

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 20.11.2014 (BGBl. I. S. 1748);
2. Verordnung über die bauliche 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 (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Ge-setzes 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 Land-schaft (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 Ge-setz vom 19.12.2013 (GV. NRW.S.194) und daraus folgende Satzungen.

Alle nachfolgend angegebenen Gesetzesstellen entsprechen dem obigen Rechts-stand. 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 Zweckbestim-mung

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 SpeisewirtschaftensowienichtstörendeHandwerksbetriebe,
- 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 Be-bauungsplans werden.

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

Garagen und Carports sind nur bis zur Flucht der von der öffentli-chen Verkehrsfläche aus gesehen rückwärtigen Baugrenze zuläs-sig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwick-lung 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 begrün-en. Die Stärke der Substratschicht muss im Mittel 10 cm betra-gen. Die Ausführung muss der FLL- Dachbegrünungsrichtlinie, Ausgabe 2008 entspre-chen. Von der Dachbegrünung ausgenom-men sind verglaste Flächen und technische Aufbauten. Diese Aus-nahme 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 Durchführungs-maßnahmen im Wert von 4.659 Ökopunkten im Bebauungsplan Nr. 114 "In den Bergerwiesen" zugeordnet.

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

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Zisternen aufzu-fangen und zu speichern. Die Zisternen müssen eine Mindestgrö-ße von 50 l je m² überdachter Grünfläche besitzen und sind durch einen Überlauf an den Regenwasserkanal des Trennsystems an-zubinden.

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 ge-mäß §§ 15 und 16 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz) der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Amt für Bo-dendenkmalpflege, Außenstelle Overath unmittelbar zu melden.
- Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu er-halten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmal-pflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
2. Kampfmittel
- Im Bereich des Plangebiets besteht ein diffuser Kampfmittelver-dacht. Die Überprüfung der Fläche auf Kampfmittel wird von der Bezirksregierung Düsseldorf empfohlen. Bei Auffinden von Bom-benblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbesei-tigungsdienst 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 anfallen-de 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 Abfall-wirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzuge-ben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustel-le vorzulegen.

Verfahrensvermerke

Die Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den An-forderungen 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 geome-trisch 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 füzehige 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 ge-mäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 21.05.2015 bis 22.06.2015 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß§ 4 (2) BauGB mit Schrei-ben vom 13.05.2015 unter Fristsetzung bis zum 22.06.2015 beteiligt.

Meckenheim, den __. __. 2015

Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 der Ge-meindeordnung 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 __. __. 2015 erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt die-ser Plan in Kraft.

Meckenheim, den __. __. 2015

Bürgermeister

Dieser Urkundsplan wird hiermit ausfertigt.

Meckenheim, den __. __. 2015

Bürgermeister

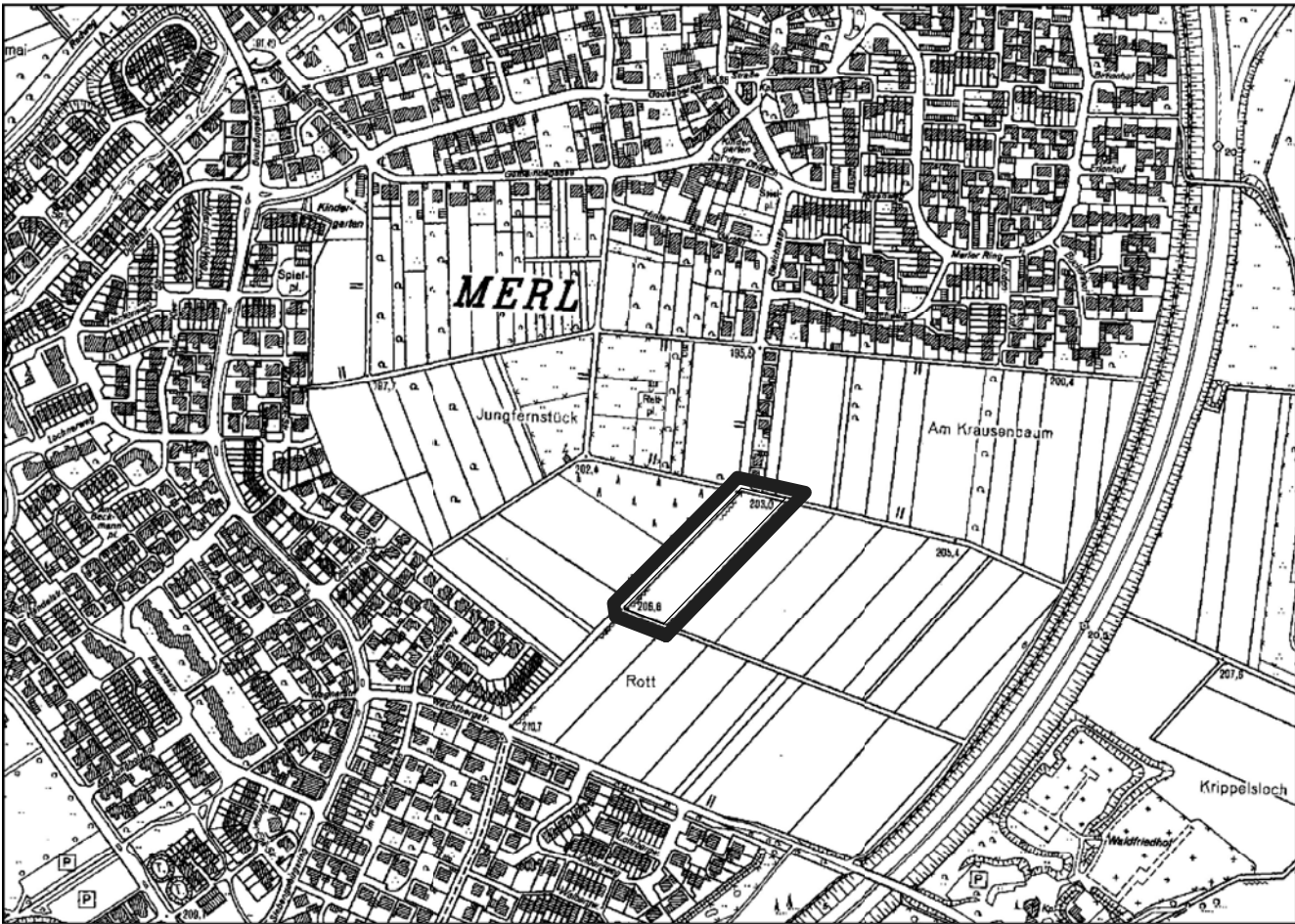
Diese Planausfertigung stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf angebrach-ten Vermerken überein.

Meckenheim, den __. __. 2015

Bürgermeister

Stadt Meckenheim
Bebauungsplan Nr. 85 Merler Keil
3. Änderung

Maßstab 1: 1.000



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: Satzung, August 2015