

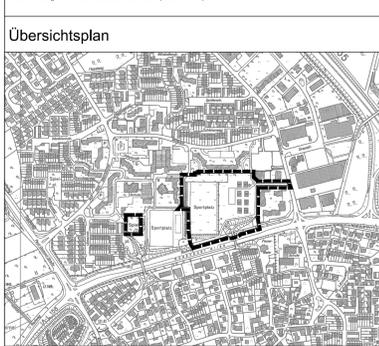
LEGENDE

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauVO)
1.1. Allgemeine Wohngebiete
1.2.2. Mischgebiete
2.1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauVO)
2.2. Geschossflächenzahl
2.3. Grundstückszahl
2.4. Zahl der Vollgeschosse
2.5. Firsthöhe in Meter (als Höchstmaß (max.))
2.6. Firsthöhe in Meter (als Höchstmaß (max.))
3. Baulinien, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauVO)
3.1. offene Bauweise
3.2. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.3. Baugrenze
3.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
3.5. Straßenverkehrsfläche
3.6. Straßenbegrenzungslinie
3.7. Verkehrsberuhiger Bereich
3.8. Fuß- und Radweg
3.9. Grünflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
3.10. Grünflächen
3.11. Parkanlage
13. Pflanzen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 25a, 25b und Abs. 6 BauGB)
13.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
13.2. Anpflanzung von Bäumen
13.3. Erhalt von Bäumen
13.4. Sonstige Pflanzen
13.5. Umgrenzung von Flächen für Carports (Cp) und Garagen (Gd)
13.6. Umgrenzung der Flächen für Vorkehren zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
13.7. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
13.8. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
13.9. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
13.10. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
13.11. festgesetzte Geländehöhe über NNH (Normalhöhennull)
13.12. Dachneigung (z.B. 0° - 25°)
13.13. Fernversiarstellung unterirdisch einschließlich Schutzstreifen

RECHTSGRUNDLAGEN
BauGB (BauGB) = F. der Bauordnung vom 23.09.2004 (BauGB I, S. 2414)
BauNVO (BauNVO) = F. des Gesetzes vom 22.07.2011 (BauNVO I, S. 1959)
BauVO (BauVO) = F. des Gesetzes vom 23.09.2004 (BauVO I, S. 120)
BauNVO (BauNVO) = F. des Gesetzes vom 22.07.2011 (BauNVO I, S. 1959)
BauVO (BauVO) = F. des Gesetzes vom 23.09.2004 (BauVO I, S. 120)
BauNVO (BauNVO) = F. des Gesetzes vom 22.07.2011 (BauNVO I, S. 1959)

Übersichtsplan



STADT MECKENHEIM BEBAUUNGSPLAN 'Auf dem Steinbüchel', 18. Änderung - Stand Satzung -

Table with 3 columns: Ausfertigung, Gemarkung, Plan Nr.
Ausfertigung: 31.08.2012
Gemarkung: Meckenheim
Plan Nr.: 3
Maßstab: 1:500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1. Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauVO
1.2. Mischgebiete gemäß § 6 BauVO
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1. Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt gemäß Eintrag im Plan durch die Grundflächenzahl (GFZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze sowie durch die zulässige Firsthöhe (FH).
2.2. Die Firsthöhe (FH) gilt die höchste Punkt des Daches (Oberkante der Dachhaut).
2.3. Zur Ermittlung der zulässigen Firsthöhe (FH) bauliche Anlagen ist als unterer Referenzpunkt die Höhe aus den Geländehöhen der umliegenden Grundstücke zu ermitteln. Maßgebend ist die ausgerechnete, ansonsten die tatsächliche Firsthöhe. Bei Erdgeschossigen ist die Verteilungshöhe maßgebend, zu der die Grundlinie zur Lage der Hauptgeschosse gehört.
2.4. Die festgesetzte überbaubare Grundfläche kann durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Baugruben angrenzenden Terrassen, in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4, überschritten werden. Eine Überschreitung ist im allgemeinen Wohngebiet WA 3, WA 5, WA 6, WA 7 und 8 nicht zulässig.
3. Baulinien
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Im allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 22 Abs. 2 BauVO eine offene Bauweise (a) festgesetzt.
4. Straßen und Gassen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Gassen (Gd), Carports (Cp) sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen und in den entsprechenden geschützten Flächen zulässig.
5. Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
1. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauVO sind im Bereich der Vorgärten (nicht überbaute Grundstücke > 3,0 m) zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenartiger Privatfläche mit Ausnahme von Müllabnehmern zulässig.
2. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauVO sind im Bereich der privaten Grundflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, weiche sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 6 zulässig, unzulässig.
3. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauVO sind im Bereich der Vorgärten mit einer Mindestbreite von 3,0 m und einer Höhe von 2,3 m zulässig.
4. Anlagen, die der Versorgung der Baugruben mit Elektrizität, Wärme, Wasser sowie der Ableitung von Abwässern dienen und außerhalb dieser Flächen anzuordnen sind, können bei der Stadt Meckenheim, Bismarckstr. 22, 53340 Meckenheim, Fachbereich Stadtplanung/Landschaften, angefragt werden.
6. Grünflächen
§ 13 Abs. 1 BauGB
Die im Plan festgesetzten Grünflächen sind als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung gemäß Eintrag im Plan festgesetzt.
7. Aufschüttungen und Abgrabungen
§ 13 Abs. 1 BauGB
Die im Plan festgesetzten Höhenlinien setzen eine neue Geländeform fest. Die nach geltenden Aufschüttungen und / oder Abgrabungen sind im Hinblick auf die Umweltschutzvorschriften nach § 6 BauVO/NrV und die Ermittlung der Geschosszahl nach § 2 (5) und (6) BauVO/NrV.
8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 13 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
8.1. Anlagenschutzmaßnahmen
Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen) sind folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Zwischen der Gebäude- und dem allgemeinen Wohngebiet WA 5, sowie WA 6 in dem im Plan festgesetzten Bereich eine Lärmschutzwand (LSW) mit einer Höhe von max. 4,0 m und max. 4,0 m über der Straßenebene zu errichten.
- Zwischen der Einfahrt/Abfahrt, ausgehend der Gebäude- und dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist in dem im Plan festgesetzten Bereich eine Lärmschutzwand-Wand-Kombi mit einer Höhe von max. 3,0 m und max. 3,0 m über der Straßenebene zu errichten.
- Die Lärmschutzwand ist statisch hochbelastbar auszuführen.
8.2. Passive Schutzmaßnahmen
Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmschutzwände (LSP) nach DIN 4109 festgesetzt. Als Mindestanforderung wird im Planfeststellungsbeschluss III gemäß DIN 4109 festgesetzt.
Lärmschutzwand-Auflagen nach DIN EN ISO 16283-1, Tabelle 1, Spalte 1:
- Außenwand:
- Höhe: 2,3 m
- Dicke: 10 cm
- Material: Beton
- An der Westseite des Baulandes im allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind oberhalb der 1. Obergeschosse zu offene Fenster von Außenbalkonen auszugliedern.
Durch die Errichtung im Baugemeinschaftsgebiet ist die ausreichende Lüftung der Außenbereiche zum Schutz gegen unerwünschten Außenlärm nachzuweisen (Befreiendes Minimum für Bäume und Wohnen von 20,00 dB(A) bei Nachtschicht). Der Nachweis über die entsprechende Ausführung der Lüftungsmassnahmen hat nach DIN 4109 zu erbringen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung von der Landesregierung anerkannter Sachverständiger 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 anzuordnenden Grünflächen sind standortgerechte Bäume zu pflanzen und darauf zu achten, dass die Standorte sich lang der Standorten verschreiben, Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzzeit ist wie folgt festzusetzen: Bäume mit hochstämmigen Laubbäumen mit max. 10 cm Durchmesser, Bäume als hochstämmige Laubbäume mit der Mindestqualität III bis, m.B. EU 16-18.
Bei Gehölzflächen sind standortgerechte Pflanzen, keine Zierpflanzen, zu verwenden.
Es sind die Pflanzen gen. Flächen (Planblatt 3) in den Hinweisen zu ersetzen.
9.2. Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sind insgesamt mind. 20 hochstämmige Bäume zu pflanzen und darauf zu achten, dass die Standorte sich lang der Standorten verschreiben, Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzzeit ist wie folgt festzusetzen: Bäume mit hochstämmigen Laubbäumen mit der Mindestqualität III bis, m.B. EU 16-18.
Bei Gehölzflächen sind standortgerechte Pflanzen, keine Zierpflanzen, zu verwenden.
Es sind die Pflanzen gen. Flächen (Planblatt 3) in den Hinweisen zu ersetzen.
9.3. Die öffentlichen nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen im Bereich der Hofräume mit der Zweckbestimmung Parkanlage, welche an das allgemeine Wohngebiet WA 1, gehören, sind als private Grünflächen festzusetzen. Die Bepflanzung ist aus Bäumen, niedrigen Gehölzen (Büchsen) oder Landschaftsrasen gen. Pflanzen (Planblatt 3) in den Hinweisen zu ersetzen. Die Bepflanzung ist aus Bäumen, niedrigen Gehölzen (Büchsen) oder Landschaftsrasen gen. Pflanzen (Planblatt 3) in den Hinweisen zu ersetzen.
9.4. Die öffentlichen nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen im Bereich der Lärmschutzwand-Kombi mit der Zweckbestimmung Parkanlage, welche an das allgemeine Wohngebiet WA 6, gehören, sind als private Grünflächen festzusetzen. Die Bepflanzung ist aus Bäumen, niedrigen Gehölzen (Büchsen) oder Landschaftsrasen gen. Pflanzen (Planblatt 3) in den Hinweisen zu ersetzen.
9.5. In den allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen bis max. 8 Grad Dachneigung mit einer standortgerechten Vegetation versehen zu begrünen. Die Größe der Vegetationsfläche muss im Mittel mind. 10 cm betragen. Von der Dachneigung ausgenommen sind verglaste Flächen, solche auf Balkonen und Privatdächern sowie auch gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Die Dachneigung ist dauerhaft zu pflanzen 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. Baurechtliche Vorschriften
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 66 BauVO NrV
Zulässiges Fassadenmaterial in den allgemeinen Wohngebieten ist Putz in Weiß oder gedeckten Farben und Dachziegel. Ein Anstrich mit z.B. Blau oder Rot ist zulässig. Zusätzliche Anstriche sind nur bei Gliederung der Fassade mit unterschiedlichen Flächenmaterialien bis zu 30 % kombinieren. Glänzende oder glasierte Materialien sowie Klebmaterialien sind unzulässig.
Doppel- und Reihenhäuser sind in ihrer Material- und Farbgebung einheitlich auszuführen.
10.2 Dachaufbauten
Giebeln dürfen nur bis max. 60 % der Gebäudeaußenlänge im Dachgeschoss errichtet werden. Der Abstand untereinander und zu den Grundrissen sowie zum Übergang muss 1,00 m betragen. Als Messmaß gilt die aufsteigende Wand.
10.3 Dachmaterial
Die Dächer in den allgemeinen Wohngebieten sind aus rot, braunen oder grau bis anthrazitfarbenen, nicht glänzenden Dachziegeln herzustellen. Alternativ ist eine Eindeckung mit Zink- oder Aluminiumblech möglich. Sparrenbalken und Pfostenbalken sind auch in abweichenden Farben zulässig. Sie sind soweit möglich beidseitig in die Dachflächen einzusetzen.
Die Außenverkleidung von Dachgiebeln ist in Putz oder Ziegelmauerwerk, analog der Hauptfassade, mit Fassaden- oder Konstruktionsputz in Farbe des Hauptgeschosses, Holzverkleidung, Natursteine oder Zierziegel zulässig.
Doppel- und Reihenhäuser sind im Dachbereich im gleichen Material und Farbe auszuführen.
Doppel- und Reihenhäuser sind mit einer einheitlichen Trauf- und Firsthöhe sowie gleicher Dachneigung auszuführen.
10.4 Einfriedungen
Einfriedungen zur Sattung der Stadt Meckenheim über besondere Anforderungen an Einfriedungen (Einfriedigungsart) vom 14.12.1995 gilt.
Einfriedungen für öffentliche Verkehrsflächen sind im Bereich der Hauptvorgärten mit einer standortgerechten heimischen Hecke aus in Verbindung mit Mauerwerk oder Stützmauern, gepackten Mauerflächen, Ziegelmauerwerk oder mit Holzläden mit einer Höhe bis zu 1,00 m zulässig. Die Hecken sind unmittelbar angrenzend zur Straße anzupflanzen.
Als Begrenzung privater Gärten zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgenommen der Vorgärtenbereiche sowie öffentlichen Grünflächen sind Hecken bis 2,00 m Höhe zulässig. Hecken können auch in Verbindung mit Mauerwerk oder Stützmauern angeordnet werden. Blickechte Zäune, z.B. Holzbohlenzäune, sind unzulässig.

BESTANDSANGABEN

Table with 2 columns: Symbol, Name
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude
Bordstein, Fahrbahnrand
Vorhandene Flächenbepflanzungen
Höhe über NN
Kanalisation
Baum
Latone
Hydrant
Verteilerkasten
Wasserlauf
STÄDTLICHE PLANUNG
Heer, den
ISF
STADT
RAUM
Aufstellungsbeschluss
Der zuständige Fachbereich der Stadt Meckenheim hat gemäß § 11 BauGB am ... den Aufstellungsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss wurde am ... erlassen.

GEOMETRISCHE EINKLÖCKT

Table with 2 columns: Symbol, Name
Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasteramt überein.
Die Planentwürfe entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planentwurfverordnung.
MECKENHEIM, den ...
Der Bürgermeister
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB hat vom ... bis ... stattgefunden.
MECKENHEIM, den ...
Der Bürgermeister
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Dieser Plan wurde gemäß § 4(1) BauGB mit dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Angelegenheiten abgestimmt.
MECKENHEIM, den ...
Der Bürgermeister
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Dieser Plan ist gemäß § 1(2) BauGB von ... bis ... öffentlich ausgelegt.
MECKENHEIM, den ...
Der Bürgermeister
FREMDE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Dieser Plan ist gemäß § 4(3) BauGB am ... als öffentliche Auslegung im ... als öffentliche Auslegung im ...
Dieser Plan ist gemäß § 4(3) BauGB am ... bis ... öffentlich ausgelegt.
Grt und Zeit der erneuten öffentlichen Auslegung sind am ... festzusetzen.
MECKENHEIM, den ...
Der Bürgermeister
SATZUNGSBESCHLUSSE
Dieser Plan ist gemäß § 10(1) BauGB vom Rat der Stadt Meckenheim am ... als Satzung beschlossen worden.
Der Bausatzungsbeschluss liegt am ... öffentlich aus.
MECKENHEIM, den ...
Der Bürgermeister
INSPARITRETTEN
Der Bausatzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10(3) BauGB am ... öffentlich bekanntzugeben.
Der Bausatzungsbeschluss liegt am ... öffentlich aus.
MECKENHEIM, den ...
Der Bürgermeister

