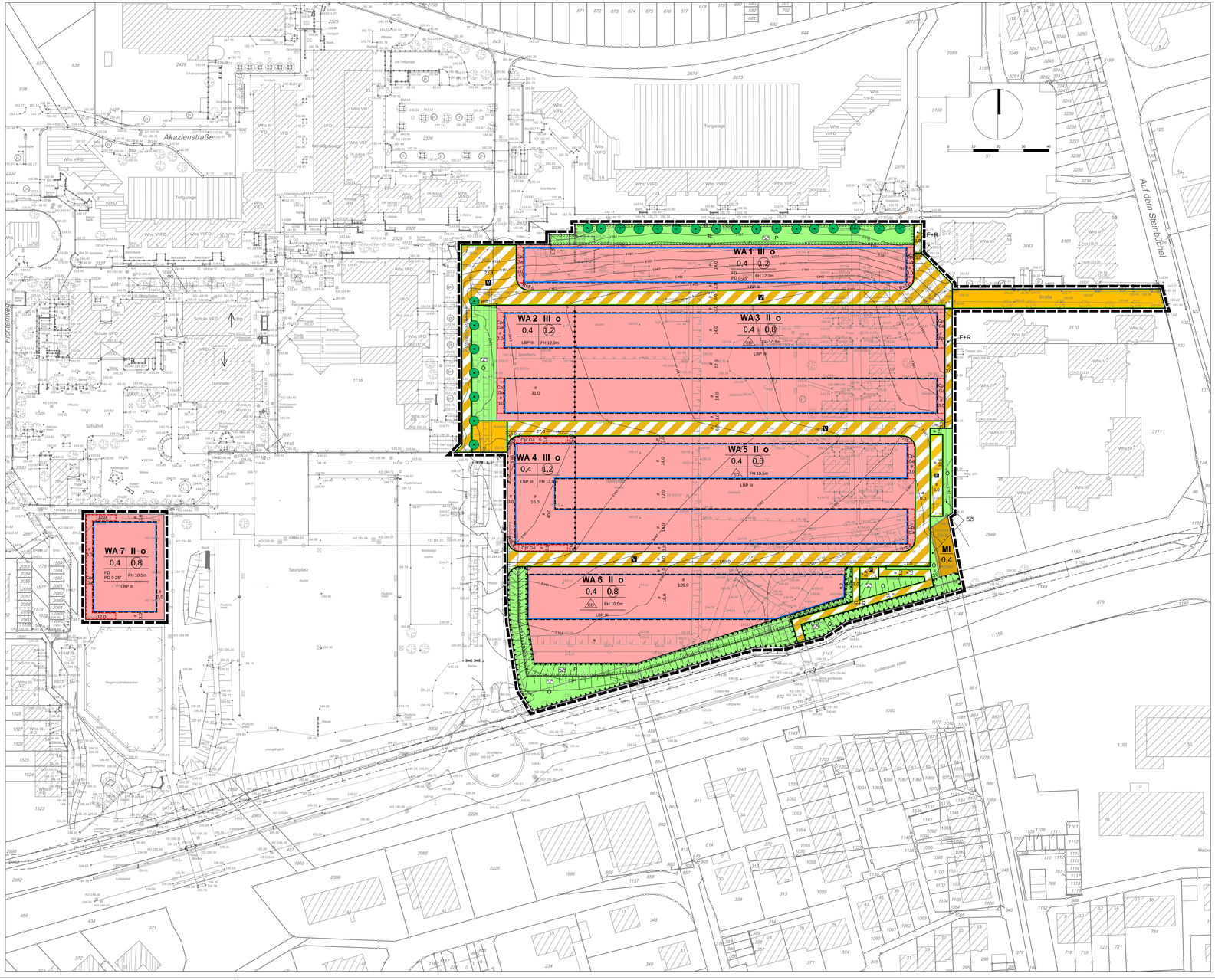


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Gemäß Eintrag im Plan wird ein Mischgebiet festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.0 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt gemäß Eintrag im Plan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze sowie durch die max. zulässige Firsthöhe (FH).

2.2 Als Firsthöhe (FH), gilt der höchste Punkt des Daches (Oberkante der Dachhaut).

2.3 Zur Ermittlung der zulässigen Firsthöhe (FH) bezüglicher Anlagen ist als unterer Referenzpunkt die Höhe aus den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenbegrenzung zu mitteln. Maßgebend ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche maßgebend, zu der die Einfahrten und Zugänge des Hauptbaukörpers gerichtet sind.

2.4 Die festgesetzte überbaubare Grundfläche kann durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an die Gebäude angrenzenden Terrassen, in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4, überschritten werden. Eine Überschreitung in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 5, WA 6, WA 7 ist nicht zulässig.

3. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Im allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

4. Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.1 Garagen (Ga), Carports (Cp) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

4.2 Tiefgaragen (TG) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 sind Tiefgaragen (TG) ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Tiefgaragen und dessen Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

4.4 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 < 3,0 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudefront) mit Ausnahme von Müllcontainerhäuschen unzulässig.

5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, welche an die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 4 angrenzen, unzulässig.

5.3 Nebenanlagen nach 5.1 dürfen in der Summe je Baugrundstück 30 m³ umbauten Raum und 2,3 m Höhe nicht überschreiten.

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

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

7. Aufschüttungen und Abgrabungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
7.1 Die im Plangebiet mit einem Höhenlinien setzen eine neue Geländehöhe fest. Die nach gegiplanten Aufschüttungen und / Die im Plan eingetragenen Höhenlinien setzen eine neue Geländehöhe fest. Die nach gegiplanten 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 Aktive Schallschutzmaßnahmen
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen), sind folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Zwischen der Gudenauer Allee und dem allgemeinen Wohngebiet WA 5 sowie WA 6 ist in dem im Plan eingetragenen Bereich eine Lärmschutzwall-Wand-Kombination mit einer Höhe von min. 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 WA 6 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 Lärmschutzbereiche sind straßenseitig hochabsorbierend auszuführen.

8.2 Passive Schallschutzmaßnahmen
Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche (LBR) nach DIN 4109 festgesetzt. Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109, Abschnitt 5, Tabelle 8, Spalte 3 - November 1989

Lärmpegelbereich	Resultierendes Schalldämmmaß, erf R'w, res in dB Wohngebäude	Büro|gebäude
III	35	30

An der Westfassade des Baufeldes im allgemeinen Wohngebiet WA 6 sind oberhalb des 1. Obergeschosses 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 24.08.1990). Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat 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 getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

9. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB
9.1 An den entsprechend gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte sind länge 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 Ersatzpflanzungen sind autochthone (heimische) Pflanzen, keine Zuchtformen, zu verwenden.

9.2 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 in den Wohnstraßen mindestens 6 m von den Hauptgebäuden entfernt und wie folgt beschrieben: Bäume als hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität H 3xv., m.B. StU 16-18.
Bei Ersatzpflanzungen sind autochthone (heimische) Pflanzen, keine Zuchtformen, zu verwenden.
Es sind die Pflanzarten gem. Pflanzlisten (Pflanzliste 2) in den Hinweisen zu verwenden.

9.3 Die nördlichen nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen im Bereich der Nordflanke mit der Zweckbestimmung Parkanlage, welche an das allgemeine Wohngebiet WA 1 grenzen, sind als private Grünflächen festgesetzt. Als Pflanzungen sind die Bäume gem. Pflanzenlisten (Pflanzliste 1) in den Hinweisen zu verwenden. Die Begrünung ist aus Sträuchern, niedrigen Gehölzen (Bodendeckern) oder Landschaftsrasen gem. Pflanzenlisten (Pflanzliste 3) in den Hinweisen zu erstellen. Mindestens 10 % der nicht überbauten oder für Nebenanlagen zu befestigenden Grundstücksflächen sind mit Strauchgehölzen der Pflanzenliste 3 zu bepflanzen.

9.4 Die südlichen nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen im Bereich der Lärmschutzwall / -wand Kombination mit der Zweckbestimmung Parkanlage, welche an das allgemeine Wohngebiet WA 6 grenzen, sind als private Grünflächen festgesetzt. Die Begrünung ist aus Sträuchern, niedrigen Gehölzen (Bodendeckern) oder Landschaftsrasen gem. Pflanzenlisten (Pflanzliste 3) in den Hinweisen zu erstellen.

9.5 In den allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer von Hauptgebäudekörpern und Nebenanlagen bis max. 8 Grad Dachneigung, mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mind. 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten und Photovoltaikanlagen soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

9.6 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. Bauordnungsrechtliche Vorschriften
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
10.1 Fassaden
Zulässiges Fassadenmaterial in den allgemeinen Wohngebieten ist Putz in Weiß oder gedeckten Farben und Ziegelmauerwerk. Ein anderes zweites Material - wie z.B. Mauerwerk, Holz, Naturstein, Zinkblechte usw. - kann zur Gliederung der Fassade mit untergeordneten Flächenanteilen bis zu 30 % kombiniert werden. Glänzende oder glasierte Materialien sowie Klinkermaterial sind unzulässig.

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

10.2 Dachaufbauten
Gauben dürfen nur bis max. 60 % der Gebäudeaußenlänge im Dachgeschoss errichtet werden. Der Abstand untereinander und zu den Grenzwänden sowie zum Ortgang muss 1,00 m betragen. Als Messpunkt gilt der aufgehende Wand.

10.3 Dachmaterial
Die Dächer in den allgemeinen Wohngebieten sind aus rot, rotbraunen oder grau bis anthrazitfarbenen, nicht glänzenden Dachziegeln herzustellen. Alternativ ist eine Eindeckung mit Zink- oder Aluminiumblech möglich. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auch in abweichenden Farben zulässig. Sie sind soweit möglich flächenbündig in die Dachflächen einzubinden.

In den allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer von Hauptgebäudekörper und Nebenanlagen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen.

Die Außenverkleidung von Dachgauben ist in Putz oder Ziegelmauerwerk, analog der Hauptfassade, mit Faserzement- 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 Trauf- und Firsthöhe sowie gleicher Dachneigung auszubilden.

10.4 Einfriedungen
Ergänzend zur Satzung der Stadt Meckenheim über besondere Anforderungen an Einfriedungen (Einfriedungssatzung) vom 14.12.1995 gilt:

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Hauswurgärten mit einer standortgerechten heimischen Hecke, auch in Verbindung mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen, gepputzten Mauerflächen, Ziegelmauerwerk oder mit Holzzäunen mit einer Höhe bis zu 1,00 m zulässig. Die Hecken sind unmittelbar angrenzend zur Straße hin anzupflanzen.

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. Holzfestzäune, sind unzulässig.

Als Grundstückseinfriedung 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. Holzfestzäune, 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.

8. Hinweise

Kampfmittel
Der Stadt Meckenheim liegen Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) über die Existenz von Kampfmitteln (Luftgraben) aus dem 2. Weltkrieg innerhalb des Plangebietes vor. Bei Auffinden von Bombenbindungen / Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Düsseldorf) zu verständigen.

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

Hauptversorgungsleitungen
Das Plangebiet wird durch eine unterirdische Hauptversorgungsleitung, Hauptwasserleitung von Villiprott nach Meckenheim des Wahrbachtalsperrenverbandes, 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 im Bebauungsplan eingetragenen Schutzstreifens und die Schutzanweisungen des Leitungsträgers (Wahrbachtalsperrenverbandes) 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 (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

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

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

Immissionsschutz
Auf Grund der erwarteten Geräuschbelastungen durch Straßenverkehr wird vom Gutachter empfohlen, dass mögliche Schlafräume der Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet an der Gudenauer Allee nicht in Richtung Süden vorzusehen sind. Des Weiteren wird auf Grund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nachts empfohlen, in Schlafräumen schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, um eine ausreichende Belüftung der Schlafräume auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen
Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Stadt Meckenheim, Bahnhofstraße 22, 53340 Meckenheim, Fachbereich Stadtplanung/Legenschaften, eingesehen werden.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Einzelbäume in privaten Grünflächen (Nordflanke Geltungsbereich)
Mindestqualität: Hochstamm mit Stammumfang 18/20 cm
- *Arnoldrabbe Platane* - *Platanus x acerifolia*

Pflanzliste 2 - Baumpflanzung innerhalb von Verkehrsflächen
Mindestqualität: Hochstamm mit Stammumfang 18/20 cm

- *Feld-Ahorn 'Elsrijk'*	- *Acer campestre 'Elsrijk'*
- *Gemeine Eibe 'Gessert'*	- *Taxus baccata' Gessert'*
- *Spitzahorn 'Globosum'*	- *Acer platanoides 'Globosum'*
- *Winter-Linde 'Greenspire'*	- *Tilia cordata 'Greenspire'*
- *Winter-Linde 'Rancho'*	- *Tilia cordata 'Rancho'*
- *Wildbirne*	- *Pyrus calleryana 'Chanticleer'*

Pflanzliste 3 - Strauchgehölze für private Garten- und Grundstücksflächen
Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 3-4 Tr., o.B., H/D 60-100; *Pflanzabstand in Reihe ca. 1,50 m*

- *Felsenbirne*	- *Amelanchier lamarcki*
- *Rote Heckenkirsche*	- *Cornus sanguinea*
- *Haselnuss*	- *Corylus avellana*
- *Deutzie*	- *Deutzia x magnifica*
- *Forsythie*	- *Forsythia intermedia*
- *Faulbaum*	- *Frangula alnus*
- *Panunkelstrauch*	- *Kerria japonica*
- *Kolkwitzie*	- *Kolkwitzia amabilis*
- *Gemeiner Liguster*	- *Ligustrum vulgare*
- *Rote Heckenkirsche*	- *Lonicera xylosteum*
- *Garbenpsorn*	- *Philadelphus spec.*
- *Schlehe*	- *Prunus spinosa*
- *Feuerdorn*	- *Pyracantha spec.*
- *Rote Johannisbeere*	- *Ribes rubrum*
- *Acker-Rose*	- *Rosa agrestis*
- *Hecken-Rose*	- *Rosa corymbifera*
- *Wei-Rose*	- *Rosa inagata*
- *Bibernell-Rose*	- *Rosa pimpinellifolia*
- *Wein-Rose*	- *Rosa rubiginosa*
- *Filz-Rose*	- *Rosa tomentosa*
- *Salweide*	- *Salix caprea*
- *Schwarzer Holunder*	- *Sambucus nigra*
- *Flieder*	- *Syringa vulgaris*
- *Weigelie*	- *Weigela spec.*

BESTANDSANGABEN

	Wohngebäude		Kanalschacht
	Wirtschaftsgebäude		Baum
	Bordstein, Fahrbahnrand		Laterne
			Hydrant
	vorhandene Flurstücksgrenzen		Verteilerkasten
191,36	Höhe über NHN		Wasserrinnlauf

STÄDTBAULICHE PLANUNG

Haan, den

ISR INTEGRATIVE STADT + RAUM PLANUNG
Zur Pumpstation 1 42781 Haan
mail@isr-haan.de www.isr-haan.de
Tel: 02129 / 568 209 - 0 Fax: - 16

Der Bürgermeister

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT
Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Mai 2012
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Meckenheim, den

Der Bürgermeister

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

OFFENTLICHE AUSLEGUNG
Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) BauGB vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Meckenheim am ..... als Entwurf beschlossen worden.
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

ERNEUTE 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 ..... 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 (§ 5 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

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

2.1. Geschossflächenzahl
0,4 2.5. Grundflächenzahl
2.7. Zahl der Vollgeschosse
FH 2.8. Firsthöhe in Meter (als Höchstmaß (max.))

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

o 3.1. offene Bauweise
1,1.2. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.5. Baugrenze

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

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

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

9. Grünflächen
Parkanlage

13. Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20a, 20b und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
13.2. Anpflanzung von Bäumen
13.2. Erhalt von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

Cp/Ga 15.3. Umgrenzung von Flächen für Carports (Cp) und Garagen (Ga)
15.6 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
15.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
festgesetzte Geländehöhe über NHN (Normalhöhennull)
LBP III Lärmpegelbereich gem. DIN 4109

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

FD Flachdach
PD Pultdach
0° - 25° Dachneigung (z.B. 0° - 25°)

Nachrichtliche Übernahme
Fernwasserleitung unterirdisch einschließlich Schutzstreifen

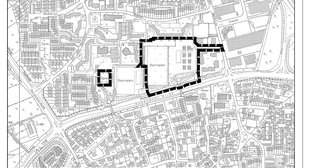
RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert d. Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) letzte Änderung d. Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Baurdnung (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S.255), zuletzt geändert am 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) letzte Änderung d. Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Übersichtsplan



STADT MECKENHEIM
BEBAUUNGSPLAN
"Auf dem Steinbüchel", 18. Änderung
- Stand Offenlage -

Ausfertigung:	Gemarkung: Meckenheim	Plan Nr.:
Stand: 15.06.2012	Flur: 3	Maßstab: 1 : 500

20 d - Teil 2

An Lage 4