TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 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 „Lebensmitteldiscountmarkt" festgesetzt.

Im sonstigen Sondergebiet „Lebensmitteldiscountmarkt" ist ein Lebensmitteldiscountmarkt zulässig.

Die maximale Verkaufsfläche der zulässigen Betriebsform von Einzelhandelsbetrieben im sonstigen Sondergebiet wird in der Summe mit max. 900 m² begrenzt.

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

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 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze sowie durch die maximal zulässige Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) in Meter über Normalhöhenull.

2.2 Als Traufhöhe (TH) gilt die Schnittlinie der aufsteigenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Als Firsthöhe (FH) gilt der höchste Punkt des Daches (Oberkante der Dachhaut).

3. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Im sonstigen Sondergebiet ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt: Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.

4. Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Stellplätze (St) sind im sonstigen Sondergebiet nicht zulässig.

5. Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 2 BauNVO
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sondergebiet ausnahmsweise zulässig.

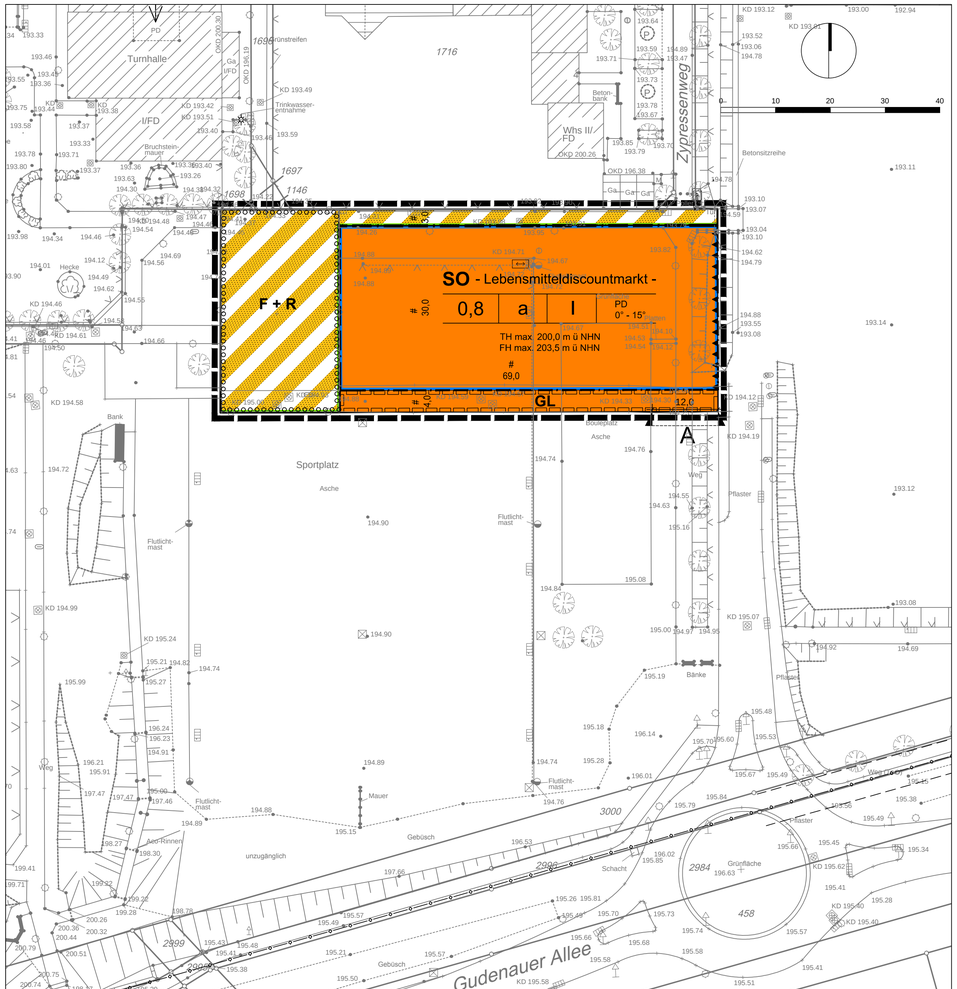
6. Geh- und Fahrrechte
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

6.1 Die mit einem **G** zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

6.2 Die mit einem **L** zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Aktive Schallschutzmaßnahmen
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen), sind folgende Maßnahmen gem. Schalltechnischer Untersuchung festgesetzt:
- Zwischen der östlich des Plangebiets verlaufenden neuen Erschließungsstraße und dem sonstigen Sondergebiet ist, in dem im Plan eingetragenen Bereich, eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von min. 3,5 m bis 4,5 m über OK Straße, mit einer Länge l = 12,45 m bzw. 18 m, zu errichten.
- Die Lärmschutzwand und Ihre Anschlüsse muss eine Schalldämmung mit einem Wert der ZTV-L_{sw} 06 von DL_R > 24 dB aufweisen. Die Lärmschutzwand muss hochabsorbierend mit einem Wert der ZTV- L_{sw} 06 von DL_R = 8 bis 11 auf der gesamten Länge ausgeführt sein.
- Die Haustechnikaggregate dürfen die Schallleistungspegel von 85 dB(A) tags und 75 dB(A) nicht überschreiten.
- Die abgestrahlten Schallemissionen müssen einzeltonfrei im Sinne der 45681 der TA-lärm sein und den Anforderungen an tieffrequente Geräusche erfüllen.
- Die Lage der Anlieferung des sonstigen Sondergebietes ist nur in dem entsprechend gekennzeichneten Bereich zulässig.
- Öffnungszeiten sind lediglich zwischen 7.00 bis 21.45 Uhr zulässig.
- Eine Anlieferung des Lebensmittelmarktes ist aufgrund der Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung im Nachtzeitraum (22.00 bis 06.00 Uhr) untersagt.

Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass unter Beachtung der Immissionsschutzricht- und Grenzwerte der 16. BImSchV, der DIN 18005 sowie der TA-Lärm für die jeweilige Gebietseinstufung geringere Maßnahmen ausreichen.



8. Grünordnerische Festsetzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Innerhalb der im östlichen Bereich des Plangebiets befindlichen Pflanzgebotsfläche (F+R) sind mindestens 6 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben:

Bäume als hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität: 3 x v., m.B. StU 18-20.

Es sind die Pflanzarten gem. Pflanzlisten (Pflanzliste 2) in den Hinweisen zu verwenden.

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

9.1 Fassaden

Zulassiges 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 kombiniert werden. Glänzende oder glasierte Materialien sind unzulässig.

9.2 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.

9.3 Einfriedungen

Ergänzend zur Satzung der Stadt Meckenheim über besondere Anforderungen an Einfriedigungen (Einfriedigungssatzung) vom 14.12.1995 gilt:

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Flächen, die mit einem Geh-, und Leitungsrecht belegt sind, sind in Form von Stabgitterzäunen und geputzten Mauerflächen zulässig.

9.4 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 800 m² Geschäftsfläche nicht zulässig.

II. Hinweise

Niederschlagswasser

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

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.

Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige 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.

Kampfmittel

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

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/Liegenschaften, eingesehen werden.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Einzelbäume in privaten Grünflächen (Nordflanke Geltungsbereich)
Mindestqualität: Hochstamm mit Stammumfang 18/20 cm

• *Ahornblättrige Platane*	*- Platanus x acerifolia*

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

• *Feld-Ahorn `Elsrijk´*	*- Acer campestre `Elsrijk´*
• *Gemeine Esche `Geesink´*	*- Fraxinus excelsior `Geesink´*
• *Spitzahorn `Olmstedt´*	*- Acer platanoides `Olmstedt´*
• *Stadt-Linde `Grennspire´*	*- 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., HOE 60-100, Pflanzabstand in Reihe ca. 1,50 m

• *Felsenbirne*	*- Amelanchier lamarckii*
• *Roter Hartriegel*	*- Cornus sanguinea*
• *Haselnuss*	*- Corylus avellana*
• *Deutzie*	*- Deutzia x magnifica*
• *Forsythie*	*- Forsythia intermedia*
• *Faulbaum*	*- Frangula alnus*
• *Ranunkelstrauch*	*- Kerria japonica*
• *Kolkwitzie*	*- Kolkwitzia amabilis*
• *Gemeiner Liguster*	*- Ligustrum vulgare*
• *Rote Heckenkirsche*	*- Lonicera xylosteum*

• *Gartenjasmin*	*- Philadelphus spec.*
• *Schlehe*	*- Prunus spinosa*
• *Feuerdorn*	*- Pyracantha spec.*
• *Rote Johannisbeere*	*- Ribes rubrum*
• *Acker-Rose*	*- Rosa agestris*
• *Hunds-Rose*	*- Rosa canina*
• *Mai-Rose*	*- Rosa majalis*
• *Bibernell-Rose*	*- Rosa pimpinellifolia*
• *Wein-Rose*	*- Rosa rubiginosa*
• *Filz-Rose*	*- Rosa tomentosa*
• *Sal-Weise*	*- Salix caprea*
• *Schwarzer Holunder*	*- Sambucus nigra*
• *Flieder*	*- Syringa vulgaris*
• *Weigelie*	*- Weigela spec.*

Anlage 4

BESTANDSANGABEN

Wohngebäude	Kanalschacht
Wirtschaftsgebäude	Baum
Bordstein, Fahrbahnrand	Laterne
vorhandene Flurstücksgrenzen	Hydrant
193.10 Höhe über NHN	Verteilerkasten
	Wassereinlauf

STÄDTBAULICHE PLANUNG

Haan, den

ISR INNOVATIVE STADT + RAUM PLANUNG ISR GmbH & Co. KG
Zur Pumpstation 1 42781 Haan
mail@isr-haan.de www.isr-haan.de
Tel: 02129 / 566 209 - 0 Fax: - 16

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

ÖFFENTLICHE 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

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

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 Gesetztes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Bauordnung (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).

LEGENDE

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

So 1.4.2. Sonstige Sondergebiete

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

z.B. 0,8 2.5. Grundflächenzahl

z.B. I 2.7. Zahl der Vollgeschosse

TH 2.8. Traufhöhe in Meter (als Mindestmaß (mind.) oder als Höchstmaß (max.))

FH 2.8. Firsthöhe in Meter als Höchstmaß

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

a 3.1. abweichende Bauweise

3.5. Baugrenze

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

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F + R Fuß- und Radweg

A 6.4. Einfahrtsbereich Anlieferung

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz,zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

15. Sonstige Planzeichen

GL 15.5 Mit Geh- (G) und Leitungsrecht (L) zu belastende Flächen

15.6 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB
Hier: Lärmschutzwand

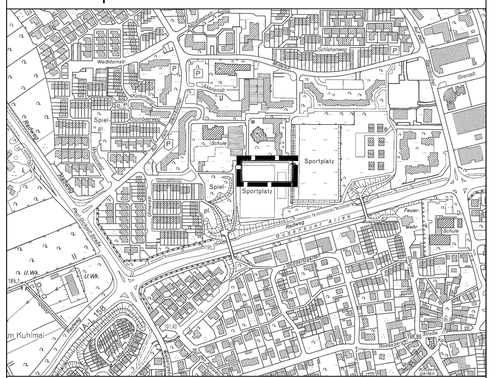
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

PD Pultdach

0° - 15° Dachneigung (z.B. 0° - 15°)

Übersichtsplan 1 : 5000



STADT MECKENHEIM
BEBAUUNGSPLAN

"Auf dem Steinbüchel", 16. Änderung

- Stand Offenlage -

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

20 d - Teil 2