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. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1742).
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), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509).
4. Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474).
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 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 Art. 1 des Gesetzes vom 03.02.2015 (GV. NRW.S.208) 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

0,3	**Grundflächenzahl**
0,6	**Geschossflächenzahl**
II	**Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze**
TH	**maximal zulässige Traufhöhe**
FH	**maximal zulässige Firsthöhe**

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB

ED	**Ausschließliche Einzel- und Doppelhäuser**
▭	**Baugrenze**

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB

🟨	**Öffentlichen Verkehrsflächen**
W	**Wirtschaftsweg**
—	**Straßenbegrenzungslinie**

FLÄCHEN FÜR ABFALLENTSORGUNG
§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

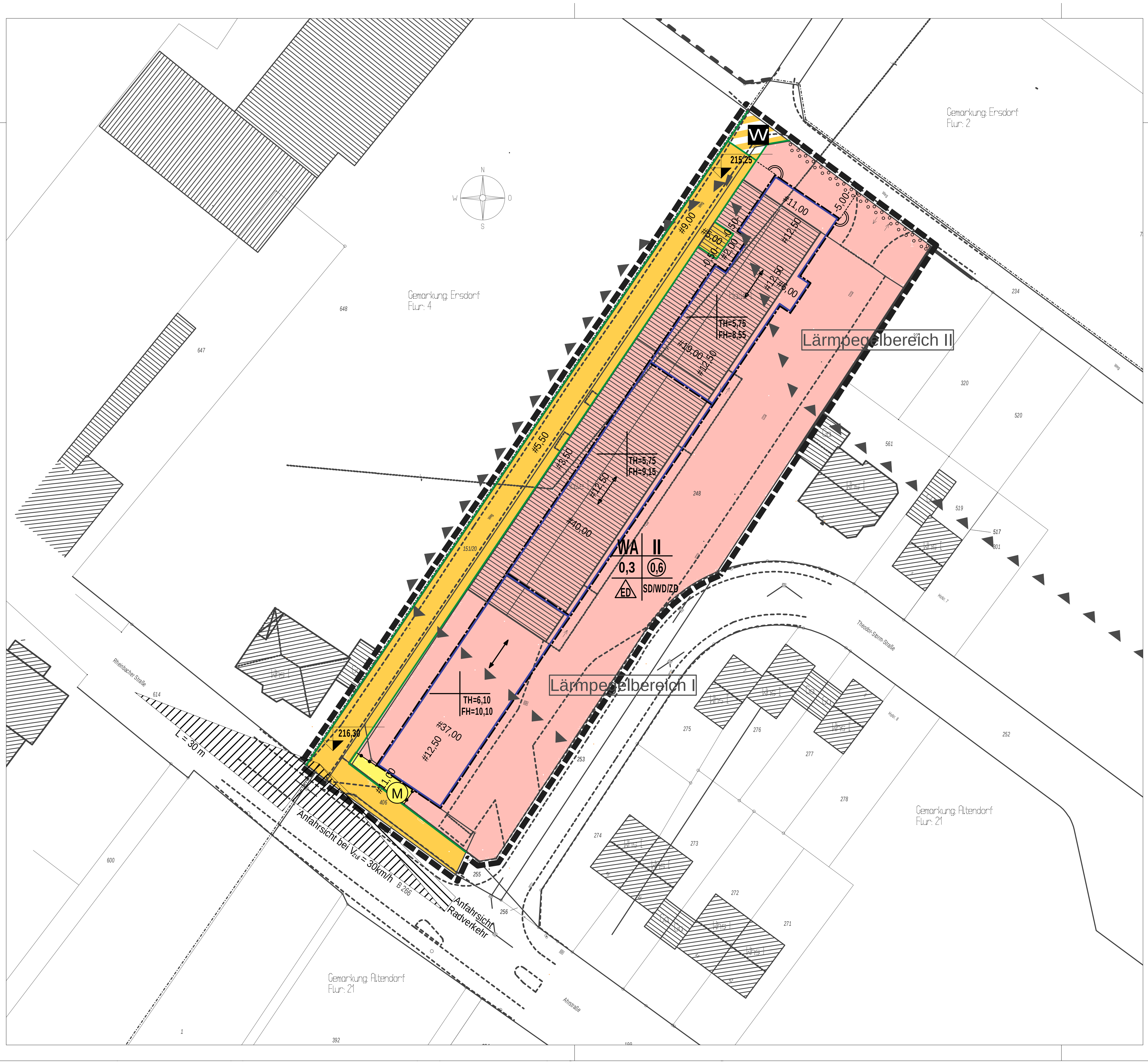
M	**Fläche für Müllbehälter am Abfuhrtag**

Pflanzgebiote § 9 (1) Nr. 14 BauGB

°°°°°	**Fläche zur Anpflanzung einer Hecke**

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, DENKMÄLER UND SONSTIGE PLANZEICHEN § 9 (5), (6) und (7) BauGB

↔	**Firstrichtung des Hauptdaches**
SD/WD/ZD	**Satteldach/ Walmdach/ Zeltdach**
▬ ▬ ▬	**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
216,30	**Höhe Oberkante Straße in m ü.NHN**
▨	**Anfahrsicht Pkw/ Anfahrsicht Radvekher**



Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Zulässig sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende 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. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze sowie die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen (TH und FH).

2.2 Eine Überschreitung der GRZ durch unselbstständige bauliche Anlagen wie Pfeiler, Balkone Terrassen und Wintergärten ist bis zu 20 m² zulässig.

2.3 Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses muss zwischen 0,00 m und 0,40 m oberhalb der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche erichtet werden. Der Bezugspunkt ist die Höhe der Mitte der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenbegrenzungslinie.

2.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens und dürfen nicht überschritten werden. Die genaue Trauf- und Firsthöhenentwicklung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.5 Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt jeweils der obere Abschluss des Gebäudes. Haustechnische Anlagen bleiben bei der Ermittlung der Gebäudehöhe unberücksichtigt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Baugrenzen dürfen durch unselbstständige bauliche Anlagen wie Pfeiler, Balkone Terrassen und Wintergärten um bis zu 4,0 m überschritten werden.

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

4.1 Garagen (Ga) und überdachte Stellplätze, sogenannte Carports (Cp), sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hinweis: Carports sind offene Konstruktionen zur Unterbringung von Fahrzeugen, die über ein geschlossenes Dach verfügen und in der Vertikalen an mindestens drei Stellen offen auszuführen sind.

4.2 Stellplätze (St) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie senkrecht zu der nordwestlich anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, sofern sie unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche und eine der seitlichen Grundstücks-grenzen angrenzen.

4.3 Begehbare überdachte Nebenanlagen sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Fluchtlinie der straßenseitigen Gebäudeaußenwand unzulässig.

4.4 Auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind begehbare überdachte Nebenanlagen wie z.B. Geräteschuppen oder Gartenhäuser mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 10 m² zulässig.

5. Versorgungsleitungen
§ 9 Abs. (1) Nr. 13 BauGB

Im gesamten Planbereich sind Versorgungsleitungen (z.B. Stromversorgung und Telekommunikation) ausschließlich unterirdisch zulässig.

6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) Nr.24 BauGB

6.1 Die Außenbauteile (Außenwände, Dächer sowie Fenster) von Büro- und Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) müssen so ausgeführt sein, dass mindestens das jeweilige der nachstehenden Tabelle zu entnehmende resultierende Schalldämmmaß R´w res (nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) erreicht wird. Eine ausreichende Frischluftzufuhr der Räume (vollständiger Luftwechsel innerhalb von höchstens zwei Stunden) ist durch bauliche und sonstige Vorkehrungen sicherzustellen.

Festgesetzter Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches Schalldämmmaß R`w, res des Außenbauteils Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen
I	< 55	30
II	56 - 60	30

6.2 Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass die tatsächliche Geräuschbelastung einer Gebäudeseite niedriger ausfällt, als dies der Lärmpegelbereich angibt, so kann vom festgesetzten Schalldämmmaß abgewichen werden und ein entsprechend niedrigeres Maß zugelassen werden.

6.3 Die in den textlichen Festsetzungen genannte DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vom November 1989 in der zurzeit geltenden Fassung kann während der Öffnungszeiten im Fachbereich Stadtplanung, Liegenschaften der Stadt Meckenheim, Bahnhofstraße 22, 53340 Meckenheim eingesehen werden.
Eine Möglichkeit zum Erwerb der DIN 4109 besteht bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.

7. Pflanzgebot
§ 9 (1) BauGB Nr. 25a BauGB

Entlang der Grenze zur Wegeparzelle 234 ist eine freiwachsende oder Schnitthecke aus heimischen Gehölzen standortgerechten anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

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

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Zisternen als Puffer aufzufangen und zwischenzuspeichern. Die Zisternen müssen eine Mindestgröße von 50 l je m² überdachter Grundfläche besitzen und sind durch einen Überlauf an den öffentlichen Kanal anzubinden.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit 86 (1) BauONW

1. Dachform

Wohngebäude sind mit Satteldächern, Walmdächern oder Zeltdächern mit einer Nei-gung zwischen 15° und 42° zulässig.

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt Satz 1 ausschließlich für die Grundstücksgrenze mit dem Zugang zum Hauseingang bis zur Fluchtlinie der zugehörigen Fassade (Vorgarten).

2.2 Einfriedungen zur Erschließungsstraße und zum nordöstlich verlaufenden Flurweg sind ausschließlich als Schnitt- und freiwachsende Hecken aus heimischen Sorten zulässig, auch in Verbindung mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen, geputzten Mauerflächen oder mit Holzzäunen.

Hinweis: Die Schnitt- und freiwachsenden Hecken sind als Sichtschutz von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen stets vor den jeweiligen o.g. Verbindungselementen zu pflanzen.

2.3 Stellplätze für Müllbehälter sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen blickdicht zu begrünen, bzw. in die Einfriedung zu integrieren.

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß §§ 15 und 16 des Gesetztes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmal-schutzgesetz) der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Amt für Boden-denkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal in 51491 Overath, Tel. 02206 6030 0 Fax: 02206 9030 22 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

Sollten bei Erd-/Bauarbeiten Kampfmitteln gefunden werden, 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.

5. 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 weiter gehende 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.

7. 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 __.__.2016 überein.

Siegburg, den __.__.2016

Kreisvermessungsdirektor

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

Siegburg, den __.__.2016

Kreisvermessungsdirektor

Der Rat der Stadt Meckenheim hat gemäß §§ 1 (8) und 2 (1) BauGB am __.__.2016 beschlossen, den Bebauungsplan in dem nebenstehend umgrenzten Geltungsbereich aufzustellen.

Meckenheim, den __.__.2016

Bürgermeister

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wurde auf Beschluss des Rates vom __.__.2016 abgesehen.

Meckenheim, den __.__.2016

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom __.__.2016 bis __.__.2016 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß§ 4 (2) BauGB mit Schreiben vom __.__2016 unter Fristsetzung bis zum __.__.2016 beteiligt.

Meckenheim, den __.__.2016

Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung NW vom Rat der Stadt Meckenheim am __.__.2016 als Satzung beschlossen worden.

Meckenheim, den __.__.2016

Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 (3) des BauGB ist, da kein Genehmigungsvorbehalt nach § 10 (2) BauGB vorlag, am __.__.2016 erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft.

Meckenheim, den __.__.2016

Bürgermeister

Dieser Urkundsplan wird hiermit ausgefertigt.

Meckenheim, den __.__.2016

Bürgermeister

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

Meckenheim, den __.__.2016

Bürgermeister

Stadt Meckenheim

Bebauungsplan Nr. 31
"Unter dem Spinnweg"
2. Änderung

Maßstab 1: 500

Übersichtsplan im Maßstab 1:5.000

Anlage 2

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN
THOMAS- MANN- STRASSE 41 · 53111 BONN · TEL . 0228/ 227 236 -10
Stand: Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB, April 2016