

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

- 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).
- 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).
- 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).
- 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).
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GVNW, S. 588), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV, NRW, S.185).
- 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).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1934 (GV, NRW, S.668), 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 GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB

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

Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Fläche zur Anpflanzung einer Hecke

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBER- NAHMEN, DENKMÄLER UND SONSTIGE PLAN- ZEICHEN § 9 (5), (6) und (7) BauGB

Firstrichtung des Hauptdaches
Satteldach/ Walmdach/ Zeltdach
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Höhe Oberkante Straße in m ü.NHN
Anfahrtsicht Pkw/ Anfahrtsicht Radverkehr

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 dienen- de 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 errichtet 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 Grundstücksgrenzen 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 Maßgeblicher Lärmpegelbereich	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.

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