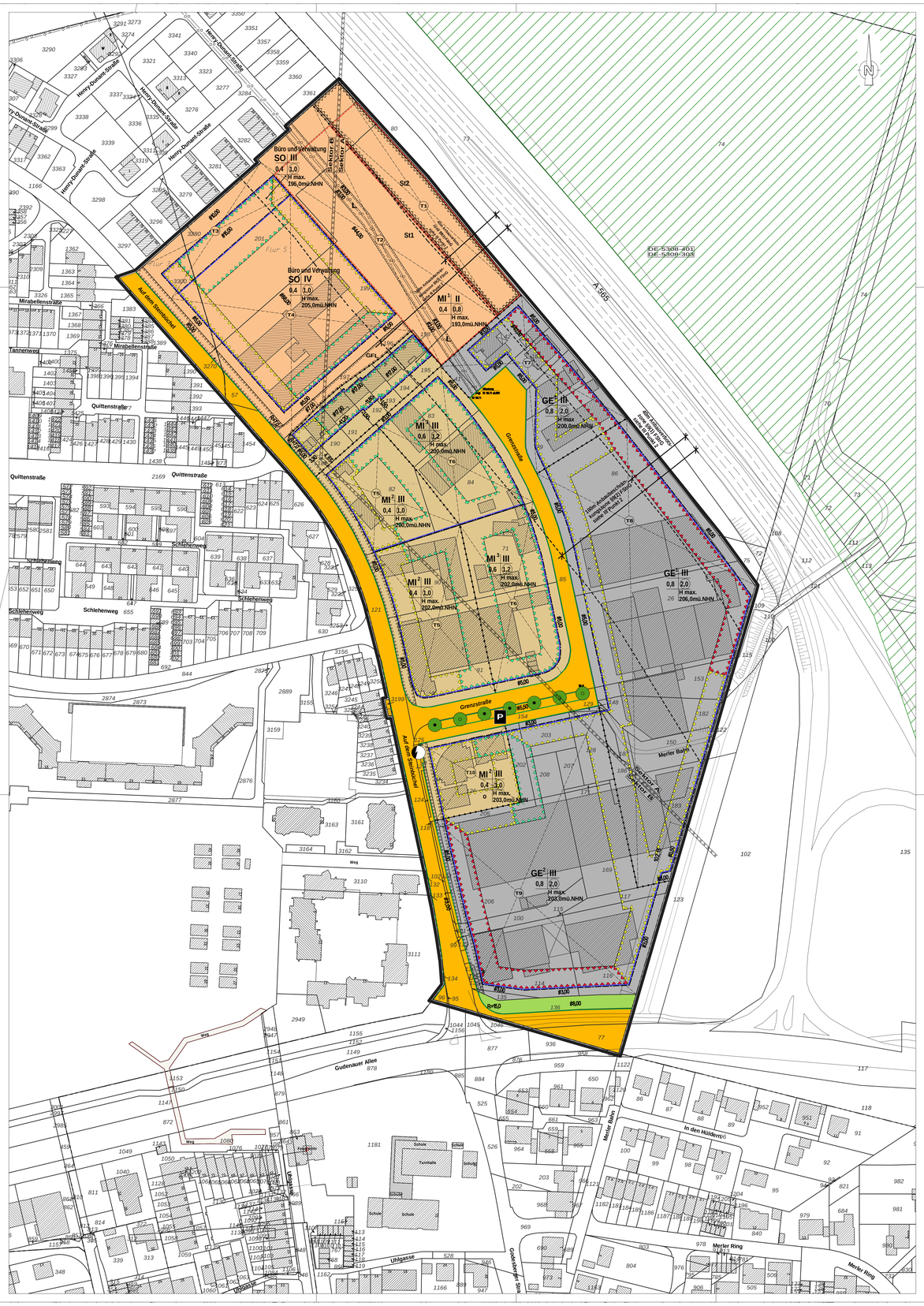


Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)
2. Verordnung über die baulche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-verordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29 Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
5. Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NW. S. 568), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S.185).
6. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV.NRW. S. 142).
7. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.Juli 1934 (CV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 09.04.2013 (GV. NRW.S.194) und daraus folgende Satzungen.

Alle nachfolgend angegebenen Gesetzesstellen entsprechen dem obigen Rechtsstand.

INHALT

§ 9 (1) Nr. 1, 2, 4, 10, 11, 12, 13, 15, 21, 24, 25a u. b

§ 9 (6) und (7) BauGB, §§1(4), 16 (5) BauNVO

LEGENDE

Art der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr. 1 BauGB

- MI — **Mischgebiet**
- GE — **Gewerbegebiet**
- SO — **Sondergebiet**

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

- 0,4 — **Grundflächenzahl / GRZ**
- (1,0) — **Geschossflächenzahl / GFZ**
- VI — **Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze**
- H max 200,0m ü.NHN — **max. zulässige Gebäudehöhe ü. Normalhöhennull**

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
§9 (1) Nr. 2 BauGB

- **Baugrenze**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
§9 (1) Nr. 4 BauGB

- St — **Stellplätze**

Verkehrsflächen
§9 (1) Nr. 11 BauGB

- **Straßenverkehrsfläche**
- P — **öffentliche Parkfläche**
- **Straßenbegrenzungslinie**

Flächen für Versorgungsanlagen
§9 (1) Nr. 12 BauGB

- **Versorgungsanlage, Elektrizität**

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
§9 (1) Nr. 21 u. (6) BauGB

- GFL — **mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Erft-Verbandes zu belastende Flächen**
- GFL — **mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Grundstückseigentümer zu belastende Flächen**

Grünflächen
§9 (1) Nr. 15 BauGB

- **öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün**

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§9 (1) Nr. 25a u. B

- **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- **Erhalt von Einzelbäumen**
- **Anpflanzung von Einzelbäumen**

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind
§9 (1) Nr. 10 u. (6) BauGB

- **Anbauverbotszone gemäß §9 (1) FStrG**

Umweltschutz
§9 (1) Nr. 24 BauGB

- **Lärmpegelbereich III**
- **Lärmpegelbereich IV**
- **Lärmpegelbereich V**
- Y3 — **Teilflächen einzelner Emissionskontingente**
- **Richtungssektoren**

Kennzeichnungen und sonstige Planzeichen

- **Hauptabwasserableitung, unterirdisch**
- **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**
- a — **auf vorh. Gebäudekante als geometr. Bezug**
- Höhenbezug — **Höhenbezug**
- **Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans**
- **Natura-2000-Gebiet**

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet SO "Büro und Verwaltung" dient der Unterbringung von Büro- und Verwaltungsgebäuden. Diese können durch Seminar- und Schulungsgebäude, technische Einrichtungen im Zusammenhang mit der Büro- und Verwaltungsnutzung wie Rechenzentren, Forschungsstätten und Lagerräume ergänzt werden.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO wird für das gesamte Mischgebiet festgesetzt:

a) Großflächige Einzelhandelsbetriebe (VK>800m²) sind unzulässig.

b) Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher sind nicht zulässig, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten der unter Punkt 1.3 aufgeführten "Meckenheimer Liste" gemäß dem Ratsbeschluss vom 22.10.2008 über das Einzelhandelsstandorte- und Zentrenkonzept zusammensetzt.

c) Vor dem Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans bestandskräftig genehmigte Betriebe mit Verkaufsflächen für Sortimente der Warengruppe (WZ 2008)

47.2 Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln,
47.71 Bekleidung,
47.72 Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck

sind einschließlich einer Erweiterung um maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

d) Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der "Meckenheimer Liste" unter 1.3 ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen i. S. des § 11(3) BauNVO ausgehen.

1.2.1 Gliederungsbereich MI 1

a) in Anwendung der § 6 (2) BauNVO sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,

b) in Anwendung der §§ 1 (5), (6) und (9) BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betreiber des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO,
- Bordelle und bordellartige Einrichtungen

1.2.2 Gliederungsbereich MI 2

a) in Anwendung der § 6 (2) BauNVO sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

b) in Anwendung der §§ 1 (5), (6) und (9) BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe (11.2c bleibt unberührt), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betreiber des Beherbergungsgewerbes,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO,
- Bordelle und bordellartige Einrichtungen

1.2.3 Gliederungsbereich MI 3

a) in Anwendung der § 6 (2) und § 1 (4) Nr. 1 BauNVO sind allgemein zulässig:
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe (11.2 bleibt unberührt), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betreiber des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm Gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

b) in Anwendung der §§ 1 (5) und (6) Nr. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
- Wohngebäude
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO,
- Bordelle und bordellartige Einrichtungen

1.3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO wird für das gesamte Gewerbegebiet festgesetzt:

a) Großflächige Einzelhandelsbetriebe (VK>800m²) sind unzulässig.

b) Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher sind nicht zulässig, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten der nachfolgenden aufgeführten "Meckenheimer Liste" gemäß dem Ratsbeschluss vom 22.10.2008 über das Einzelhandelsstandorte- und Zentrenkonzept zusammensetzt.

Nahversorgungsrelevante Sortimente
WZ 2008 Bezeichnung
47.2 Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
47.73 Apotheken
aus 47.75 Drogerieartikel (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 **o h n e** Bettwaren
aus 47.53 Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
aus 47.54 Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische 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 Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)
aus 47.59.9 Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
47.61.0 Bücher
47.62.1 Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2 Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.63 bespielte Ton- und Bildträger
47.64.1 Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2 Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte) 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
47.78.3 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, Elektroinstallationszubehör, 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, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
aus 47.59.9 Holz-, Kork-, Flechts- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren), Kinderwagen
aus 47.59.9 Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte
aus 47.64.2 Campingartikel und Campingmöbel
aus 47.76.1 Pflanzen, Saatgut 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

c) Vor dem Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans bestandskräftig genehmigte Betriebe mit Verkaufsflächen für Sortimente der Warengruppen (WZ 2008)

47.64.1 Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör,
47.64.2 Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)

sind einschließlich einer Erweiterung um maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

d) Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO ausgehen.

e) Zulässig sind Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist und in betrieblichem Zusammenhang errichtet wird und dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 nicht überschritten wird.

f) Zentrenrelevante Sortimente sind als Rand- oder Ergänzungssortiment zulässig, sofern diese dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und die Verkaufsfläche dieser Sortimente 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten.

g) Tankstellenshops sind bis zu einer Verkaufsfläche für zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimente bis zu einer Größe von 150 m² zulässig.

1.3.1 Gliederungsbereich GE 1

a) in Anwendung des § 8 (2) BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke

b) in Anwendung des § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

c) in Anwendung des § 1 (5) und (9) BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartige Einrichtungen.

1.3.2 Gliederungsbereich GE 2 / GE 3 (§ 8 BauNVO)

a) in Anwendung des § 8 (2) und § 1 (4) BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:
- Betriebe und Anlagen, die nach ihrem Störungsgrad im Mischgebiet zulässig sind, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen nur innerhalb des GE 2-Gebiets.

b) in Anwendung des § 8 (3) und § 1 (4) BauNVO sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Vergnügungsstätten nur innerhalb des GE 2-Gebiets

c) in Anwendung des § 1 (5) und (9) BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Lagerplätze,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Bordelle und bordellartige Einrichtungen.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze sowie durch die maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt.

2.2 Die Höhen baulicher Anlagen dürfen das im Bebauungsplan festgesetzte Maß nicht überschreiten.

3. Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

3.1 Garagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen vor ihrer Einfahrt einen Stauraum von mindestens 5 m aufweisen.

3.2 Stellplätze im Sondergebiet sind ausschließlich in der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den festgesetzten Stellplatzflächen (St1 und St2) zulässig, in den St2- Flächen jedoch ausschließlich ebenerdig. § 9FStrG (Fernstraßengesetz) bleibt unberührt.

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

4.1 Flachdächer oder flach geneigte Dächer von Neubauten mit mehr als 200m² Grundfläche bis max. 20 Grad Dachneigung sind mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss im Mittel 10 cm betragen. Die Ausführung muss der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie, Ausgabe 2008 entsprechen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten. Diese Ausnahme gilt nicht für Dachflächen unterhalb von aufgeständerten Fotovoltaikanlagen.

4.2 Nicht überbaute Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind durch Einsaat oder Pflanzmaßnahmen gärtnerisch anzulegen. Die Arten sind aus der Pflanzenliste „Laubbäume" und "Sträucher" unter 6.5 zu wählen, Wiesenflächen sind mit autochthonem Saatgut (Regiosaatgut) der Zone 2) einzusäen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V. mit § 1 (4) Nr. 2 BauNVO

5.1 **Lärmkontingentierung**

5.1.1 In den in der Planzeichnung dargestellten Teilflächen des Plangebiets sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle bzw. die unter 5.1.2 angegebenen Emissionskontingente weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) tags	nachts
T1	56	41
T2	54	39
T3	52	37
T4	60	45
T5	60	45
T6	54	39
T7	62	47
T8	63	48
T9	56	41
T10	56	41

5.1.2 Für den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts jeweils um 6 dBA. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Dezember 2006).

5.1.3 Entreckt sich die Grundstücksfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen oder über Bruchteile von Teilflächen, so ist das Vorhaben zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist, als die Summe bzw. der Anteil der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

5.2 **Passiver Lärmschutz**

Bezüglich der nachfolgend verwendeten Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung, Berlin, zu beziehen über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin oder einzusehen bei der Stadt Meckenheim, Amt 61 Stadtplanung, Liegenschaften) verwiesen.

5.2.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Aufenthaltsräume - bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hauswirtschaftsräumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die mindestens erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße für die Außenbauteile ergeben sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen bzw. deren räumlicher Ausrichtung. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämmmaße R'$_{res}$ aufweisen:

Lärmpegelbereich	maßgebl. Außenlärmpegel	Raumart A[1]	Raumart B[2]
		erfordert. R'$_{res}$ des Außenbauteils in dB	
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

A[1]: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. Ähnliches.

B[2]: Büroräume u.ä.

5.2.2 In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

5.2.3 Eine Reduzierung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung an den betroffenen Fassadenteilen niedrigere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden.

6 Pflanzgebote
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

6.1 Innerhalb der öffentlichen PKW-Stellfläche an der Grenzstraße werden die vorhandenen Bäume der Baumінseln zum Erhalt festgesetzt und sind bei Abgang durch einen Baum der Sorte *Sorbus intermedia 'Brouwers'* zur ersetzen. Die baumlosen Grüninseln Innerhalb der PKW-Stellfläche sind mit je einem Baum der Sorte *Sorbus intermedia 'Brouwers'* zu bepflanzen; dieser ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm.

6.2 Innerhalb des festgesetzten flächenhaften Pflanzgebots sind pro angefangene 100m² 25 standortgerechte einheimische Laubsträucher und maximal 2 Laubbäume aus den unter 6.5 aufgeführten Listen zu pflanzen. Gehölzfreie Teile der Pflanzflächen sind mit Stauden oder Bodendeckern zu bepflanzen oder mit Rasen einzusäen.

6.3 Parkstände sind als Schotterrasenflächen oder als teilbefestigte Flächen mit maximal 85 % Versiegelung anzulegen. Die nicht befestigten Anteile der Parkstände sind als Vegetationsfläche auszubilden. Für die Anlage von Schotterrasenflächen ist autochthones Saatgut (Regiosaatgut) der Zone 2 zu verwenden.

6.4 Das Niederschlagswasser, das nicht auf den Stellplatzflächen versickert, ist vor Ort über die Vegetationsflächen zu versickern. Die Neigung der Stellflächen ist zur Vegetationsfläche hin auszurichten.

6.5 Pflanzliste standortgerechte Laubbäume
Mindestqualität Hochstamm 3xv., Drahtballen, StU 18-20 cm,

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzliste standortgerechte Sträucher
Mindestqualität 2xv., o.B., 100-150 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellblättrige Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 86 BauO NRW

1 Dachgestaltung

Als Dacheindeckungsmaterial ist die Verwendung von nicht matten, eloxierten und glasierten Materialien unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen.

III Hinweise

1 Altlasten

Werden bei Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, die im Rahmen der Vorerkundung nicht erfasst wurden, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis Amt für Technischen Umweltschutz, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (siehe § 2, Abs 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Gegebenenfalls 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.

2 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone

Auf die Bestimmungen des § 9 (1) und (2) FStrG (Fernstraßengesetz) wird verwiesen.

3 Kampfmittel

Innerhalb des Plangebiets liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor.

4 Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LV-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal in 51491 Overath, Tel. 02206 6030 0 Fax: 02206 9030 22 unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LV-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5 Werbeanlagen

Auf die Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten der Stadt Meckenheim wird verwiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis - Stand vom __.__.____ überein.

Siegburg, den __.__.____ gez.: Kreisvermessungsdirektor

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Siegburg, den __.__.____ gez.: Kreisvermessungsdirektor

Der Rat der Stadt Meckenheim hat gemäß §§ 1 (8) und 2 (1) BauGB am __.__.____ beschlossen, den Bebauungsplan in dem nebenstehend umgrenzten Geltungsbereich aufzustellen.

Meckenheim, den __.__.____
Technischer Beigeordneter

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am __.__.____ die frühzeitige Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte am __.__.____.

Meckenheim, den__.__.____
Technischer Beigeordneter

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ einschließlich öffentlich ausgelegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäßß 4 (2) BauGB mit Schreiben vom __.__.____ unter Fristsetzung bis zum __.__.____ beteiligt.

Meckenheim, den __.__.____
Technischer Beigeordneter

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung NW vom Rat der Stadt Meckenheim am __.__.____ als Satzung beschlossen worden.

Meckenheim, den __.__.____
Technischer Beigeordneter

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches ist, da kein Genehmigungserfordernis nach § 10 (2) BauGB vorlag, am __.__.____ erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft.

Meckenheim, den __.__.____
Technischer Beigeordneter

Dieser Urkundsplan wird hiermit ausgefertigt.

Meckenheim, __.__.____
Technischer Beigeordneter

Diese Planausfertigung stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf angebrachten Vermerken überein.

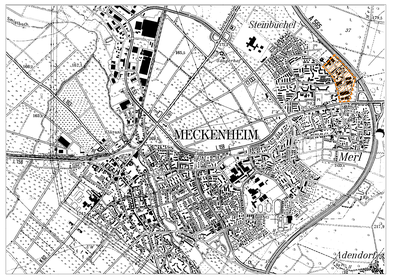
Meckenheim, den _____

Anlage 6

STADT MECKENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 20e
"Auf dem Steinbüchel"

M.: 1:1.000



Übersichtsplan M.: 1:25.000

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
STADTPLANER · BERATENDE INGENIEURE
Thomas-Mann-Straße 41 · 53111 Bonn · Tel: 0228- 227 236 10

Stand: **Offenlage, September 2013**