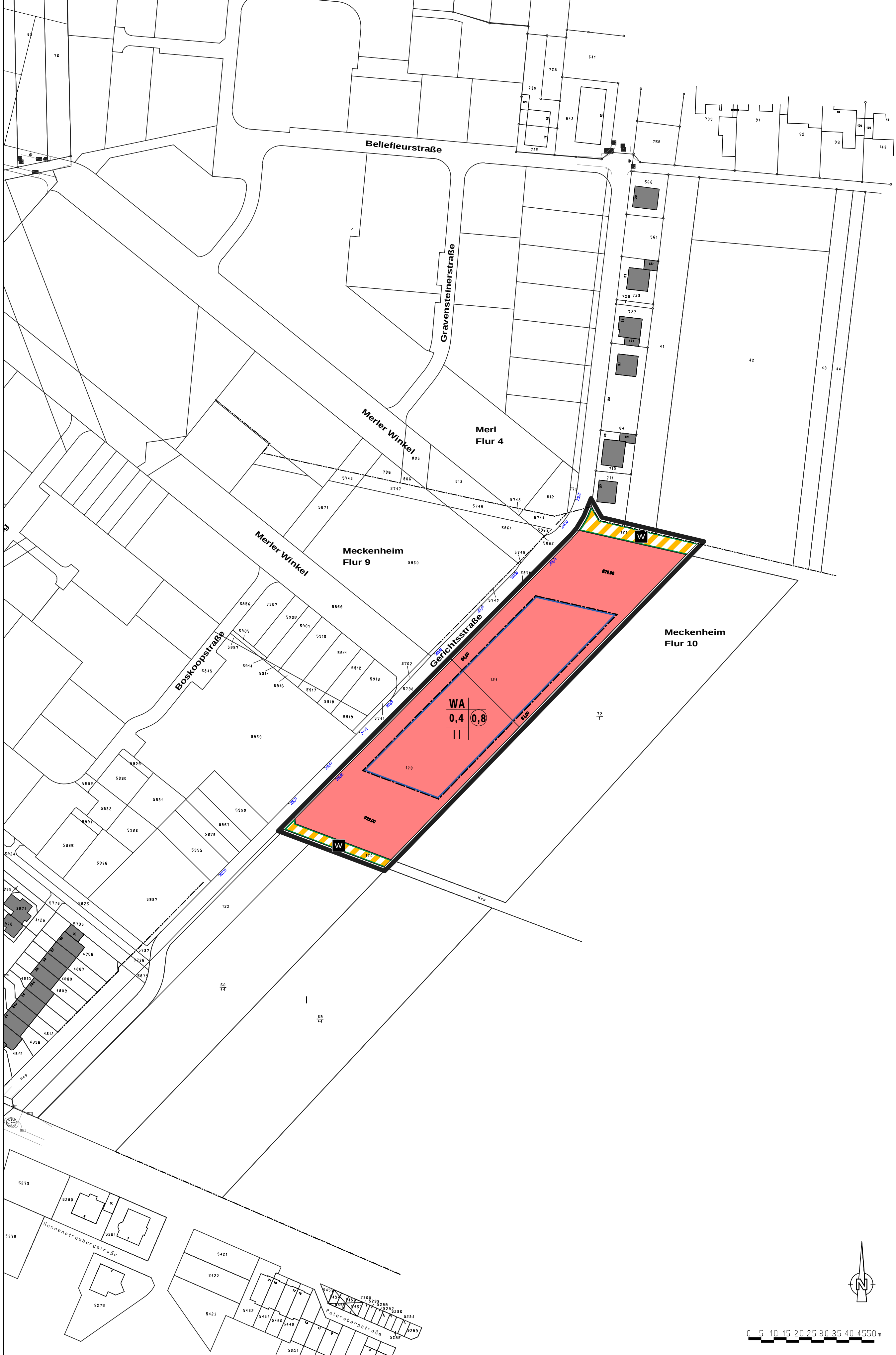




Die Rechtsgrundlagen dieses Plans und seines Verzeichnisses sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I. S. 1748)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - 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 Landschaftspflege (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 (Bau-ONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).
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 19.12.2013 (GV. NRW.S.194) und daraus folgende Satzungen.

Alle nachfolgend angegebenen Gesetzesstellen entsprechen dem obigen Rechtsstand. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und einer Begründung.

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl
|| Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-
FLÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

W Wirtschaftsweg

SONSTIGE PLANZEICHEN

§ 9 (4), (5), (6) und (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

• 203,79 Höhe Oberkante Straße in m ü.NHN

I Textliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

2. Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen und Carports sind nur bis zur Flucht der von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen rückwärtigen Baugrenze zulässig.

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

Flachdächer oder flach geneigte Dächer von Neubauten mit mehr als 200 m² 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 aufgeständerte Fotovoltaikanlagen

4. Zuordnung der Ausgleichsflächen § 1a BauGB

Dem Eingriff in den Naturhaushalt der durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 vorbereitet wird, werden Durchführungsmaßnahmen im Wert von 4.659 Ökopunkten im Bebauungsplan Nr. 114 "In den Bergenwiesen" zugeordnet.

5. Rückhaltung von Niederschlagswasser § 9 (4) BauGB sowie § 51a Abs.2 LWG

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Zisternen aufzufangen und zu speichern. Die Zisternen müssen eine Mindestgröße von 50 l je m² überdachter Grünfläche besitzen und sind durch einen Überlauf an den Regenwasserkanal des Trennsystems anzubinden.

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1. Naturpark
Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Rheinland.

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß §§ 15 und 18 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz) der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath unmittelbar zu melden.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
2. Kampfmittel
Im Bereich des Plangebiets besteht ein diffuser Kampfmittelverdacht. Die Überprüfung der Fläche auf Kampfmittel wird von der Bezirksregierung Düsseldorf empfohlen. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.
3. Bodenschutz
Der Mutterboden ist wegen der besonders geschützten Böden im Plangebiet gemäß § 202 BauGB ordnungsgemäß zu schützen.
4. Entsorgung Bodenmaterial
Das im Rahmen der Baureifmachung von Grundstücken 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.

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 _____. 2015 überein.

Siegburg, den _____. 2015

Kreisvermessungsdirektor

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

Siegburg, den _____. 2015

gez.: Kreisvermessungsdirektor

Der Rat der Stadt Meckenheim hat gemäß §§ 1 (8) und 2 (1) BauGB am 21.05.2014 beschlossen, den Bebauungsplan in dem nebenstehend umgrenzten Geltungsbereich aufzustellen.

Meckenheim, den _____. 2015

Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am 25.02.2015, die frühzeitige Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte am 19.02.2015.

Meckenheim, den _____. 2015

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____. 2015 bis _____. 2015 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom _____. 2015 unter Fristsetzung bis zum _____. 2015 beteiligt.

Meckenheim, den _____. 2015

Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung NW vom Rat der Stadt Meckenheim am _____. 2015 als Satzung beschlossen worden.

Meckenheim, den _____. 2015

Bürgermeister

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

Meckenheim, den _____. 2015

Bürgermeister

Dieser Urkundsplan wird hiermit ausgefertigt.

Meckenheim, den _____. 2015

Bürgermeister

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

Meckenheim, den _____. 2015

Bürgermeister

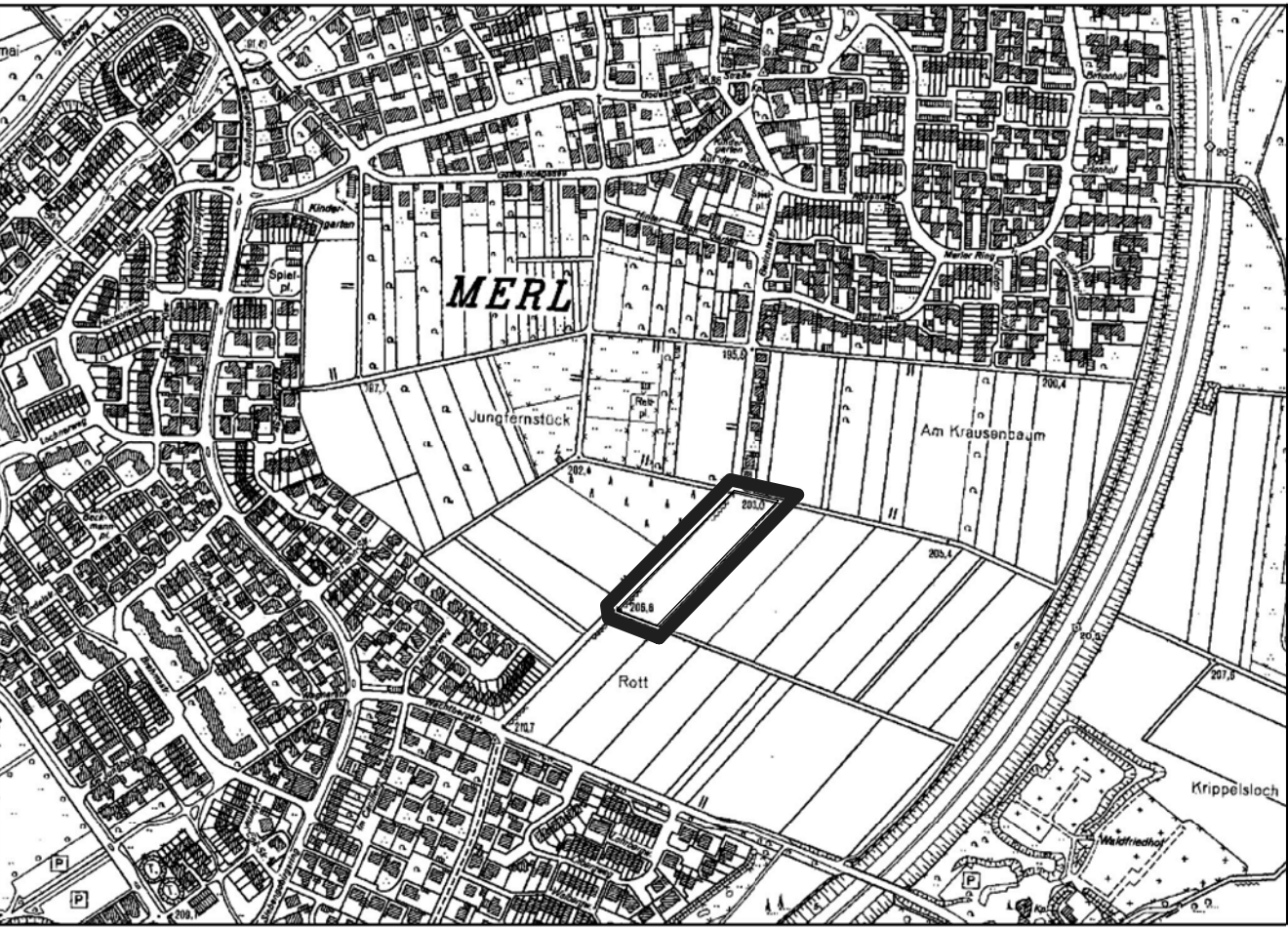
Stadt Meckenheim

Bebauungsplan Nr. 85 Merler Keil

3. Änderung

Maßstab 1: 1.000

Anlage 4



Übersichtsplan im Maßstab 1:10.000

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN

THOMAS- MANN- STRASSE 41 · 53111 BONN · TEL . 0228/ 227 236 -10
Stand: Offenlage, April 2015