

# STADT MECKENHEIM- 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 112, "Unterdorfstraße", Ortslage Ersdorf



WA	II
0,4	0,8
0	
SD	10° - 22°
Flur 4	

WA	I
0,3	0,3
0	
SD	22° - 30°
Flur 2	

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

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

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

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

Verkehrsfächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Nutzungsschablone (Eintragungen beispielhaft)

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Geschosse
0,4	0,8	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0		Bauweise	
SD	22°	Dachform	Dachneigung

## Textliche Festsetzungen

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

1.1.1 Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO Ziffer 3 bis 5:  
- Anlagen für Verwaltung  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen  
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

1.2.1 In den Baugebieten wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt beschränkt:  
Bei 1-geschossigen Gebäuden ist eine Traufhöhe von max. 5,00 m und eine Firsthöhe von max. 7,50 m zulässig.  
Bei 2-geschossigen Gebäude ist eine Traufhöhe von max. 6,50 m und eine Firsthöhe von max. 10,00 m zulässig.

1.2.2 In den Baugebieten können höhere Traufhöhen als nach Ziff. 1.2.1 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.

1.2.3 In den Baugebieten sind die Trauf- und Firsthöhe über den gewachsenen Boden (natürliche Geländeoberfläche) zu ermitteln. Als Geländeoberfläche gilt das arithmetische Mittel aus den Höhenmaßen des Geländes an allen Gebäudeecken.

**1.3 Bauweise, Baugrenzen**

Keine textlichen Festsetzungen

**1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

1.4.1 Die im Plan festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt.

**1.5 Nebenanlagen**

1.5.1 Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, hier jedoch nur bis zu 30 cbm umbauter Raum.

1.5.2 Auf straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen - im sog. Vorgarten - sind abweichend von Ziff. 1.5.1 als Nebenanlagen nur Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern für Müll, Bio-Abfälle u.dgl. zulässig.

**1.6 Stellplätze und Garagen**

1.6.1 Geschlossene und offene Garagen, sog. Carports, sind in den seitlichen Abstandsflächen der Bebauung zulässig, wenn sie einen Abstand von 5 m zur Straßengrenze einhalten.

1.6.2 Carports sind auch im Vorgartenbereich der 2-geschossigen Bebauung zulässig, wenn sie einen Abstand von 0,50 m zur Straßengrenze einhalten.

**1.7 Belange von Natur und Landschaft**

1.7.1 Auf den im Plan festgesetzten Flächen für Anpflanzungen ist bei der Errichtung von Gebäuden eine dicht wachsende Pflanzung aus bodenständigen heimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) in einer Wuchshöhe von 1,5 bis 3,0 m anzulegen.

1.7.2 Bei der Errichtung von Gebäuden ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen. Mindeststammumfang bei Laubbäumen: 18/20 cm, bei Obstbäumen:10/12 cm.

1.7.3 Die Pflanzungen nach Ziff. 1.7.1 bis 1.7.2 sind zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggfls. zu ersetzen.

1.7.4 In den Bauvorlagen bzw. im Bauantrag ist nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Festsetzungen gem. Ziff. 1.7.1 bis 1.7.2 umgesetzt sind.

1.7.5 Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Zufahrten von Garagen und die Stellplätze auf den einzelnen Grundstücken so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist (Befestigung z.B. mit Schotterrasen, Graspflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken).

**1.8 Behandlung des Niederschlagswassers**

1.8.1 Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist in den unter der Unterdorfstraße verrohrt geführten Ersdorfer Bach einzuleiten.

**2. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauNVO**

**2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

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

2.1.2 Dachaufbauten (z. B. Gauben, Zwerggiebel) und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als die Hälfte der Firstlänge beträgt, und wenn die Traufe des Gebäudes mindestens über zwei Drittel der Länge erhalten bleibt. Traufenständige Dachaufbauten (z. B. Schleppegauben) dürfen nicht ins obere Viertel der Dachfläche reichen.

2.1.3 Die zulässigen Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern sind durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzungen so zu gestalten, dass die Behälter selbst (Tonnen u. dgl.) von allgemein zugänglichen öffentlichen Flächen nicht zu sehen sind.

2.1.4 Garagen und überdachte Stellplätze sind

- mit begrüntem Flachdach bei umlaufendem horizontalen Dachabschluss auszubilden oder
- mit der festgesetzten Dachneigung (10° bis 22° bzw. 22° bis 30°) und in gleicher Dacheindeckung wie das Hauptgebäude auszubilden.

**Hinweise**

**Einfriedigung:**

Die Zulässigkeit von Grundstückseinfriedigungen ist durch die "Satzung über besondere Anforderungen an Einfriedigungen (Einfriedigungssatzung)" der Stadt Meckenheim geregelt.

**Bepflanzung:**

Die Gestaltung der unbebauten Grundstücke ist durch die "Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Bepflanzungssatzung)" der Stadt Meckenheim geregelt.

**Werbeanlagen und Warenautomaten:**

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Warenautomaten ist durch die "Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten" der Stadt Meckenheim geregelt.

**Niederschlagswässer:**

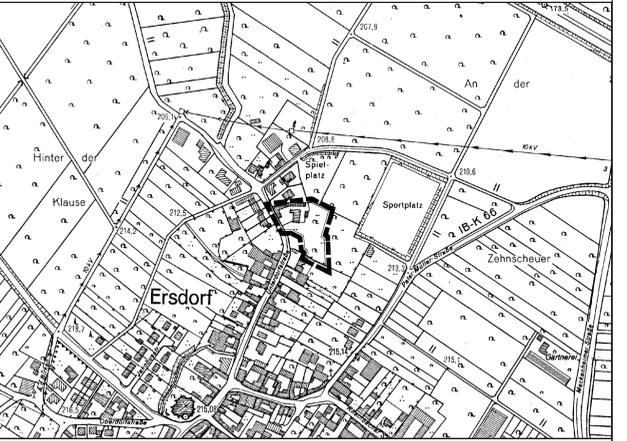
Für die Einleitung von Oberflächenwasser / Niederschlagswasser in den verrohrten Ersdorfer Bach ist vor Baubeginn beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft, ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz zu stellen. Die Einleitung ist auf den natürlichen Abfluss (10 l / s ha) zu drosseln; gegebenenfalls sind entsprechende Rückhalteräume zu erstellen. Versickerungsfördernde Maßnahmen wie z. B. offenfugige Pflasterungen der Wege- und Hofflächen sowie die Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers zur Garten- bzw. Freianlagenbewässerung oder die Speisung eines Teiches werden zur Retention des Niederschlagswassers empfohlen.

**Kampfmittelfreiheit:**

Der Stadt Meckenheim liegen Hinweise des Kampfmittelbesetzungsdienstes (KBD) über die Existenz von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg innerhalb des Plangebietes nicht vor. Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelfräumdienst (Bezirksregierung Düsseldorf) zu verständigen.

**Abfallwirtschaft:**

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke 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.



Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich  
Maßstab 1:5.000

# STADT MECKENHEIM

## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 112 "Unterdorfstraße", Ortslage Ersdorf

gem. § 13a BauGB

Satzungsexemplar

Stand	20.02.2013
Maßstab	1:500

Entwurfsbearbeitung:

**sgp**  
architekten + stadtplaner bda  
NAUMANN | HACHTEL | BAUER

Dr.-Ing. Dettlef J. Naumann BDA  
Dipl.-Ing. Friedrich P. Hachtel BDA  
Dipl.-Ing. Wolfgang Bauer BDA

<p><b>RECHTSGRUNDLAGEN</b></p> <p>Das Bebauungsplan (Bauplan) ist der Festsetzung der Bekanntmachung vom 23.06.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1099)</p> <p>die Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 07.07.1987 (GVBl. S. 220), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GVBl. S. 329)</p> <p>das Gesetz über die Umwandlung in NRW (BauGB-NRW) vom 24.03.2009 (GV. NRW. S. 180)</p> <p>das Gesetz über die Umwandlung in Nordrhein-Westfalen (BauGB-NRW) vom 01.03.2009 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1099)</p> <p>die Verordnung über die Ausführung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1099)</p> <p>Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2955)</p> <p>Raumordnungsgesetz (ROG) vom 13.12.1990 (BGBl. I S. 2786), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2955)</p> <p>Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsrichtlinien -BImSchV) vom 20.06.2002 (BGBl. I S. 3833), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 06.03.2010 (BGBl. I S. 2178)</p> <p>Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 20.07.2009 (BGBl. I S. 2943), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 06.03.2010 (BGBl. I S. 2178)</p> <p>Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LGN) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2009 (GV. NRW. S. 995), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 180)</p> <p>Stellen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen (StWegG NRW) vom 23.06.1995 (GV. NRW. S. 1038), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (GV. NRW. S. 371)</p> <p>Landesplanungsgesetz (LPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 180)</p> <p>Landeswasserversetz Nordrhein-Westfalen (LWVG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 180)</p> <p>Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1990 (GV. NRW. S. 228), zuletzt geändert durch Art. 259 des Gesetzes vom 06.04.2009 (GV. NRW. S. 214)</p> <p>Rundbescheid des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz über die Abfälle zwischen Industrie- bzw. Gewerbebetrieben und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Bereichsrechtlich bestimmte Abfälle (Abfallbescheid vom 06.02.2007 (MBO. I S. 070))</p> <p>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1990 (GV. NRW. S. 665) (GV. NRW. S. 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12.12.2011 (GV. NRW. S. 685)</p> <p>Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ordnungs- Bekanntmachungsgesetz (Bekanntmachungsgesetz) vom 26.06.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch VO vom 05.06.2009 (GV. NRW. S. 442)</p> <p>Diese Vorschriften sind auf die Nutzung des Bauleitplanes anzuwenden, soweit in Bebauungsplänen keine Abweichungen vereinbart sind.</p>	<p><b>GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT</b></p> <p>Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Liegenschaftskataster übereinstimmt und die Feststellung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>..... den .....</p> <p>Sind zwei oder mehrere unterschiedliche lineare Signaturen unmittelbar parallel und ohne Angabe eines Abstandsmaßes untereinander gezeichnet, so fallen sie als Festsetzungs/nachrichtliche Übernahme in einer Linie zusammen.</p>	<p><b>BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</b></p> <p>Die Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan-Vorentwurf gem. § 3 (1) BauGB wurde am ..... öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde gem. § 3 (1) BauGB vom ..... bis ..... der Öffentlichkeit vorgestellt.</p> <p>Meckenheim, den .....</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Stempel</p>	<p><b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textlichen Festsetzungen hat gem. § 3 (2) BauGB mit der Begründung und dem nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB ..... öffentlich bekanntgemacht. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Meckenheim, den .....</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Stempel</p>	<p><b>SATZUNGSBESCHLUSS</b></p> <p>Der Rat der Stadt Meckenheim hat am ..... den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB sowie § 7 GO NRW als Satzung beschlossen.</p> <p>Meckenheim, den .....</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Stempel</p>	<p><b>INKRAFTTRETEN</b></p> <p>Der Rat der Stadt Meckenheim hat am ..... den Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>Meckenheim, den .....</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Stempel</p>	<p><b>AUSFERTIGUNG</b></p> <p>Die Übermittlung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes mit dem Willen des Rates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekannt.</p> <p>Dieser Plan stimmt mit dem Urknudsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.</p> <p>Meckenheim, den .....</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Stempel</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------