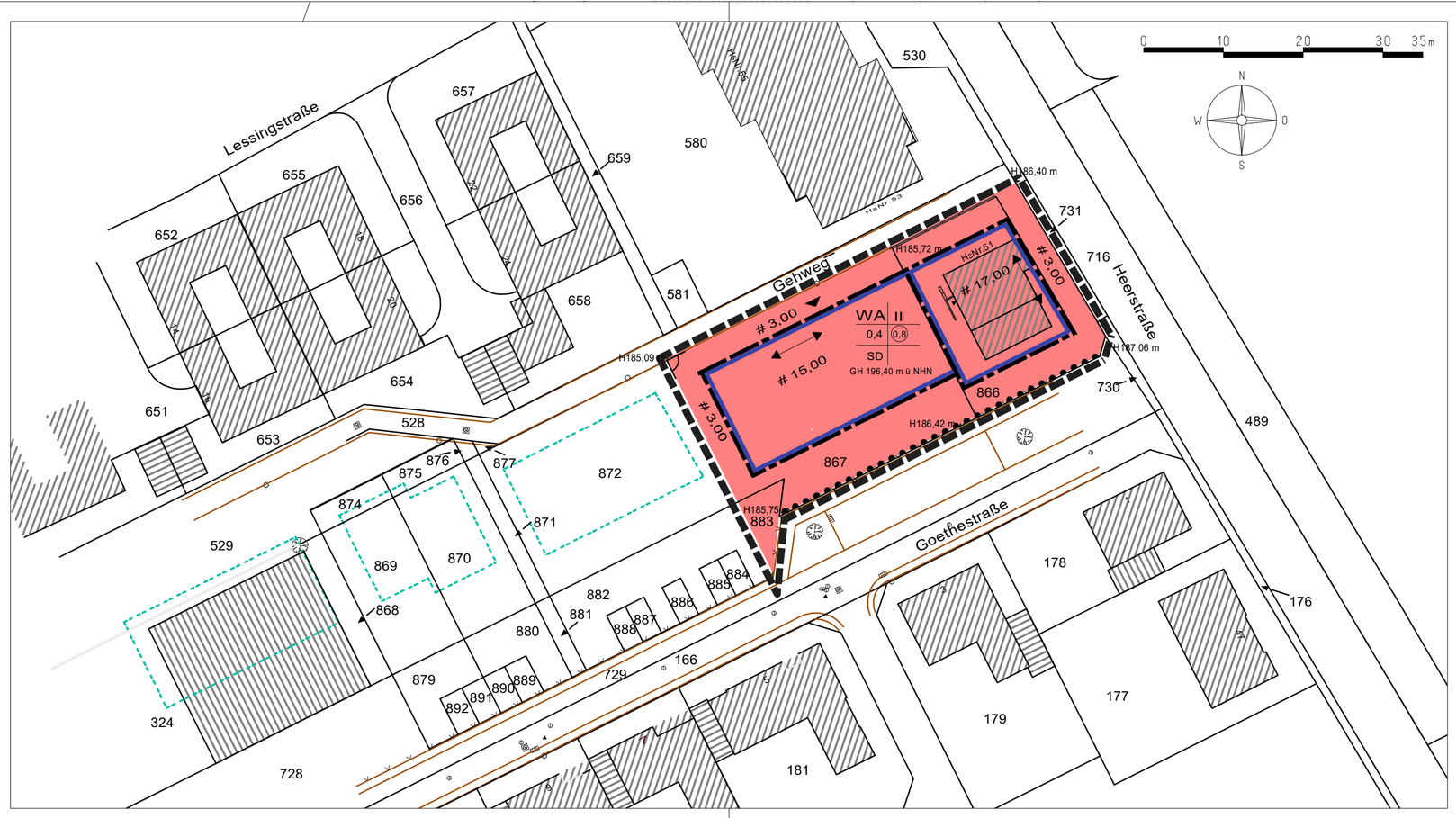

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I. S. 2808).
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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
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 Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
5. Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV.NW. S. 568), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S.934).
6. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162).
7. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (CV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966) 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

WA — **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

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

0,4 — **Grundflächenzahl**

(0,8) — **Geschossflächenzahl**

II — **Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze**

GH 196,40 m ü. NHN — **maximal zulässige Höhe baulicher Anlage in m ü.NHN**

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze

Firstrichtung des Hauptdaches

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Denkmäler und sonstige Planzeichen §9(5),(6)&(7)BauGB

SD — **Satteldach**

Eingangsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

H185,72 m — **Höhe Oberkante Straße in m ü.NHN**

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 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (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 zulässige Höhe der baulichen Anlagen (GH).

2.2 Untergeordnete Gebäudeteile dürfen die im Plan festgesetzte GRZ überschreiten. Dabei darf die Grundfläche aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück die Grenze nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO nicht überschreiten.

2.3 Die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses ist innerhalb der westlichen Baugrenze auf 185,75 m ü.NHN festgesetzt, innerhalb der östlichen Baugrenze auf 187,0 m ü.NHN.

3. Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

3.1 In Anwendung des § 14 (1) Satz 3 BauNVO ist die Zulässigkeit der Nebenanlagen gemäß § 14 (1) Satz 1 BauNVO beschränkt auf Gartenlauben und Geräteschuppen bis 10 m² Grundfläche sowie Pergolen und überdachte Freisitze.

3.2 Nebenanlagen gemäß Punkt 3.1 sind zwischen der nördlichen und der östlichen Baugrenze bzw. deren Fluchtlinien und der jeweils nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Grundstückszufahrten sind ausschließlich dort zulässig, wo sie nicht über Grünanlagen, Baumstandorte, Flächen mit oberirdischen Einrichtungen der Versorgungsträger und über Flächen für das Parken von Fahrzeugen führen, die innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dargestellt sind.
Je Baugrundstück ist maximal eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von bis zu 3,50 Meter zulässig.

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

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

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

1. Dachform

Wohngebäude sind ausschließlich mit Satteldächern mit einer Neigung zwischen 25° und 38° zulässig. Das Dach des Hauptgebäudes ist traufständig zum erschließenden Gehweg auszuführen.
Die Summe der Breiten von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf bis zu 50 % der Gesamtlänge des Hauptdaches betragen. Im oberen Drittel der Dachfläche sind Dachaufbauten und -einschnitte unzulässig.

2. Einfriedungen

2.1 Entlang der Grundstücksgrenzen zur Goethestraße ist eine Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Zusätzlich sind von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen hinter der Hecke Zäune aus Maschendraht, Stabgitterzäune und Holzlattenzäune zulässig.

2.2 Einfriedungen entlang der der Straßenbegrenzungslinie der Heerstraße sowie des nördlich verlaufenden Gehweges sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

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 (Denkmalschutzgesetz) der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, 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

Die Auswertung der Luftbilder ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittel im Plangebiet. Die Auswertung der Luftbilder ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittel im Plangebiet.

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.

Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc.) wird die Durchführung einer Sicherheitsdetektion empfohlen.

3. 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.

4. 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.

5. Werbeanlagen

Auf die Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten der Stadt Meckenheim wird verwiesen.

6. Artenschutz

Vor Abriss bestehender Gebäude ist durch einen Sachkundigen zu untersuchen, ob Vorkommen geschützter 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.

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 __.__.2017 überein.

Siegburg, den __.__.2017

Kreisvermessungsdirektor

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

Siegburg, den __.__.2017

Kreisvermessungsdirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Meckenheim hat gemäß §§ 1 (8) und 2 (1) BauGB am 08.12.2016 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 __.__.2017 abgesehen.

Meckenheim, den __.__.2017

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom __.__.2017 bis __.__.2017 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß§ 4 (2) BauGB mit Schreiben vom __.__2017 unter Fristsetzung bis zum __.__.2017 beteiligt.

Meckenheim, den __.__.2017

Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung NW vom Rat der Stadt Meckenheim am __.__.2017 als Satzung beschlossen worden.

Meckenheim, den __.__.2017

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 __.__.2017 erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft.

Meckenheim, den __.__.2017

Bürgermeister

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

Meckenheim, den __.__.2017

Bürgermeister

Stadt Meckenheim

Bebauungsplan Nr. 2A "Süßmündchen" 2. Änderung

Anlage 5

Maßstab 1: 500

Übersichtsplan im Maßstab 1:5.000

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN

THOMAS- MANN- STRASSE 41 · 53111 BONN · TEL . 0228/ 227 236 -10

Stand: **Satzung, November 2017**