

STADT MECKENHEIM- 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 112, "Unterdorfstraße", Ortslage Ersdorf



WA	II
0,4	0,8
0	
SD	10° - 22°
Flur 4	

WA	I
0,3	0,3
0	
SD	22° - 30°
Flur 2	

RECHTSGRUNDLAGEN
 Das Bebauungsplan (Bauplan) ist der Planung der Bekanntmachung vom 23.06.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1099) ...

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT
 Es wird beschieden, dass die Darstellung mit dem amtlichen Liegenschaftskataster übereinstimmt und die Feststellung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am ... durchgeführt ...

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Teilweisen Festsetzungen hat gem. § 3 (2) BauGB mit der Begründung und den nach Entscheidung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgestellt.

SATZUNGSBESCHLUSS
 Der Rat der Stadt Meckenheim hat am ... den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB sowie § 7 GO NRW als Satzung beschlossen.

INKRAFTTRETEN
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am ... gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Der zuständige Fachauschuss hat am ... gem. § 4 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
 Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 4a(3) BauGB mit der Begründung und den nach Entscheidung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom ... bis ... erneut öffentlich ausgestellt.

AUSFERTIGUNG
 Die Übermittlung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes mit dem Willen des Rates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekannt.

Meckenheim, den

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

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

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Ergänzende Planzeichen

Nutzungsschablone (Eintragungen beispielhaft)

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Geschosse
0,4	0,8	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0		Bauweise	
SD	22°	Dachform	Dachneigung

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO Ziffer 3 bis 5:
 - Anlagen für Verwaltung
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - In den Baugebieten wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt beschränkt:
 - Bei 1-geschossigen Gebäuden ist eine Traufhöhe von max. 5,00 m und eine Firsthöhe von max. 7,50 m zulässig.
 - Bei 2-geschossigen Gebäude ist eine Traufhöhe von max. 6,50 m und eine Firsthöhe von max. 10,00 m zulässig.
 - In den Baugebieten können höhere Traufhöhen als nach Ziff. 1.2.1 zugelassen werden, wenn sie bei einem durch Vor- und Rücksprünge gegliederten Grundriß eines Gebäudes im Bereich von Rücksprüngen entstehen. Ihre Länge wird auf max. ein Drittel der betroffenen Dachseite begrenzt.
 - In den Baugebieten sind die Trauf- und Firsthöhe über den gewachsenen Boden (natürliche Geländeoberfläche) zu ermitteln. Als Geländeoberfläche gilt das arithmetische Mittel aus den Höhenmaßen des Geländes an allen Gebäudeecken.
- Bauweise, Baugrenzen**

Keine textlichen Festsetzungen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
 - Die im Plan festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt.
- Nebenanlagen**
 - Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, hier jedoch nur bis zu 30 cbm umbauter Raum.
 - Auf straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen - im sog. Vorgarten - sind abweichend von Ziff. 1.5.1 als Nebenanlagen nur Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern für Müll, Bio-Abfälle u.dgl. zulässig.
- Stellplätze und Garagen**
 - Geschlossene und offene Garagen, sog. Carports, sind in den seitlichen Abstandsflächen der Bebauung zulässig, wenn sie einen Abstand von 5 m zur Straßengrenze einhalten.
 - Carports sind auch im Vorgartenbereich der 2-geschossigen Bebauung zulässig, wenn sie einen Abstand von 0,50 m zur Straßengrenze einhalten.
- Belange von Natur und Landschaft**
 - Auf den im Plan festgesetzten Flächen für Anpflanzungen ist bei der Errichtung von Gebäuden eine dicht wachsende Pflanzung aus bodenständigen heimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) in einer Wuchshöhe von 1,5 bis 3,0 m anzulegen.
 - Bei der Errichtung von Gebäuden ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen. Mindeststammumfang bei Laubbäumen: 18/20 cm, bei Obstbäumen:10/12 cm.
 - Die Pflanzungen nach Ziff. 1.7.1 bis 1.7.2 sind zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggfls. zu ersetzen.
 - In den Bauvorlagen bzw. im Bauantrag ist nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Festsetzungen gem. Ziff. 1.7.1 bis 1.7.2 umgesetzt sind.
 - Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Zufahrten von Garagen und die Stellplätze auf den einzelnen Grundstücken so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist (Befestigung z.B. mit Schotterrasen, Graspflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken).
 - Behandlung des Niederschlagswassers**
 - Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist in den unter der Unterdorfstraße verrohrt geführten Ersdorfer Bach einzuleiten.

- Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauNVO**
 - Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - Gebäudeteile sind bis zu 30 % der überbauten Fläche auch mit einer anderen als der festgesetzten Dachform (z. B. Flachdach) und Dachneigung zulässig.
 - Dachaufbauten (z. B. Gauen, Zwerggiebel) und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als die Hälfte der Firstlänge beträgt, und wenn die Traufe des Gebäudes mindestens über zwei Drittel der Länge erhalten bleibt. Traufenständige Dachaufbauten (z. B. Schleppegauen) dürfen nicht ins obere Viertel der Dachfläche reichen.
 - Die zulässigen Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern sind durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzungen so zu gestalten, dass die Behälter selbst (Tonnen u. dgl.) von allgemein zugänglichen öffentlichen Flächen nicht zu sehen sind.
 - Garagen und überdachte Stellplätze sind
 - mit begrüntem Flachdach bei umlaufendem horizontalen Dachabschluss auszubilden oder
 - mit der festgesetzten Dachneigung (10° bis 22° bzw. 22° bis 30°) und in gleicher Dacheindeckung wie das Hauptgebäude auszubilden.

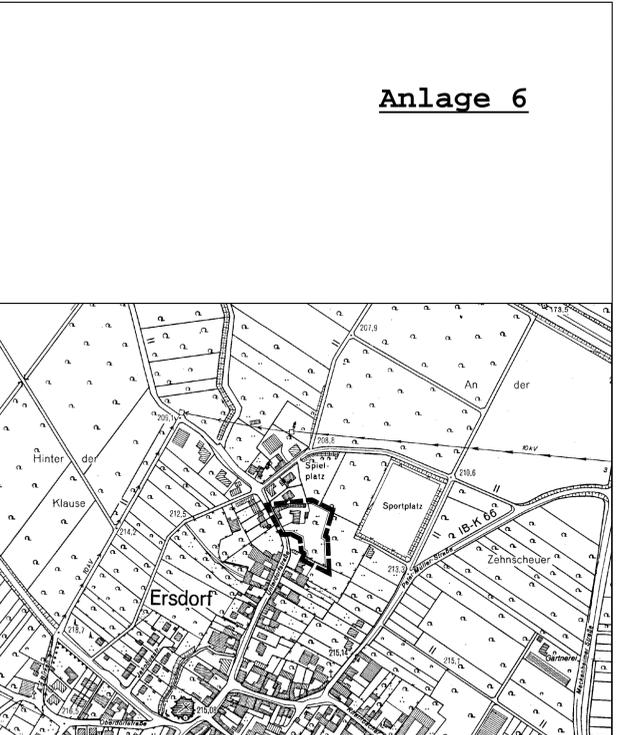
Hinweise

Einfriedigung:
 Die Zulässigkeit von Grundstückseinfriedigungen ist durch die "Satzung über besondere Anforderungen an Einfriedigungen (Einfriedigungssatzung)" der Stadt Meckenheim geregelt.

Bepflanzung:
 Die Gestaltung der unbebauten Grundstücke ist durch die "Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Bepflanzungssatzung)" der Stadt Meckenheim geregelt.

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

Niederschlagswässer:
 Für die Einleitung von Oberflächenwasser / Niederschlagswasser in den verrohrt Ersdorfer Bach ist vor Baubeginn beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft, ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz zu stellen. Die Einleitung ist auf den natürlichen Abfluss (10 l / s ha) zu drosseln; gegebenenfalls sind entsprechende Rückhalteräume zu erstellen.



Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich
 Maßstab 1:5.000

STADT MECKENHEIM

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 112 "Unterdorfstraße", Ortslage Ersdorf

gem. § 13a BauGB

Stand	04.09.2012
Maßstab	1:500

Entwurfsbearbeitung:

sgp
 architekten + stadtplaner bda
 MECKENHEIM | BONN | DÜSSELDORF

Dr.-Ing. Detlef J. Naumann BDA
 Dipl.-Ing. Friedrich P. Heuel BDA
 Dipl.-Ing. Wolfgang Bauer BDA