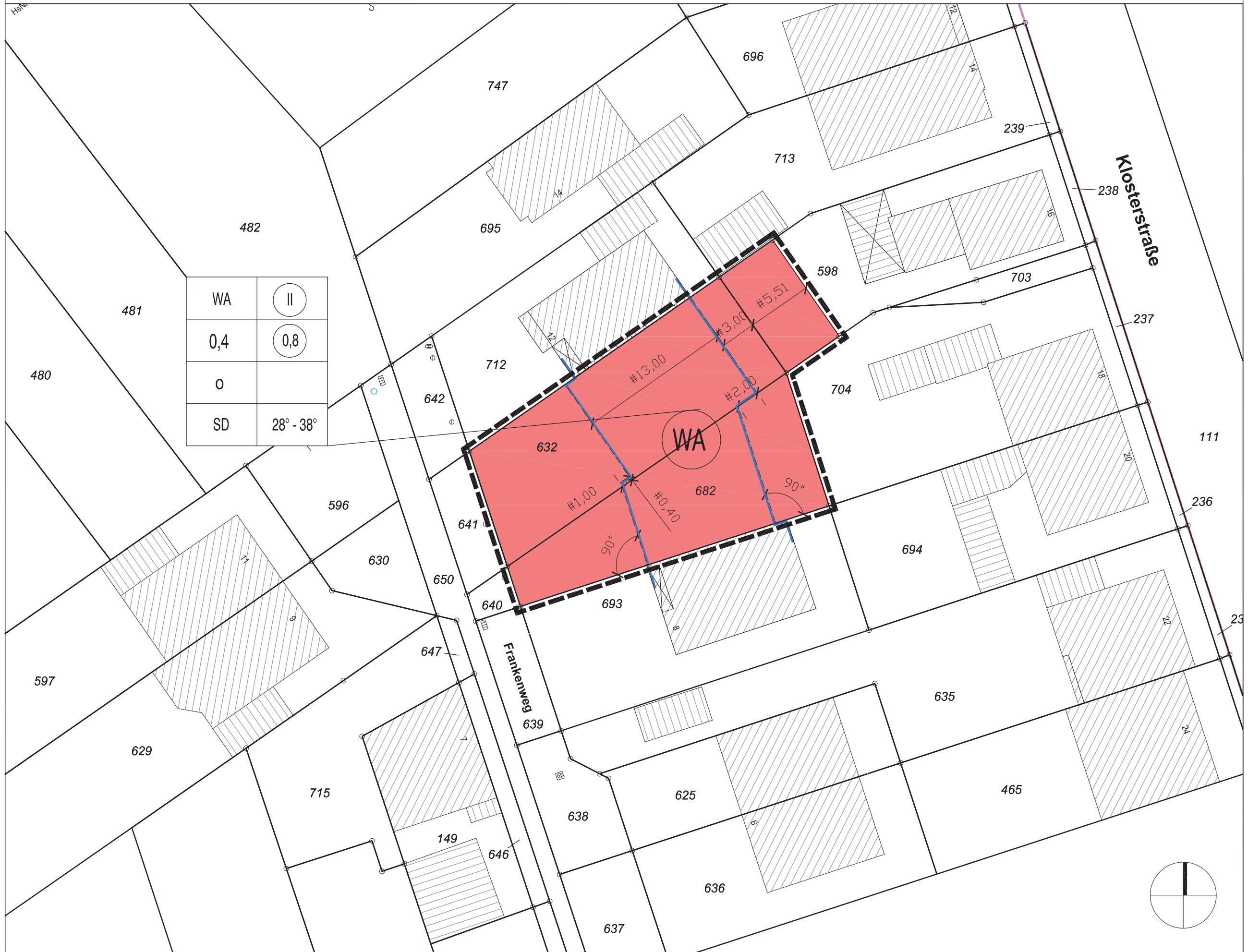
STADT MECKENHEIM
7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Wormersdorfer Straße"



Planzeichen

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

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,8) — Geschossflächenzahl
- (II) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

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

- Baugrenze
- o — offene Bauweise
- SD — nur Satteldächer zulässig
- 28° - 38° — zulässige Dachneigung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Nutzungsschablone (Eintragungen beispielhaft)

WA	II
0,4	0,8
o	
SD	28° - 38°

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	
Dachform	Dachneigung

Textliche Festsetzungen

1. Festsetzunge auf der Grundlage von § 9 (1), (1a), (2) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BauGB und §§1 - 11 BauNVO

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18, 19 und 20 BauNVO

1.2.1 Höhenlage der Gebäude
Die Sockelhöhe der ein- und zweigeschossigen Gebäude wird mit mindestens 15 cm und höchstens 60 cm über Weghinterkante festgestzt. Ausnahmen können bei vorhandener Bebauung, bei längeren Bauzeilen an steigenden Verkehrsflächen, bei hängigen Baugrundstücken und bei Anordnung von versetzten Geschossen zugelassen werden.

1.2.2 Bei zwingend zweigeschossigen Gebäuden sind eingeschossige Bauteile bis zu 30 % der überbauten Fläche zulässig.

1.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. v. m. §§ 22 und 23 BauNVO

1.3.1 Gemäß BauNVO § 23 (3) können Hauseingangsüberdachungen die im Plan festgesetzten Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten.

1.3.2 Kniestöcke (Drempel) sind nicht zulässig; Kniestöcke können zugelassen werden, wenn ein geneigtes Dach über einem durch Vor- und Rücksprünge gegliederten Grundriss errichtet wird und wenn der Kniestock für entstehende Traufhöhe von untergeordneter Bedeutung ist.

1.4 Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO

1.4.1 Garagen sind auf den hierfür im Plan ausgewiesenen Flächen zu errichten. Sind keine Flächen ausgewiesen, so sind die Garagen entweder im baulichen Zusammenhang mit den Wohngebäuden oder auf der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

1.4.2 Vor Garagen (Einzelgaragen und Garagenzeilen) ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

1.4.3 Kellergaragen sind nicht zulässig.

1.4.4 Garagen sind mit bekiesten Flachdächern zu versehen oder mit geneigten Dächern in die Gestaltung des Haupthauses einzubeziehen.

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

2.1 Dachgestaltung

2.2.1 Abweichend von dem im Plan zur Dachform getroffenen Festsetzungen können Gebäudeteile mit anderen Dachformen (z. B. Flachdach) errichtet werden; die Grundfläche dieser Gebäudeteile ist beschränkt auf maximal 30 % der überbauten Fläche.

2.2.2 Aneinanderstoßende Gebäude mit gleicher Firstrichtung müssen die gleiche Dachneigung haben. Abweichungen von den im Plan festgesetzten Dachneigungen können im Einzelfall bei vorhandener Bebauung und in Anlehnung an die vorhandene unmittelbar benachbarte Bebauung zugelassen werden.

2.2.3 Sofern im Plan die Firstrichtung der Gebäude nicht zeichnerisch festgesetzt ist, sind die Dächer traufständig zu den Straßen und Zuwegungen auszubilden.

2.2 Außenanlagen

2.2.1 Die Freiflächen dürfen weder zu gewerblichen, noch zu Werbezwecken genutzt werden.

3. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

3.1 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. 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 (GV. NRW. 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. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV.NRW. S. 294)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) 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)

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 NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568 / SGV NRW 791), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV.NRW. S. 185)

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

Copyright © Geobasisdaten NRW 2016

Es wird bescheinigt dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und den Anforderungen des §1 Abs. 2 PlanZV entspricht.

Koordinatensystem: UTM
Höhenbezug: Normalhöhennull (NHN)

Stand.............................., den...............................

....
Unterschrift+Siegel/Stempel

Planverfasser / Planungsbüro

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

....

...., den
....

....
Planverfasser/Unterschrift/Stempel

Änderungsbeschluss

Der Rat der Stadt Meckenheim hat in seiner Sitzung am .... den Änderungsbeschluss gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am .... ortsüblich bekanntgemacht.

Meckenheim, den ....

Bürgermeister________________________

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom .... bis .... in Form einer Öffentlichen Auslegung.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ....ortsüblich bekanntgemacht.

Meckenheim, den ....

Bürgermeister________________________

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ....
in der Zeit vom .... bis
....

Meckenheim, den ....

Bürgermeister________________________

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung sowie der Umweltbericht und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich aus.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ....ortsüblich bekanntgemacht.

Meckenheim, den ....

Bürgermeister________________________

Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ....
in der Zeit vom .... bis
....

Meckenheim, den ....

Bürgermeister________________________

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung sowie der Umweltbericht und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen erneut gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ________________ bis________________ öffentlich aus.

Ort und Zeit/Dauer der Auslegung wurden am________________ ortsüblich bekannt gemacht.

Meckenheim, den ....

Bürgermeister________________________

Erneute Beteiligung der Behörden

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom ....
in der Zeit vom .... bis
....

Meckenheim, den ....

Bürgermeister________________________

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Meckenheim hat in seiner Sitzung am .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung NRW (GO NRW) den Satzungsbeschluss gefasst.

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am .... ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.

Meckenheim, den ....

Bürgermeister________________________

Ausfertigungsvermerk

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht dem Offenlageexemplar mit eingearbeiteten Änderungen nach der Offenlage.
Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeindevertretung wird beurkundet.

Meckenheim, den ....

Bürgermeister________________________

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am ....gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Beaknntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Meckenheim, den ....

Bürgermeister________________________

Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich
Maßstab 1:5000

STADT MECKENHEIM

7. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 46 "Wormersdorfer Straße"

ENTWURF

Maßstab	1:200	Stand	10.10.2016

0 5 10 20 50 m

Entwurfsbearbeitung:

....

sgp
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