber den umliegenden Flächen sind auf den ersten 6,0 m reihig wachsende Gehölze (max. Gehölze der 3. Ordnung) zu pflanzen. Es sind bienenraumtypische Baum- und Strauchart zu pflanzen.
Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, 80-100 cm bis 125-150 cm, Heckenpflanzen, ohne Ballen
Pflanzschema: mindestens 3 verschiedene Laubbaumarten und 5 verschiedene Sträucharten
Pflanzverband: 1 m x 1,5 m, versetzt
Die Maßnahmenfläche ist durch einen Wildverbisszaun abteilig einzufrieden.
Bei Gehölzpflanzungen sind autochthone (heimische) Pflanzen, keine Zuchtformen, zu verwenden.
Bestehende standortgerechte Gehölze (insbesondere Pflaumenbüsche) sind in die Maßnahmenfläche zu integrieren.

9.2 Die Maßnahmenfläche A 2 (im Bereich der Sportanlage an der Paul-Dickopf-Straße) ist als flächige, artenreiche, freiwachsende Gehölzpflanzung mit Laubbäumen anzulegen. Als flächige Unterpflanzung ist eine Kraut-Ruderalflur anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Es sind bienenraumtypische Baumarten zu pflanzen.
Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, 80-100 cm bis 125-150 cm, Heckenpflanzen, ohne Ballen
Pflanzschema: mindestens 3 verschiedene Laubbaumarten
Pflanzverband: 2,5 m x 2,5 m, versetzt
Die Maßnahmenfläche ist durch einen Wildverbisszaun abteilig einzufrieden.
Bei Gehölzpflanzungen sind autochthone (heimische) Pflanzen, keine Zuchtformen, zu verwenden.
Bestehende standortgerechte Gehölze sind in die Maßnahmenfläche zu integrieren. Die längs der nördlichen Plangebietsgrenze vorhandene Schlehenhecke ist zu erhalten und in die Maßnahmenfläche zu integrieren.

9.3 Die Maßnahmenfläche A 3 (im Bereich der Sportanlage an der Paul-Dickopf-Straße) ist als flächige, artenreiche Kraut-Ruderalflur anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Einzelne Gehölze innerhalb der Maßnahmenfläche A3 sind gemäß Festsetzungen zu erhalten bzw. anzupflanzen und in die Maßnahmenfläche zu integrieren. Ferner sind die bestehenden Heckenstrukturen innerhalb der Maßnahmenfläche A 3 wiederherzustellen.

10. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

10.1 An den entsprechend gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte sind längs der Straßenachse verschiebbar. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Bäume als hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität H 3xv., m.B. StU 16-18
Bei Gehölzpflanzungen sind autochthone (heimische) Pflanzen, keine Zuchtformen, zu verwenden.

10.2 Im Bereich des sonstigen Sondergebietes ist je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind auf der Stellplatzanlage gleichmäßig so zu verteilen, dass die Baumschirme über den Stellflächen liegen. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Bäume als hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität H 3xv., m.B. StU 16-18
Bei Gehölzpflanzungen sind autochthone (heimische) Pflanzen, keine Zuchtformen, zu verwenden.

10.3 Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sind insgesamt mind. 25 hochstämmige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind so zu den Wohnstellplätzen zu verteilen, dass die Baumschirme über den Stellflächen liegen. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Bäume als hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität H 3xv., m.B. StU 16-18
Bei Gehölzpflanzungen sind autochthone (heimische) Pflanzen, keine Zuchtformen, zu verwenden.

10.4 Im Bereich der festgesetzten Fläche für Stellplätze innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz sind insgesamt mind. 8 hochstämmige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind auf der Stellplatzanlage gleichmäßig so zu verteilen, dass die Baumschirme über den Stellflächen liegen. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Bäume als hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität H 3xv., m.B. StU 16-18
Bei Gehölzpflanzungen sind autochthone (heimische) Pflanzen, keine Zuchtformen, zu verwenden.

10.5 Im den allgemeinen Wohngebieten und in dem Mischgebiet sind Flachdächer mit mind. 10 cm kulturfähigem Substrat abzudecken und extensiv zu begrünen.

10.6 Die Pflanzgebotsfläche P1 ist mit standortgerechten Laubgehölzen in Form einer min. zweizeiligen Baum-Strauchhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Der Pflanzabstand beträgt 1,2 - 1,5 m, der Pflanzabstand zu bestehenden Gehölzen beträgt min. 2,0 m. Flächig sind je 25 % Bäume und 75 % Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Bäume als hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität H 3xv., m.B. StU 16-18, Sträucher mit der Mindestqualität Str. 2xv., o.B., 100-150. Die bestehenden Gehölze im Bereich der Pflanzgebotsfläche P1 sind dabei zu erhalten und in die Gehölzpflanzung zu integrieren. Es sind in der Pflanzgebotsfläche mindestens zwei verschiedene Baumarten und drei verschiedene Straucharten zu verwenden.
Bei Gehölzpflanzungen sind autochthone (heimische) Pflanzen, keine Zuchtformen, zu verwenden.

10.7 Die im Plan zum Erhalt festgesetzten Bepflanzungen und Einzelbäume sind im Bestand zu sichern. Abgehende Bäume und Sträucher sind durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

10.8 Im Bereich der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB) ist ausserhalb der vorgesehenen Einfriedung eine mind. zweizeilige immer- oder wintergrüne Laubhecke oder immergrüne Heckengehölze anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Je laufendem Meter Hecke sind mind. 3 Heckengehölze mit der Mindestqualität VHE o.B., 125-150 zu pflanzen.
Bei Gehölzpflanzungen sind autochthone (heimische) Pflanzen, keine Zuchtformen, zu verwenden.

11. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

11.1 Fassaden
Zulässiges Fassadenmaterial ist Putz in weiß oder farbig gestrichen. Ein anderes zweites Material - wie z.B. Mauerwerk, Holz, Naturstein, Ziegelsteine usw. - kann zur Gliederung der Fassade mit untergeordneten Flächenanteilen bis zu 20 % kombiniert werden. Glänzende oder glasierte Materialien sind unzulässig.

Doppel- und Reihenhäuser sind in ihrer Material- und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.

11.2 Dachaufbauten
Gauben dürfen nur über maximal der Hälfte der Gebäudeausdehnlänge im Dachgeschoss errichtet werden. Die maximale Länge der einzelnen Gaube ist auf 1,75 m beschränkt. Der Abstand untereinander und zu den Grenzwänden sowie zum Ortgang muss 1,00 m betragen.

11.3 Dachmaterial
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 auch in abweichenden Farben zulässig. Sie sind soweit möglich flächenbündig in die Dachflächen einzubinden.

Die Außenverkleidung von Dachgauben ist in Putz analog der Hauptfassade, mit Fasierzement- oder Kunststoffplatten in Farbe des Hauptdaches, Holzverkleidung, Naturschiefer oder Zinkblech zulässig.

Doppel- und Reihenhäuser sind im Dachbereich im gleichen Material und Farbe auszubilden.

Doppel- und Reihenhäuser sind mit einer einheitlichen Traufhöhe sowie gleicher Dacheindeckung auszubilden.

11.4 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, gepuzten Mauerflächen oder mit Holzzäunen mit einer Höhe bis zu 1,00 m zulässig.

Als Begrenzung privater Gärten zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgenommen der Vorgartenbereiche sowie öffentlichen Grünflächen sind Hecken bis 2,00 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 2,00 m Höhe, auch in Verbindung mit Maschendraht- und Stabgitterzäunen, zulässig. Blickdichte Zäune, z.B. Holzflechtzäune, sind unzulässig.

Im Bereich der Terrassen im direkten Anschluss an die Gebäude sind Trennwände bis zu 2,00 m Höhe über eine Tiefe von 4,00 m als Holzzäune oder Mauern zulässig.

In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportflächen sind Ballfangzäune bis zu einer Höhe von 6 m über Geländeoberfläche zulässig.

11.5 Werbeanlagen
Die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Warenautomaten ist durch die „Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten" der Stadt Meckenheim geregelt.

Abweichend von § 4 Ziffer 4.3 der vorgenannten Satzung ist die Anbringung von Werbeanlagen an Dächern und über Dach für Einrichtungen mit mehr als 1.500 m² Geschoßfläche nicht zulässig.

Im sonstigen Sondergebiet ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche max. 1 Werbepylon bis zu einer Höhe von 8,0 m, bezogen auf die Achse der nächstgelegenen Erschließungsstraße, zulässig.

8. Hinweise

Niederschlagswasser
Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht keine Pflicht zur Versicherung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

Hauptversorgungsleitungen
Das Plangebiet wird durch eine unterirdische Hauptversorgungsleitung, Hauptwasserleitung von Villeroit nach Meckenheim des Wahnbachtalgemeinschaftsverbandes, DN 600, durchquert. Der Schutzstreifen mit der Schutzstreifenbreite von 6,0 m (beidseitig 3,0 m) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Für die Bereiche des in Bebauungsplan eingetragenen Schutzstreifens sind die Schutzanweisungen des Leitungsträgers (Wahnbachtalgemeinschaftsverbandes) einzuhalten. Alle Pflanzmaßnahmen im Schutzstreifenbereich sind gemäß der Auflagen des Leitungsträgers durchzuführen.

Altlasten
Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (s. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durch Sachverständige durchzuführen und Sanierungsmaßnahmen einzuleiten.
Alle Maßnahmen in Zusammenhang mit schädlichen Bodenveränderungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Kampfmittel
Der Stadt Meckenheim liegen Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) über die Existenz von Kampfmitteln (Luftgraben) aus dem 2. Weltkrieg innerhalb des Plangebietes vor. Der KBD wird im weiteren Verfahren eine Entscheidung der Fläche durchführen und weitere Maßnahmen (ggf. Räumung) treffen.
Diese vorbereitenden Arbeiten sind mit Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen in Abstimmung des KBD durchzuführen.

Abfallwirtschaft
Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organdeptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenaustauschlagern) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.
Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubes sind vor der Entsorgung dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einlassstelle vorzulegen.

„Meckenheimer Liste" zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentren- sowie nicht zentrenrelevanten Sortimente
gem. Beschluss des Rates der Stadt Meckenheim vom 22.10.2008 über das Einzelhandelskonzept- und Zentrenkonzept für die Stadt Meckenheim und die „Meckenheimer Liste" der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nichtzentrenrelevanten Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente

WZ 2008	Bezeichnung
47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
	Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
47.73	Apotheken
aus 47.75	Drogeriewaren (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)

Zentrenrelevante Sortimente

WZ 2008	Bezeichnung
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.42	Telekommunikationsgeräte
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.51	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoffe, Vorhänge, dekorative Decken)
aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse (ohne Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.2	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tablettgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
47.61.0	Bücher
47.62.1	Zeitungen, Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.63.0	Tonträger (Musik, Sprache)
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
77.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Nicht - zentrenrelevante Sortimente

WZ 2008	Bezeichnung
aus 47.51	Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken)
47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art, Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
47.52.3	Anstrichmittel, Elektronstallationszubehör, 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, Küchenmöbel, Polstermöbel, Einrichtungsgegenstände, Bürobedarf
aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren), Kinderwagen
aus 47.59.9	Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Campingartikel
aus 47.64.2	Campingartikel und Campingmöbel
aus 47.76.1	Pflanzen, Samen und Düngemittel (u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren

BESTANDSANGABEN

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Bordstein, Fahrbahnrand
- vorhandene Flurstückgrenzen
- 44.58 Höhe über NHN
- Kanalschacht
- Baum
- Laterne
- Hydrant
- Verteilerkasten
- Wasserein/auf

STADTBAULICHE PLANUNG

Haan, den

ISR STADT RAUM
Mariahar Str. 30, 42781 Haan, Düsseldorf
Tel. 02129-56 48 0-0 Fax. 02129-56 48 0-19

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: März 2009.
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Meckenheim, den

Vermessungsbüro Klauth
Hauptstraße 94, 53340 Meckenheim

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der zuständige Fachausschuss der Stadt Meckenheim hat gem. § 2 (1) BauGB am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Meckenheim, den

Der Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB hat vom ..... bis zum ..... stattgefunden.

Meckenheim, den

Der Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Dieser Plan wurde gemäß § 4 (1) BauGB mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Meckenheim, den

Der Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ..... bekanntgemacht worden.

Meckenheim, den

Der Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Plan ist gemäß § 4a (3) BauGB vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Meckenheim am ..... als geänderter Entwurf beschlossen worden.
Dieser Plan hat gemäß § 4a (3) BauGB vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der erneuten öffentlichen Auslegung sind am ..... bekannt gemacht worden.

Meckenheim, den

Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Meckenheim am ..... als Satzung beschlossen worden.

Meckenheim, den

Der Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

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
MI	1.2.2.	Mischgebiete
SO	1.4.2.	Sonstige Sondergebiete

2.1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §16 BauNVO)

z.B. II	2.2.	Geschosszahlenzahl
i.z.B. I	2.5.	Grundflächenzahl
GR 450m²	2.6.	zulässige Grundfläche mit Flächenangabe
i.z. III	2.7.	Zahl der Vollgeschosse
WH	2.8.	Wandhöhe in Meter (als Mindestmaß (mind.) oder als Höchstmaß (max.))
H	2.8.	Gebäudehöhe in Meter als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o	3.1.	offene Bauweise
g	3.1.	geschlossene Bauweise
a	3.1.	abweichende Bauweise
	3.1.1.	nur Einzelhäuser zulässig
	3.1.2.	nur Doppelhäuser zulässig
	3.1.1.	nur Hausgruppen zulässig
	3.5.	Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

	6.1.	Straßenverkehrsfläche
	6.2.	Straßenbegrenzungslinie
	6.3.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V		verkehrsberuhigter Bereich
F + R		Fuß- und Radweg
	6.4.	Einfahrtbereich
	6.4.	Einfahrtbereich Anliefertung

9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	9.	Grünflächen
		Parkanlage
		Sportplatz
		Spielplatz
RRB		Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25a, 25b BauGB)

	13.1.	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	13.2.	Anpflanzung von Bäumen
	13.2.	Erhalt von Bäumen
	13.2.1.	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	13.2.2.	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

CpGa	15.3.	Umgrenzung von Flächen für Carports (Cp) und Garagen (Ga)
TG	15.3	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (TG)
St	15.3	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)
G	15.5.	Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrecht (L) zu belastende Flächen
	15.6	Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
	15.13.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	15.14.	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
		festgesetzte Geländehöhe über N