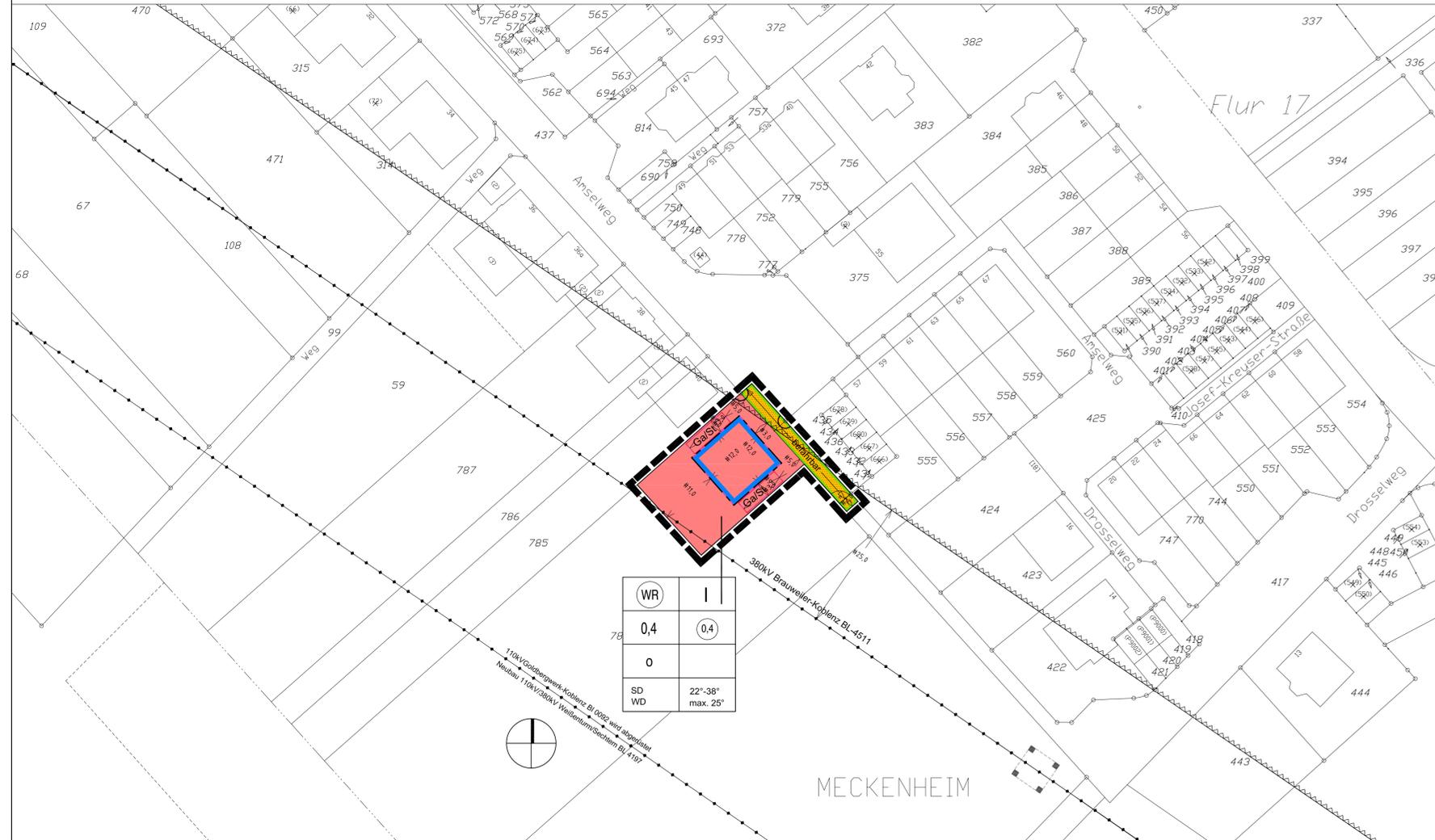


STADT MECKENHEIM- Bebauungsplan Nr. 4 S, "Südwest", 7. Änderung



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-)

- Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

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

- Geschossflächenzahl
- Grundflächenzahl

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

- offene Bauweise
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen
- Begrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Ergänzende Planzeichen

- Zulässige Dachformen : Satteldach
- Zulässige Dachneigung
- 22° - 38° max. 25°
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- Kennzeichnung der Flächen für Gargen, Carports und Stellplätze

Nachrichtliche Darstellung Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- oberirdisch
- Nachrichtliche Übernahme Maststandort

Nutzungsschablone (Eintragungen beispielhaft)

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Geschosse
0,4	0,4
0	0
SD	25°-38° max. 25°
WD	max. 25°

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebietes (WR) sind die Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die Sockelhöhe der Gebäude wird mit mindestens 15 cm und mit höchstens 60 cm über Gehweghinterkante festgesetzt. Ausnahmen sind bei längeren Bauzeilen an steigenden Verkehrsflächen, bei hängigen Baugrundstücken und bei Anordnung von versetzten Geschossen zulässig.

1.2.2 Innerhalb der im Plan dargestellten Schutzzone der im Plan nachrichtlich dargestellten 380-kV-Hochspannungsfreileitung sind Bebauungen sowie Anpflanzungen mit Zustimmung der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH und der Amprion GmbH bis zu einer (Endwuchs-)Höhe von maximal 184,30m über NN zulässig.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

1.3.1 Garagen / Carports und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.3.2 Garagen sind als Kellergaragen nicht zulässig.

1.3.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen ist gemäß BauNVO § 14 (1) die Zulässigkeit von Nebenanlagen beschränkt auf Geräteschuppen bis 10 qm Grundfläche sowie Pergolen und überdachte Freisitze.

1.3.4 Gemäß BauNVO § 23 (3) können Hauseingangsüberdachungen und Treppenhäuser die im Plan festgesetzten Baugrenzen bis zu 1,5 m überschreiten.

1.4 Beschränkung der Wohnungszahl § 9 (1) Nr. 6 BauGB

1.4.1 In den Reinen Wohngebieten sind je Wohngebäude maximal zwei eigenständige Wohneinheiten zulässig

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften §9 (4) BauGB I. V. mit § 86 BauO NRW

2.1 Dächer

2.1.1 Gebäudeteile sind bis zu 30% der überbauten Fläche auch mit einer anderen als der festgesetzten Dachform (z.B. Flachdach) zulässig.

2.1.2 Kniestöcke (Drempel) sind nicht zulässig.

2.1.3 Kniestöcke können auch zugelassen werden, wenn sie durch Vor- und Rücksprünge des Hausgrundrisses entstehen und wenn die Traufhöhe des Daches nur an der Stelle von Rücksprüngen größer wird. Die Länge solcher Drempel ist auf höchstens ein Drittel der betroffenen Dachseite begrenzt.

2.2 Freiflächen

2.2.1 Die Freiflächen dürfen weder gewerblichen Zwecken oder Werbezwecken noch zum Abstellen und Lagern von Gegenständen aller Art, noch zum Abstellen von Kraftfahrzeugen benutzt werden.

2.2.2 Einfriedigungen sind entsprechend den Festsetzungen der Einfriedigungsatzung der Stadt Meckenheim in ihrer jeweils gültigen Fassung zu errichten.

2.2.3 Für die Bepflanzung der nicht befestigten Freiflächen sind zulässig:

- Rasen
- Stauden
- bodendeckende Bepflanzung
- bodenständige heimische Gehölze
- Zierarten, wenn sie dem heimischen Laubholzcharakter entsprechen.

3. Sonstige Festsetzungen

3.1 Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes zwei unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeicherverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermessung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

Für die Bestimmung der geometrischen Lage ist die entsprechend Planzeicherverordnung dargestellte oder sich durch das Aneinanderstoßen von Flächen unterschiedlicher Nutzungsart ergebende Nutzungsgrenze maßgebend.

4. Hinweise

Schutzbereiche zur 380-kV-Hochspannungsfreileitung Brauweiler-Koblenz, BL 4511

Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude im Schutzbereich zur Hochspannungsfreileitung eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“ Teil 7, erhalten müssen und Glasdächer hier nicht zulässig sind.

Um die Masten herum muss eine Fläche mit einem Radius von 25,00m von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Von den einzelnen, gegebenenfalls auch nicht genehmigungspflichtigen, Bauvorhaben und Anpflanzungen im Schutzbereich der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu, sind der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH und der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH und der Amprion GmbH.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des geplanten Wasserschutzgebietes Swistal-Ludendorfer-Heimerzheim. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist - nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis- nur unter versiegelten Flächen zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallendes bauschuttaltes oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzuführenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Amt für Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Gewässerschutz des Rhein-Sieg-Kreises anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

RECHTSGRUNDLAGEN	GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN
das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2686) die Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 07.07.1987 (GVBl. S. 220), zuletzt geändert durch 5. Fassung vom 11.12.2009 (GV.NRW. S. 626) Gesetz zur Ausführung des BauGB i.V.NRW (BauGB-iV-NRW) vom 24.03.2009 (GV.NRW. S. 199) das Gesetz über die Umweltschadhaftung (UVPfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 465) die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2009 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.02.2009 (GV.NRW. S. 863) die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.03.1990 (BGBl. I S. 50) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 26.07.2009 (BGBl. I S. 2542) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2009 (GV.NRW. S. 368), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.08.2007 (GV.NRW. S. 228) Landesdenkmalgesetz (LdDenkMG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.05.2005 (GV.NRW. S. 420), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 24.06.2009 (GV.NRW. S. 514) sowie Art. 1 des Gesetzes vom 05.06.2007 (GV.NRW. S. 212) Verordnung zu regionalen Flächenutzungsplänen nach § 50 Abs. 1 Nr. 2 Landesplanungsgesetz vom 10.02.2009 (GV.NRW. S. 509) Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NRW. S. 226), zuletzt geändert durch Art. 259 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV.NRW. S. 274) Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung - SBauVO) vom 11.12.2009 (GV.NRW. S. 462) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1984 (GV.NRW. S. 466) (GV.NRW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 11.02.2009 (GV.NRW. S. 509) Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) vom 20.08.1999 (GV.NRW. S. 516), zuletzt geändert durch VO vom 05.08.2009 (GV.NRW. S. 442) Diese Vorschriften sind bei der Nutzung des Baulandes anzuwenden, soweit im Bebauungsplan keine Abweichungen vorgesehen sind.	Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Liegenschaftskataster übereinstimmt und die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Die Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan-Vorentwurf gem. § 3 (1) BauGB wurde am öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde gem. § 3 (1) BauGB vom bis der Öffentlichkeit vorgelegt.	Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textlichen Festsetzungen hat gem. § 3 (2) BauGB mit der Begründung und den nach Einreichung der Stadt Meckenheim wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am öffentlich bekannt gemacht. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 4 (3) BauGB mit der Begründung und den nach Einreichung der Stadt Meckenheim wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am öffentlich bekannt gemacht. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Der Rat der Stadt Meckenheim hat am den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB sowie § 7 GO NW als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am gem. § 10 (2) BauGB öffentlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Meckenheim, den	Meckenheim, den	Meckenheim, den	Meckenheim, den	Meckenheim, den	Meckenheim, den	Meckenheim, den
Der Bürgermeister Siegel	Der Bürgermeister Siegel	Der Bürgermeister Siegel	Der Bürgermeister Siegel	Der Bürgermeister Siegel	Der Bürgermeister Siegel	Der Bürgermeister Siegel



STADT MECKENHEIM

Bebauungsplan Nr. 4 S "Südwest", 7. Änderung

Satzung

Stand	14.03.2011
Maßstab	1:500

Entwurfsbearbeitung:

sgp architekten + stadtplanner BDA
 MECKENHEIM / RHEIN-LEHRGASSE 18
 53340 Meckenheim
 Tel. 02225 - 2077
 Fax. 02225 - 1761