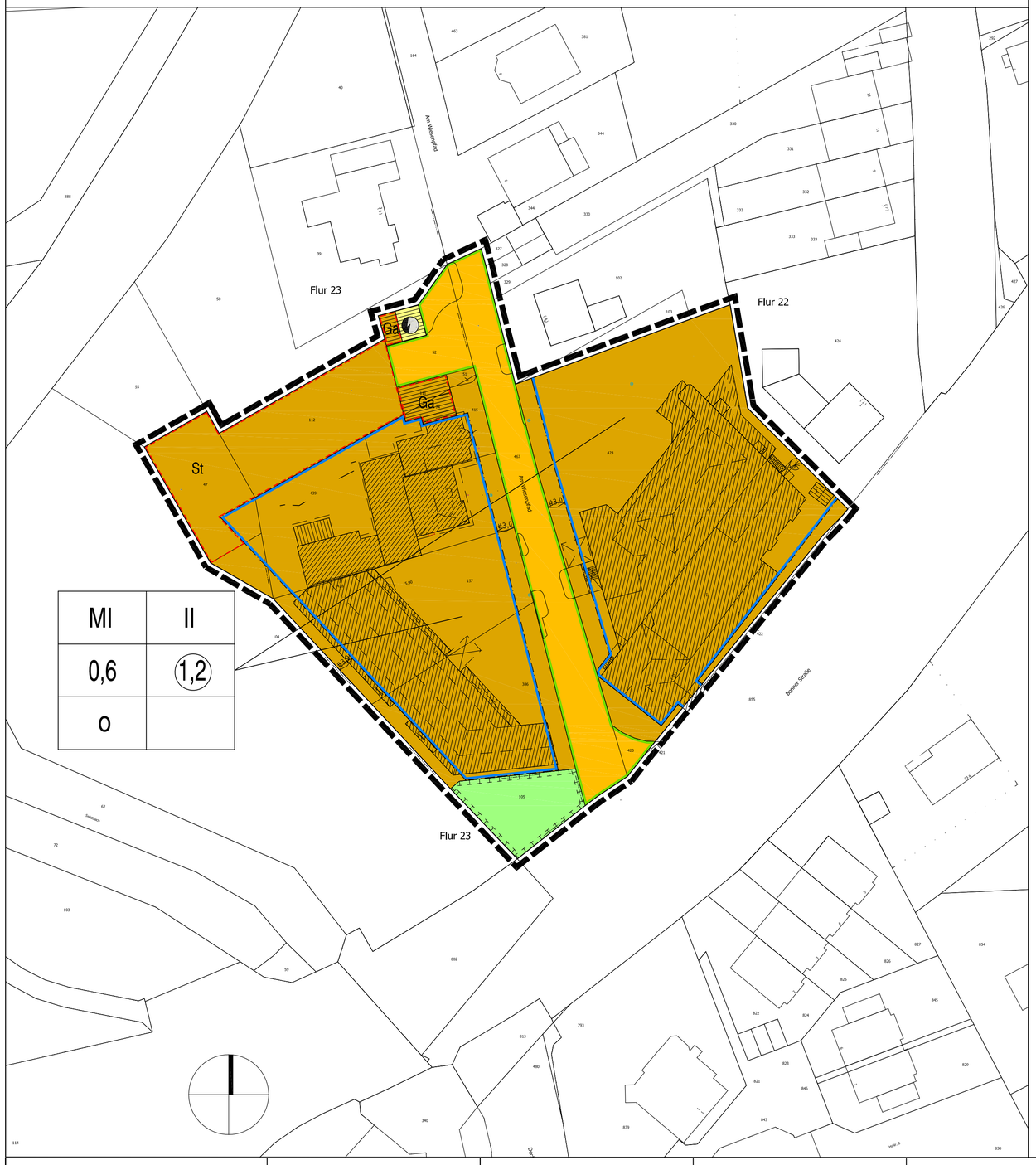
STADT MECKENHEIM

Bebauungsplan Nr. 27 "Wiesenpfad", 11. Änderung



Planzeichen

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

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

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

0,6 — Grundflächenzahl

1,2 — Geschoßflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

Baugrenze

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

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Pflanzbeet Darstellung als Hinweis

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Stellplätze

Ga — Garagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone (Eintragungen beispielhaft)

MI	II
0,6	1,2
o	

Art der baulichen Nutzung	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind
– Wohngebäude,
– Geschäfts- und Bürogebäude,
– Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
– sonstige Gewerbebetriebe,
– Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Unzulässig sind
– Einzelhandelsbetriebe
– Gartenbaubetriebe,
– Tankstellen,
– Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten,
– Vergnügungsstätten,
– Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen.

2. Grün- und Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Nicht betrieblich genutzte Freiflächen sind mit Rasen einzusähen oder mit Stauden, bodendeckenden Bepflanzungen, bodenständigen heimischen Gehölzen, Zierarten, wenn sie dem Laubholzcharakter entsprechen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)
Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,6 nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten sowie anderer Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig ist.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
In der offenen Bauweise sind ausnahmsweise auch Baukörper mit mehr als 50 m Länge zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Hinweise

Einfriedigung
Die Zulässigkeit von Grundstückseinfriedigungen ist durch die "Satzung über besondere Anforderungen an Einfriedigungen (Einfriedigungssatzung)" 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.

Böden
Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges 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.

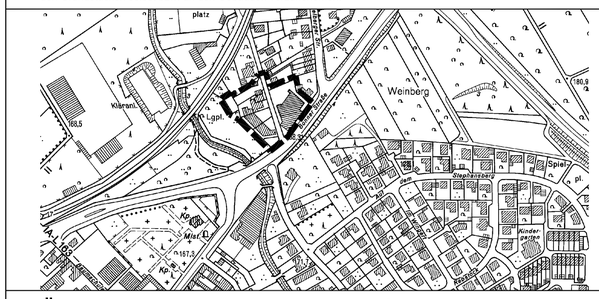
Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen 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. Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Bodendenkmale
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal in 51491 Overath, Tel: 02206 9030-0, Fax 02206 9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Belange des Artenschutzes
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 42 (1) Nr. 1 BNatSchG und Nr. 2 BNatSchG ist es erforderlich, vor Beginn von Abrissarbeiten die Gebäude innerhalb des Plangebietes von einem Sachkundigen entweder auf das Vorkommen von Wochenstuben oder Winterquartieren von Fledermausarten oder von Nistplätzen der Schleiereule untersuchen zu lassen. In den Zeiten, in denen keine Quartiere bzw. Nistplätze der planungsrelevanten Arten nachweisbar sind, können dann die erforderlichen Abbrucharbeiten durchgeführt werden.

Kampfmittel
Der Stadt Meckenheim liegen Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) darüber vor, dass das Plangebiet in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet des 2. Weltkrieges liegt. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Düsseldorf) zu verständigen.

Immissionen
Infolge des künftigen Verkehrs auf der L 158 - Ortsumgehung Meckenheim - und auf ihren neuen Anbindungen an das vorhandene Straßennetz ist mit Lärmbelästigungen zu rechnen. Hiergegen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer in dem von ihnen als notwendig erachteten Ausmaß passive Lärmschutzmaßnahmen auf den Grundstücken selbst bzw. an den Gebäuden vorzunehmen.



Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich
Maßstab 1:5000

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 07.07.1987 (GVBl. S. 220), zuletzt geändert durch 6. ÄndVO vom 18.07.2013 (GV.NRW. S. 493)
- Gesetz zur Ausführung des BauGB in NRW (BauGB-AG NRW) vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 211)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 93 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-verordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV.NRW. S. 294)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl I S. 1509)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 124 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Raumordnungsverordnung (RoV) vom 13.12.1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 35 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- Verordnung über den sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11.07.2013 (GV.NRW. S. 420)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG) LdF, der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV.NRW. S. 185)
- Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) vom 23.09.1995 (GV.NW. S. 1028), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.03.2015 (GV.NRW. S. 312)
- Landesplanungsgesetz (LPlG) LdF, der Bekanntmachung vom 03.05.2005 (GV.NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.01.2013 (GV. NRW. S. 33)
- Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG) LdF, der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV.NRW. S. 133)

Diese Vorschriften sind bei der Nutzung des Baulandes anzuwenden, soweit im Bebauungsplan keine Abweichungen vorgesehen sind.

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

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

....., den .....

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan-Vorentwurf gem. § 3 (1) BauGB wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde gem. § 3 (1) BauGB vom ....., bis ..... der Öffentlichkeit vorgestellt.

Meckenheim, den .....

Der Bürgermeister

Siegel

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textlichen Festsetzungen hat gem. § 3 (2) BauGB mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt Meckenheim wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Meckenheim, den .....

Der Bürgermeister

Siegel

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 4a(3) BauGB mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt Meckenheim wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom..... erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Meckenheim, den .....

Der Bürgermeister

Siegel

SATZUNGSBESCHLUSS

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

Meckenheim, den .....

Der Bürgermeister

Siegel

INKRAFTTRETEN

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

Meckenheim, den .....

Der Bürgermeister

Siegel

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der zuständige Fachausschuss hat am ..... gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluß wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Meckenheim, den .....

Der Bürgermeister

Siegel

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom..... Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplan-Vorentwurf gegeben.

Meckenheim, den .....

Der Bürgermeister

Siegel

ÄNDERUNGEN GEM. STELLUNGNAHMEN

Änderungen aufgrund von Stellungnahmen gemäß Beschlussfassung des zuständigen Fachausschusses vom ..... (§ 3 (2) BauGB).

Meckenheim, den .....

Der Bürgermeister

Siegel

ÄNDERUNGEN GEM. STELLUNGNAHMEN

Änderungen aufgrund von Stellungnahmen gemäß Beschlussfassung des zuständigen Fachausschusses vom ..... (§ 4a (3) BauGB),

Meckenheim, den .....

Der Bürgermeister

Siegel

AUSFERTIGUNG

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

Meckenheim, den .....

Der Bürgermeister

Siegel

Dieser Plan ist der Urkundsplan.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

.....

Der Bürgermeister

Siegel

Stadt Meckenheim

Bebauungsplan Nr. 27
"Wiesenpfad"
11. Änderung

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Stand	10.02.2016	
Maßstab	1:500	

Entwurfsbearbeitung:

.....

sgp
architekten + stadtplaner bda
NAUMANN | HACHTEL | BAUER
Dr.-Ing. Detlef J. Naumann BDA
Dipl.-Ing. Friedrich P. Hachtel BDA
Dipl.-Ing. Wolfgang Bauer BDA
Justus-von-Liebig-Straße 22
53121 Bonn
Tel. 0228 - 92 59 87-0
Fax. 02225 - 92 59 87-029
info@sgp-architekten.de
www.sgp-architekten.com