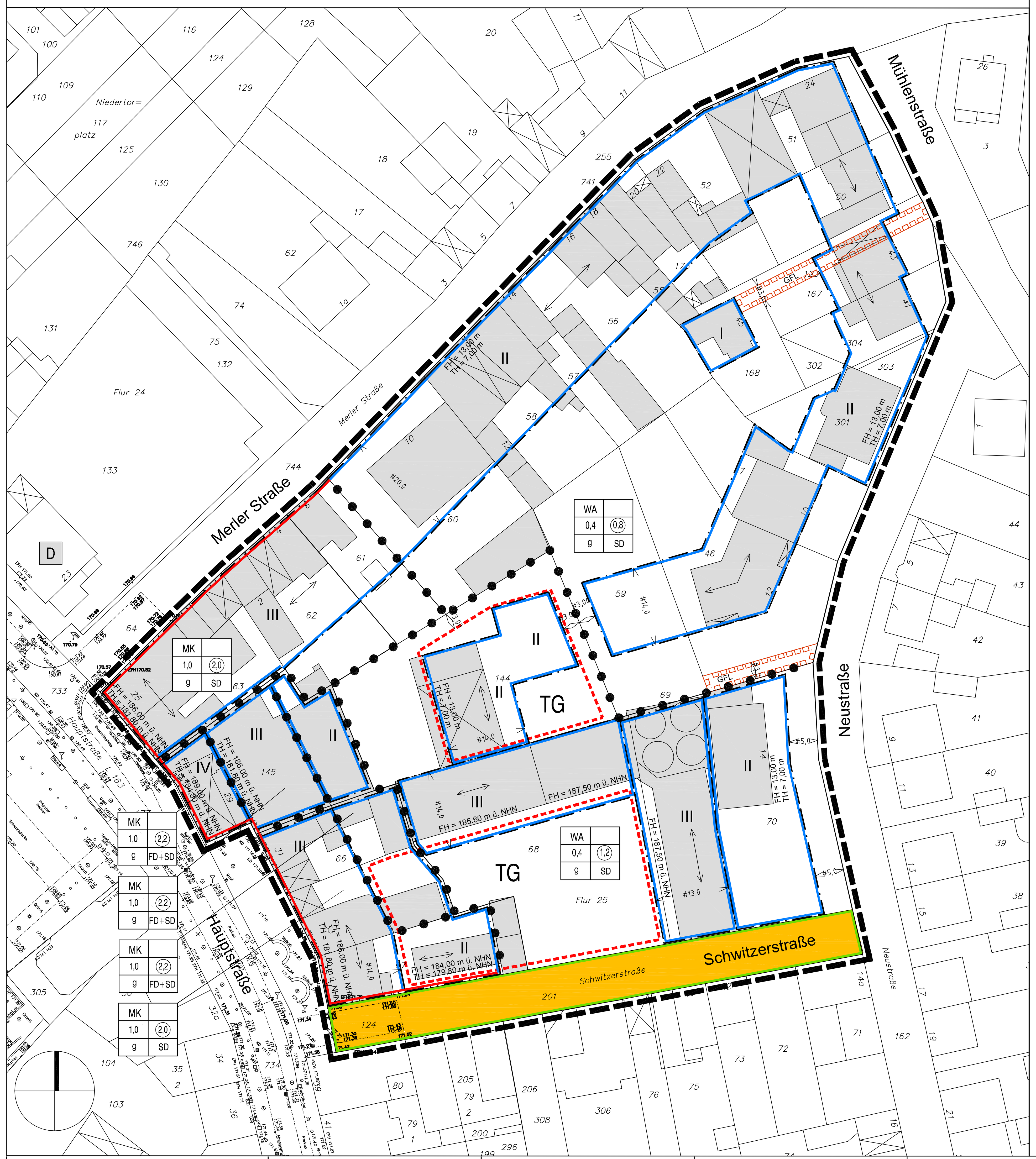
STADT MECKENHEIM

Bebauungsplan Nr. 45 S8 "Merler Straße / Schwitzerstraße", 2. 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-)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MK	Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

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

0,4	Grundflächenzahl
(0,8)	Geschossflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Firsthöhe der baulichen Anlagen
TH	Firsthöhe der baulichen Anlagen

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

g	geschlossene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze

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

	Strassenverkehrsflächen
	Strassenbegrenzungslinie

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
TG	Tiefgarage
SD	Nur Satteldächer zulässig
FD	Nur Flachdächer zulässig
⟷	Firstrichtung
GFL	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
	Bestehende Gebäude

Nutzungsschablone (Eintragungen beispielhaft)

MK		Art der baulichen Nutzung	
1,0	(2,0)	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
g	SD	Bauweise	Dachform

Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (1) und (2) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 In den Kerngebieten sind Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 7, Nr. 8 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten werden die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Obstbaubetriebe als eine spezielle Art von Gartenbaubetrieben allgemein zulässig.

1.1.4 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen sind gemäß den Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes in den gekennzeichneten Bereichen bei Einhaltung der lichten Durchfahrtshöhe gemäß Ziffer 1.3.1 der Textlichen Festsetzungen überbaubar.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung kann hinsichtlich der GRZ und GFZ überschritten werden, wenn dieses aufgrund der Bestandsituation erforderlich wird oder wenn städtebauliche Gründe dieses rechtfertigen.

1.2.2 Die Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) werden als Maximalhöhe in Meter (m) über NHN oder als Maximalhöhe in Meter (m) über Hinterkante der Straßenbegrenzungslinie bzw. der angrenzenden Verkehrsfläche rechtwinklig bezogen auf die Mitte des Gebäudes festgesetzt.

1.3 Bauweise, Baugrenzen

1.3.1 Der Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche ist erst ab einer lichten Höhe von 4,30 m überbaubar.

1.4 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

1.4.1 Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

1.4.2 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen werden zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt.

1.5 Nebenanlagen

1.5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, hier jedoch nur bis zu 30 m³ umbauter Raum.

1.6 Stellplätze und Garagen

1.6.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten allgemein auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, mit Ausnahme der Flächen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche im Bereich Neustraße und Mühlenstraße.

Offene Garagen (überdacht Stellplätze, sogenannte Carports) müssen einen Abstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

1.6.2 In der geschlossenen Bauweise der Zone 1 und 2 sind Garagen und Hofzufahrten gestalterisch in den Hauptbaukörper zu integrieren.

1.6.3 Flachdächer von Garagen und Carports sind mit mindestens 10 cm kulturfähigem Substrat abzudecken und extensiv zu begrünen. Sie sind durch extensive Pflege im Rahmen regelmäßiger Kontrollgänge zu erhalten. Alternativ zu einer Begrünung ist auch eine Ausbildung als bekiestes Flachdach möglich. Seitenwände überdachter Stellplätze (Carports) sowie freiliegende geschlossene Garagenwände sind mit Kletterpflanzen zu beranken.

1.7 Belange von Natur und Landschaft

1.7.1 Es ist erforderlich, vor Beginn von Abrissarbeiten die Gebäude innerhalb des Plangebietes von einem Sachkundigen auf das Vorkommen von Wochenstuben oder Winterquartieren von Fledermausarten und 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.

2. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW

2.1 Anwendungsbereich

2.1.1 Die Festsetzungen zur Gestaltung beziehen sich auf die an den öffentlichen Raum grenzenden Fassaden und baulichen Anlagen der Meckenheimer Altstadt, hier im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2.1.2 Baudenkmäler sowie Werbeanlagen an Baudenkmälern unterliegen den speziellen Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW.

2.2 Allgemeine Anforderungen an bauliche Anlagen

2.2.1 Bauliche Veränderungen oder neue bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie sich in das charakteristische Ortsbild einfügen.

2.2.2 Die Baufluchten der geschlossenen Bebauung zum öffentlichen Straßenraum sind einzuhalten. Abseits der Hauptstraße sind Abweichungen von der Bauflucht unter Berücksichtigung der Baufenster zulässig. Das Parzellenraster der gewachsenen Flurstücke muss bei der Gestaltung der Bebauung erkennbar bleiben. Neubauten sind in selbstständige Gebäudeabschnitte mit maximal 15,0 m Länge vertikal optisch zu gliedern.

2.3 Fassadengliederung, Fassadengestaltung

2.3.1 Bei baulichen Veränderungen sind das bestehende Fassadenraster sowie die Gliederung der Fassade beizubehalten. In Ausnahmefällen kann das bestehende Fassadenraster verändert werden, wenn die Neugestaltung dem ortstypischen Erscheinungsbild entspricht oder ursprünglich ein abweichendes Fassadenraster verbürgt ist.

2.3.2 Typisch sind Lochfassaden mit dominierenden und einheitlich gestalteten Wandflächen. Eine Gliederung der Fassade zum öffentlichen Raum durch vor- oder rückspringende Bauteile wie Erker, einzelne Balkone oder Loggien sind bis zu einer Breite von 1/3 der Fassadenbreite zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor die jeweilige Außenwand vortreten und insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

2.3.3 Typische Materialien sind Ziegelmauerwerk und Putz mit einer leicht aufgerauten bis glatten Oberflächenstruktur, sowie Fachwerk und Naturstein.
Folgende Materialien sind bei neuen baulichen Anlagen sowie baulichen Veränderungen unzulässig: Polierte oder stark glänzende Materialien (glasierte Keramik oder engobierte Klinker), Fliesen, Kunststoff- und Metallplatten, geschliffener Natur-, Werk- oder Kunststein sowie aufgeraute Oberflächen (Waschbeton oder strukturierte Ziegel und Klinker).

2.3.4 Die Einfassung der Fenster- und Türelemente wie Fenstergewände aus Ziegeln, Naturstein oder Putz sowie Putzfaschen sind ebenso wie Fensterüberdachungen, Fenster-, Stockwerk-, Sockel- oder Traufgesimse typische und erhaltenswerte Gliederungselemente der Fassade. Moderne Interpretationen bei Neubauten sind im Rahmen des ortstypischen Material- und Farbkanons zulässig.

2.4 Öffnungselemente

2.4.1 Als Öffnungselemente werden Fenster, Türen, Tore und Loggien bezeichnet. Unter gestalterischen Gesichtspunkten dienen Öffnungselemente der Gliederung der Fassade.

2.4.2 Typisch für die Meckenheimer Altstadt sind Lochfassaden. Die Summe aller Öffnungsflächen abzüglich der Dachöffnungen darf maximal 40 Prozent der Fassade betragen.

2.4.3 Die Öffnungselemente müssen zu den Gebäudeaußenecken einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Zwischen den Öffnungselementen muss ein Abstand von mindestens 0,35 m eingehalten werden.

2.4.4 Bei Fensteröffnungen oder Fensterteilungen sind nur hochrechteckige bis quadratische Formate zulässig. Bei hochrechteckigen Formaten mit einem Verhältnis von über 2 zu 1 ist die Öffnung horizontal durch ein Oberlicht und bei liegenden Formaten vertikal zu unterteilen. Fensterbänder sind unzulässig.

2.4.5 Fenster dürfen über die gesamte Öffnung nur als transparente Elemente aus Glas ausgeführt werden. Butzenscheiben, Buntglas, Glasbausteine, geschlossene Elemente und äußerlich sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig.

2.4.6 Für Haustürüberdachungen dürfen nur transparente oder transluzente Materialien verwendet werden. Die Haustürüberdachung darf die Türlaibung auf beiden Seiten maximal 0,35 m überschreiten und maximal 0,80 m auskragen. Das erforderliche Lichtraumprofil für Fußgängerbereiche von 2,50 m Höhe ist einzuhalten.

2.5 Erdgeschosszonen, Schaufenster, Kragdächer und Markisen

2.5.1 Die Fassadengestaltung der Erdgeschosszone ist in Material, Farbe und Gliederung so auf die Gestaltung der Obergeschosse abzustimmen, dass eine gestalterische Einheit entsteht.

2.5.2 Schaufensteröffnungen sind nur im Erdgeschoss in Verbindung mit einem Ladenlokal oder einem Betrieb zulässig. Von den Gebäudeaußenecken muss ein Abstand von mindestens 0,50 m eingehalten werden. Zwischen Schaufenstern und anderen Öffnungselementen muss ein Abstand von mindestens 0,35 m eingehalten werden. Durchgehende Schaufenster über mehrere Gebäude sind unzulässig und müssen sichtbar untergliedert werden.

2.5.3 Kragdächer und Markisen sind nur in Verbindung mit Schaufenstern zulässig und unterliegen einer Gestattungspflicht, die im Rahmen der Sondernutzung beschieden wird.

2.5.4 Kragdächer dürfen maximal 0,80 m auskragen und die Schaufensteröffnung auf beiden Seiten maximal 0,35 m überschreiten. Markisen dürfen maximal 2,00 m auskragen, nicht in die markierten Stellplätze hereinragen und die Schaufensteröffnung auf beiden Seiten maximal 0,35 m überschreiten. Das erforderliche Lichtraumprofil für Fußgängerbereiche von 2,50 m Höhe ist bei der Anbringung von Markisen und Kragdächern einzuhalten.

2.6 Farbgebung

2.6.1 Der vorhandene Farbkanon der Meckenheimer Altstadt ist bei der Erneuerung oder baulichen Veränderung bestehender sowie bei neuen baulichen Anlagen aufzugreifen. Die Farbgebung soll sich im Bereich der ortsüblichen Materialien wie Ziegel, heimischer Naturstein und mineralischer Putze in Erdtönen bewegen. Die charakteristische Farbgebung sind abgetönte Farben. Weißes Sichtmauerwerk ist unzulässig. Bei der Gestaltung der Fassaden ist ein dominanter Farbton bzw. ein dominantes Material zu wählen.

2.6.2 Ziegel- und Sichtmauerwerk ist nur angelehnt an die Farben braun (RAL 8003, 8011, 8012, 8015), rot (RAL 3009, 3011) und gelb (RAL 1024, 1032) zulässig.
Natur- und Werkstein ist nur angelehnt an die Farben grau (RAL 7030, 7031) und elfenbein (RAL 1014, 1015) zulässig.
Fachwerk ist nur angelehnt an die Farben braun (RAL 8015, 8022 für Holz) und weiß (RAL 9002, 9010 für Ausfachung) zulässig.

2.6.3 Bei verputzten Fassaden sind abgetönte Farben (Erdtöne) in gelb (RAL 1002, 1024), elfenbein (RAL 1015), weiß (RAL 9001, 9002, 9010) und rot bzw. rosa (RAL 3012, 3015) zulässig. Eine intensive Farbgebung ist ausnahmsweise an besonderen Gebäuden, angelehnt an die Vollfarben Braunrot (RAL 3011), Maigrün (RAL 6017) sowie Reinweiß (RAL 9010), möglich. Ausgeschlossen sind eine Kontrastgebung mit intensiv wirkenden Farben sowie eine große Farbvielfalt innerhalb einer Fassade.

2.6.4 Die Fassade eines Gebäudes ist in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Untergeordnete Fassadenelemente wie Fenstereinfassungen, plastische Gliederungselemente sowie Sockelflächen dürfen in Weiß, Grau, Braun oder einem abgetönten Farbton der Hauptfassadenfarbe gestrichen werden. Die Erdgeschosszone darf ausnahmsweise im Farbton abgesetzt werden.

2.7 Gestaltung der Fassaden durch Lichtinszenierung

2.7.1 Die Inszenierung der Fassaden durch Beleuchtung ist vorzugsweise an besonderen städtebaulichen Situationen sowie an ortstypischen Gebäuden innerhalb der Zone 1 des Geltungsbereiches der Gestaltungsfibel gewünscht. Bei der Inszenierung ist das Fassadenraster zu beachten und ein Gesamtkonzept aus Materialität, Farbgebung, Fassadendetails und Lichtinszenierung zu entwickeln.

2.7.2 Eine Fassadenbeleuchtung ist nur in den warmen Farben warmweiß und gelb mit einer Farbtemperatur von unter 3300° K zulässig. Eine Kombination von mehreren Farbtönen innerhalb einer Fassade ist unzulässig.

2.7.3 Die Beleuchtungselemente sind so anzubringen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer sowie der angrenzenden und gegenüberliegenden Wohnungen ausgeschlossen ist.

2.8 Dächer, Dachaufbauten

2.8.1 Bei neuen baulichen Anlagen sind Dächer nur als geneigte Dächer in Form von Satteldächern zulässig. Flachdächer sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes und im Zusammenhang mit einem Staffelgeschoss zulässig. Dachaufbauten, Dachgauben oder Dachflächenfenster sind in ihrer Körnung, Größe und Form dem Fassadenraster sowie den umgebenden Gebäuden anzupassen.

2.8.2 Die Lage der Dachaufbauten muss aus dem bestehenden Fassadenraster entwickelt werden. Dachgauben und Zwerchhäuser sind nur bis zu einer Breite von maximal 3,00 m zulässig. Die Summe ihrer Breiten darf 50 Prozent der Gebäudebreite ohne seitlichen Dachüberstand nicht überschreiten. Mehrere Dachgauben oder Dachfenster sind in einer Ebene anzuordnen und müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

2.8.3 Dachflächen eines Gebäudes sind einheitlich einzudecken. Zulässig sind Schiefer und Ziegel in Rot-, Anthrazit- und Brauntönen. Glasierte, engobierte und stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Die Verkleidung der Gauben ist auch in Zink oder Blei zulässig.

2.8.4 Dachüberstände sind an den Giebeln auf ca. 0,15 m, an den Traufen auf ca. 0,30 m zu beschränken. Bei Eckgebäuden sind die Dachüberstände an den Giebeln ausnahmsweise bis ca. 0,30 m zulässig.

2.8.5 Antennen, Solaranlagen und sonstige technische Aufbauten sind nur auf rückwärtigen Dachflächen anzuordnen. Bei giebelständigen Gebäuden sind sie mindestens 5,00 m von der Straßenfront zurückversetzt anzubringen. Dachintegrierte Lösungen sind in ihrer Position auf der gesamten Dachfläche zulässig. Abweichungen sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

2.9 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen

2.9.1 Als Werbeanlagen im Sinne dieser Festsetzungen sind alle ortsfesten Einrichtungen gemeint, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbung, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

2.9.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.9.3 Werbeanlagen inklusive ihrer Unterkonstruktion sind der Architektur des sie tragenden Gebäudes unterzuordnen und dürfen dieses in ihrer Größe, Anordnung, Farbe und Gestaltung nicht dominieren. Charakteristische Fassadenelemente wie Stuckdekor, Fenster- und Türeinfassungen, Gesimse, Erker und Balkone dürfen durch die Werbeanlagen nicht verdeckt werden.

2.9.4 Je Betrieb sind maximal zwei Werbeanlagen an einem Gebäude zulässig. Die Werbeanlagen sind in Ihrer Art, Größe, Farbe und Gestaltung aufeinander abzustimmen.
An Gebäuden außerhalb der Hauptstraße (Zone 2) ist maximal eine Werbeanlage zulässig.

2.9.5 Horizontale Werbeanlagen sind parallel zur Fassade anzubringen und nur auf Mauerflächen unterhalb der Fensterunterkante des 1. Obergeschosses mit einer maximalen Höhe von 0,80 m und einer maximalen Länge von 6,00 m zulässig. Zu den Gebäudeaußenkanten ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten. Vertikale Werbeanlagen sind nur auf Mauerflächen zwischen den Fensteröffnungen zulässig. Als Maß für die zulässige Höhe gilt der Bereich zwischen Schaufensteroberkante des Erdgeschosses und Fensterunterkante des 2. Obergeschosses. Vertikale Werbeanlagen dürfen maximal 0,80 m auskragen. Vertikale Werbeanlagen sind in der Zone 2 unzulässig. Die Aufbautiefe einer Werbeanlage darf maximal 0,25 m sein.

2.9.6 Fensterwerbungen sind nur im oberen Viertel der Fensterfläche zulässig. Im unteren Viertel der Fensterfläche darf zusätzlich ein Sichtschutz in Form einer farbneutralen Folie angebracht werden. Fensterwerbungen oberhalb des Erdgeschosses sind generell unzulässig.

2.9.7 Hinweisschilder bzw. Namensschilder auf Nutzungen in den Obergeschossen sind nur im Erdgeschoss des Gebäudes und bis zu einer Größe von 0,25 m² zulässig. Mehrere Hinweisschilder an einem Gebäude müssen zu Gruppen zusammengefasst werden und möglichst ein einheitliches Material und eine harmonische Farbgestaltung aufweisen.

2.9.8 An Hauswänden ist pro Gebäude maximal ein Warenautomat zulässig.

2.9.9 Werbeanlagen in Form von stehenden Leuchtschriften sind zulässig, wenn keine Beeinträchtigung im Sinne Ziffer 2.7.3 besteht. Selbstleuchtende Werbeelemente, flächige Leuchten und Werbeanlagen mit wechselndem Licht, Lauf- und Blinkschriften sowie akustische Werbung sind unzulässig.

2.9.10 Die Anbringung von Schaukästen, Säulen, Tafeln und Flächen für Zettel und Bogenanschläge ist genehmigungspflichtig. Neben den durch die Stadt Meckenheim installierten Schaukästen und Säulen, Tafeln und Flächen für Zettel und Bogenanschläge ist eine weitere Anbringung nur in Ausnahmefällen gestattet.

2.10 Einfriedungen

2.10.1 Einfriedungen sind zulässig als lebende Hecken, lebende Hecken mit dahinter liegenden Stahlgitterzäunen, schmiedeeiserene Zaunanlagen, Ziegel- oder Natursteinmauern und verputztes Mauerwerk. Einfriedungen aus Ziegel-, Naturstein- oder verputztem Mauerwerk sind auf die Gestaltung der Gebäudefassade abzustimmen. Unzulässig sind Einfriedungen in Form von Holz- und Kunststoffzäunen sowie Flechtkonstruktionen.

HINWEISE

Bepflanzung
Die Gestaltung der unbebauten Grundstücke ist durch die "Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Bepflanzungssatzung)" der Stadt Meckenheim geregelt.

Artenschutz
Ein Abbruch von Gebäuden mit Einflugmöglichkeiten innerhalb des Änderungsbereichs darf nicht in den Zeiten erfolgen, in denen potenziell im Plangebiet vorkommende Fledermausarten ihre Jungen aufziehen (Ende Mai bis Ende August). Weiterhin dürfen mögliche Winterquartiere - vor allem die Zwergfledermaus könnte hier betroffen sein - nicht zerstört werden, womit ein Abriss der Gebäude von Oktober bis Anfang April ebenfalls nicht zulässig ist.

Auch in den Nistzeiten der potenziell im Plangebiet vorkommenden Schleiereule (Ende Februar bis Oktober) dürfen keine Abbrucharbeiten an Gebäuden, die möglicherweise Nistplätze bieten, durchgeführt werden.

Vor Abriss der entsprechenden Gebäude ist durch einen Sachkundigen zu untersuchen, ob Vorkommen der o.g. Arten vorhanden sind. Ein Abriss ist möglich, wenn keine Vorkommen nachgewiesen werden können, andernfalls ist mit dem Abriss abzuwarten, bis die Tiere das Gebäude verlassen haben.

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.

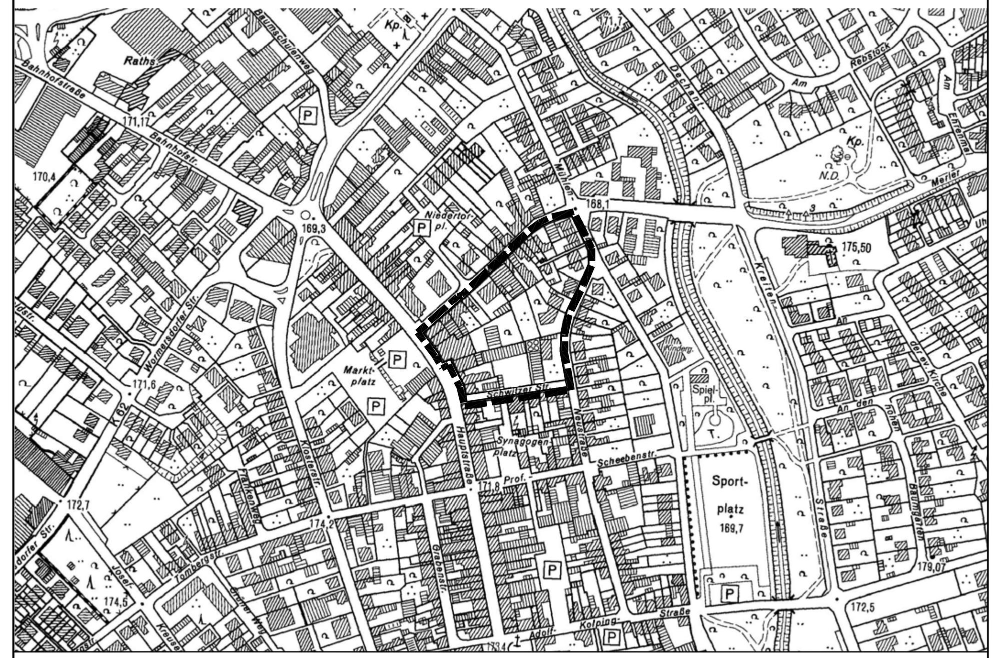
Bodendenkmale
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal in 51491 Overath, Tel: 02206 9030-0, Fax 02206 9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle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

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.

Denkmalschutz
Es wird auf das unmittelbar neben dem Plangebiet befindliche Baudenkmal Hauptstraße 23 hingewiesen. Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe zum Baudenkmal sind wegen des bestehenden Umgebungsschutzes gemäß § 91 b DSchG NRW vor Baubeginn mit der Denkmalpflege abzustimmen. Die Abstimmungen sind im Bauantrag nachzuweisen.

Entwässerung
Es wird empfohlen, Zisternen zur Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser einzurichten.

Zonierung des Plangebietes siehe Ziffern 2.7.1, 2.9.4 und 2.9.5



Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich
Maßstab 1:5000

Stadt Meckenheim

Bebauungsplan Nr. 45 S8 "Merler Straße / Schwitzerstraße" 2. Änderung

ENTWURF

Stand frühzeitige Bürgerbeteiligung §3 Abs.1 BauGB
Stand frühzeitige Beteiligung TöB §4 Abs.1 BauGB

Anlage 3

Stand	05.10.2016
Maßstab	1:500

Entwurfsbearbeitung:

....

sgp
architekten + stadtplaner bda
HACHTEL | BAUER
Dipl.-Ing. Friedrich P. Hachtel Architekt BDA
Dipl.-Ing. Wolfgang Bauer Architekt BDA
Geschäftsführer
Dr.-Ing. Detlef Naumann 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

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 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) i.d.F. 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)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 466 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesplanungsgesetz (LPlG) i.d.F. 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) i.d.F. 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