

Verfahrensvermerke

Plangrundlage

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster - Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 03.05.2017) zugrunde und sie entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV)

Siegburg, den __.__.2017

(SIEGEL)
Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Planzeichnung

Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Siegburg, den __.__.2017

(SIEGEL)
Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom

Planungsbüro
STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT, Bonn

erarbeitet

Bonn, den __.__.2017

(STEMPEL)

im Auftrag der Stadt Meckenheim,
Fachbereich 61 Stadtplanung, Liegenschaften

Meckenheim, den __.__.2017

Der Bürgermeister
im Auftrag (SIEGEL)
(Fachbereichsleiterin)

Aufstellungsbeschluss und Offenlagebeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umelt des Rates der Stadt Meckenheim hat in seiner Sitzung am __.__.____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Der Aufstellungs- und Offenlagebeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wurde mit dem Hinweis, dass das Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll, am __.__.____ im Amtsblatt der Stadt Meckenheim ortsüblich bekannt gemacht.

Meckenheim, den __.__.2017

(SIEGEL)
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Meckenheim hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Entwurf der 1. Änderung des Bauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange beschlossen.

Meckenheim, den __.__.2017

(SIEGEL)
(Bürgermeister)

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Meckenheim vom __.__.____, in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am __.__.____ mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, im Amtsblatt der Stadt Meckenheim ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr.1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom __.__.____ benachrichtigt und beteiligt worden.

Meckenheim, den __.__.2017

(SIEGEL)
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Meckenheim hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 7 GO NRW als Satzung beschlossen.

Meckenheim, den __.__.2017

(SIEGEL)
(Bürgermeister)

In-Kraft-Treten

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung ist am __.__.____ im Amtsblatt der Stadt Meckenheim ortsüblich bekannt gemacht worden.
Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Meckenheim, den __.__.2017

(SIEGEL)
(Bürgermeister)

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 Absatz 3 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. 3 des Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).
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. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassurg der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559).
8. 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 und § 3 BauNVO

WR — **Reines Wohngebiet (WR)**

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,3 — **Grundflächenzahl**

(0,3) — **Geschossflächenzahl**

I — **Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze**

TH = 174.40 **maximale Traufhöhe (TH) in m ü.NHN**

FH = 177.90 **maximale Firsthöhe (FH) in m ü. NHN**

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

Baugrenze

E — **nur Einzelhäuser zulässig**

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

P — **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Parken**

PFLANZGEBOTE, PFLANZBINDUNG
§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

Anpflanzung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN
§ 9 (4), (5), (6) und (7) BauGB

SD/WD — **Satteldach/Walmdach**

30°-45° — **Dachneigung**

180° Winkel

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Gemäß § 3 BauNVO wird ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

1.2 Zulässig sind Wohngebäude.

1.3 In Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die Anlagen zur Kinderbetreuung nach § 3 (2) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.4 In Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, d.h.
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximale Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

2.2 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) als absoluten Höhen in m über NHN festgesetzt.

2.3 Die Traufhöhe ist in der gedachten Schnittlinie zwischen der Außenfläche der Außenwand und der Oberkante der harten Bedachung zu ermitteln. Die Firsthöhe bezieht sich auf den oberen Abschluss des Daches. Schornsteine, Abluftschächte und Antennenanlagen bleiben bei der Berechnung der Gebäudehöhe unberücksichtigt.

2.4 Höhere Traufhöhen können zugelassen werden, wenn sie bei einem durch Vor- und Rücksprünge gegliederten Grundriss eines Gebäudes im Bereich von Rücksprüngen entstehen. Ihre Länge wird auf max. ein Drittel der betroffenen Dachseite begrenzt.

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

Die festgesetzte Baugrenze darf von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden

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

4.1.1 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur bis insgesamt maximal 30 m³ umbauetem Raum zulässig.

4.1.2 Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen (Vorgarten) sind Nebenanlagen abweichend von Ziffer 4.1.2 nur als Anlagen und Einrichtungen zum Unterbrigen von Sammelbehälter für Müll, Bio-Abfälle und dgl. zulässig.

4.2 Stellplätze und Garagen sind nur bis zur Flucht der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Offene Garagen (überdachte Stellplätze, sog. Carports) müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

5. Pflanzgebot und Pflanzbindung § 9 (1) Nr. 25a u. b BauGB

5.1 Die im Plan im öffentlichen Verkehrsraum festgesetzte Baumstandorte sind nach der hier zugehörigen Pflanzliste III zu bepflanzen.

5.2 Bei Errichtung von Gebäuden sind auf mind. 10 % der Grundstücksfläche Laubgehölze gem. Pflanzliste IV zu pflanzen.

5.3 Bei Errichtung von Gebäuden ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche zusätzlich ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum gem. Pflanzliste V anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5.4 Offene Garagen (überdachte Stellplätze, sog. Carports) sowie freiliegende geschlossene Garagenwände sind mit Kletterpflanzen der Pflanzliste VI zu begrünen.

5.5 In den Bauvorlagen bzw. im Bauantrag ist nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Festsetzungen gemäß Ziffer 5.2 und 5.3 umgesetzt sind.

5.6 Die Pflanzungen gemäß Ziffer 5.1 bis 5.4 sind zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

5.7 Pflanzliste III

Mindestpflanzqualität Bäume Stammumfang 18/20 cm

Deutscher Name	Botanischer Name
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Sand-Birke	*Betula pendula*
Esche	*Fraxinus exelsior*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Winterlinde	*Tilia cordata*

5.8 Pflanzliste IV

Mindestpflanzqualität Sträucher 2xv., 60 - 100

Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Felsenbirne	*Amelanchier lamanckii*
Schmetterlingstrauch	*Buddleia davidii*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Hartriegel	*Cornus spec.*
Hasel	*Corylus avellana*
Dorn	*Crataegus spec.*
Deutzie	*Deutzia x magnifica*
Forsythie	*Forsythia intermedia*
Kolkwitzie	*Kolkwitzia amabilis*
Gemeiner Liguster	*Ugustrum vulgare*
Gartenjasmin	*Philadelphus spec.*
Trauben-Kirsche	*Prunus padus*
Johannisbeere	*Ribes spec.*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Sal-Weide	*Salix caprea*
Purpur-Weide	*Salix purpurea*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Flieder	*Syringa spec.*
Schneeball	*Viburnum spec.*
Weigelie	*Weigela spec.*

5.9 Pflanzliste V

Mindestpflanzqualität Laubbäume Stammumfang 18/20
Obstbäume Hochstämme Stammumfang 10/12

Deutscher Name	Botanischer Name
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Berg-Ahorn	*Acer pseudop/atanus*
Roßkastanie	*Aesculus hippocastanum*
Sand-Birke	*Betula pendula*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Eßkastanie	*Castanea sativa*
Rot-Dorn	*Crataegus laevigata ‚Paul's Scarlett'*
Esche	*Fraxinus exelsior*
Zier-Apfel	*Malus spec.*
Zitter-Pappel	*Popu/us tremula*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Winterlinde	*Tilia cordata*

Äpfel:
Rheinischer Bohnapfel
Danziger Kantapfel
Rheinischer Krummstiel
Rheinische Schafsnase
Winterrambour

Birnen:
Gute Luise
Gellerts Butterbirne
Conference
Tongern
Pastorenbirne

Landsberger Renette
Rote Stemrenette
Schöner aus Boskoop
Roter Bellefleur
Winterstettiner
Luxemburger Renette

Clapps Liebling
Frühe aus Travoux
Triumph aus Vienne

Pflaumen:
Deutsche Hauszwetschge
Bühler Frühzwetschge
Auerbacher
"Zimmers" Zwetschge
Ontario pflaume
Große Grüne Reneclode

Kirschen:
Frühe Rote Meckenheimer
Büttners Rote Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Schattenmorelle
Morellenfeuer
Ludwigs Frühe

Quitten
Walnuss - *Juglans regia*

5.10 Pflanzliste VI

Kletterpflanzen

Deutscher Name	Botanischer Name
Akebie, Klettergurke	*Akebia quinata*
Pfeifenwinde	*Aristolochia macrophylla*
Trompetenblume	*Campsis radicans*
Baumwürger	*Celastrus orbicu/atus*
Clematis	*Clematis, Wildarten und -sorten*
Efeu	*Hedera helix*
Hopfen	*Humulus lupulus*
Kletterhortensie	*Hydrangea petiolaris*
Winterjasmin	*Jasminum nudiflorum*
Heckenkirsche	*Lonicera in Arten und Sorten*
WilderWein	*Parthenocissus quinquefolia - tricuspidata ‚Veitchii'*
Schlingknöterich	*Polygonum aubertii*
Blauregen	*Wisteria sinensis*

II Wasserrechtliche Festsetzungen
§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 51a LWG

1. Niederschlagsentwässerung

1.1 Auf Grund § 9 (4) Baugesetzbuch in Verbindung mit § 51a (2) Landeswassergesetz NRW wird festgesetzt, dass das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser einschließlich ihrer Zufahrten und Zuwegungen auf dem Baugrundstück zu versickern und nicht in einen öffentlichen Kanal einzuleiten ist.

1.2 Versickerungsanlagen müssen einen Abstand von 6,0 m zu unterkellerten Gebäuden einhalten, sofern die Keller nicht wasserdicht ausgebaut sind. Liegt die Sohle einer Rigole unterhalb der Unterkante der Bodenplatte, so kann der Abstand auf 3 m verringert werden.

1.3 Die Benutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung ist zulässig.

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

1. Dachgestaltung

1.1 Es ist Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung zwischen 30° und 45° zulässig.

1.2 Bis zu 30% der Dachfläche darf mit einer anderen als der im Punkt III 1.1 festgesetzten Dachform und Dachneigung ausgeführt werden.

1.3 Dachaufbauten (z. B. Gauben, Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte sind zulässig soweit ihre Länge nicht mehr als die Hälfte der Länge des Hauptfirstes beträgt, und wenn die Traufe des Gebäudes mindestens über zwei Drittel der Länge erhalten bleibt. Traufständige Dachaufbauten (z. B. Schleppgauben) dürfen nicht ins obere Viertel der Dachfläche reichen.

1.4 Flachdächer sind mit mindestens 10 cm kulturfähigem Substrat abzudecken und intensiv zu begrünen.

2. Müllbehälterstellplätze

Anlagen und Einrichtungen für Müllbehälter sind durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzung so zu gestalten, dass die Behälter selbst (Tonnen und dergleichen) von öffentlichen Flächen nicht zu sehen sind.

3. Gestaltung von Stellplatzflächen und Zufahrten

3.1 Zufahrten von Garagen und Stellplätze sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit gewährleistet ist (Befestigung z.B. mit Schotterrasen, Großfugenpflaster, Rasengittersteinen oder wassergebundenen Decken).

3.2 Stellplatzflächen und Zufahrten von mehr als 30 m² Größe sind nur bis zu einem maximalen Befestigungsgrad von 85 % zulässig. Der nicht befestigte Anteil kann durch Mittel- und Randstreifen sowie durch Großfugen nachgewiesen werden.

Hinweise

1. Die Zulässigkeit von Grundstückseinfriedungen ist in der "Satzung über besondere Anforderungen an Einfriedungen (Einfreidungssatzung)" der Stadt Meckenheim geregelt.
2. Die Gestaltung der unbebauten Grundstücke ist durch die "Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Bepflanzungssatzung) der Stadt Meckenheim geregelt.
3. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Warenautomaten ist durch die "Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten" der Stadt Meckenheim geregelt.
4. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Meckenheim als Unterer Denkmalschutzbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
5. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die Stadt Meckenheim, Fachbereich 32 - Öffentliche Sicherheit und Ordnung oder der Kampfmittelräumdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.
6. Baufeldräumungen, insbesondere Abschieben der Vegetation, Baumfällungen und Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 1. März erfolgen, um die Tierwelt nicht in ihrer Aktivitätsphase zu gefährden.
7. Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist vor Baubeginn beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft, ein Antrag auf Wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 WHG zu stellen.

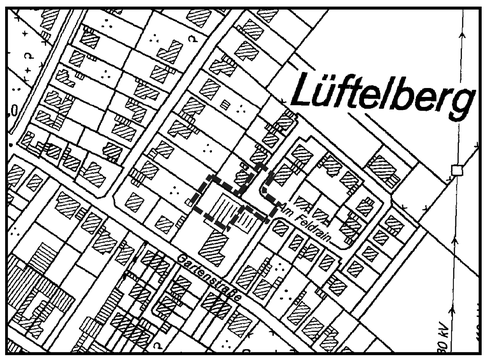
Stadt Meckenheim

Bebauungsplan Nr. 109 "Gartenstraße"

1. Änderung

gemäß § 13a BauGB

Maßstab 1: 500



Übersichtsplan im Maßstab 1:2.000

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN

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

Stand: Aufstellung und Offenlage, September 2017