Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 BauGB, § 1 BauNVO)

1.1. Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 21)
(§ 9 BauNVO)

Die nach § 4 Absatz 3 BauNVO, Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise zugelassenen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

werden gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2. Mischgebiet (MI 1, MI 2)
(§ 6 BauNVO)

(1) Die nach § 6 Absatz 2 Nr. 3 und 6 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, sofern das Angebot folgende nahversorgungsrelevante Sortimente umfasst:

  -> Lebensmittel und Getränke,
  -> Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren,

- Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, sofern das Angebot folgende zentrenrelevanten Sortimente umfasst:

  -> Lebensmittel und Getränke,
  -> Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren,
  -> Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren,
  -> Bücher, Zeitschriften,
  -> Papier, Schreibwaren, Bürorgarnitur, Tabak,
  -> Kunst und Antiquitäten,
  -> Uhren und Schmuck,
  -> Baby/Kinderartikel,
  -> Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren,
  -> Foto/Optik,
  -> Einrichtungszubehör (ohne Möbel),
  -> Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
  -> Musikalienhandel,
  -> Uhren / Schmuck,
  -> Sportartikel/-bekleidung,
  -> Teppiche (ohne Teppichböden),
  -> Blumen / Samen,
  -> Tiere und Tiernahrung und Zooartikel,

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,

sind gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO nicht zulässig.

(2) Die nach § 6 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nach § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

1.3. Gewerbegebiet
(§ 9 BauNVO)

(1) Die in Gewerbegebieten nach § 8 Absatz 2 Nr. 1 (Industrie) und Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen

- Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, sofern das Angebot folgende zentrenrelevante Sortiment umfasst: Die Aufführung der Warengruppen aus Punkt 1.2 Nr. 1und 2 gelten sinngemäß,

- Lagerhäuser und Lagerplätze ohne direkten Bezug zu einem Gewerbebetrieb,

- Tankstellen

sind gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO nicht zulässig.

(2) Die folgenden gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (Nr. 1),

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Nr. 2),

- Vergnügungsstätten, jedoch ausschließlich auf kommerzielle Unterhaltung und Freizeitgestaltung ausgerichtete Betriebe (Lichtspieltheater, Tanzlokale sowie Discotheken, (Nr. 3)

werden nach § 1 Absatz 6 Nr. 2 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit allgemein zulässig.

(3) Für eine Wohnnutzung in den Gewerbegebieten ist der erforderliche Schallschutz (Lärmeinwirkung durch die Bahntrasse oder die Stadtverbindungsstraße) durch ein von einem anerkannten Sachverständigen erstelltes schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

(4) Bei Grenzbereich des Gewerbegebietes GE 1 zum Mischgebiet MI 2 sind in Anwendung des § 1 Absatz 4 BauNVO ausschließlich solche Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Betriebsteile zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(5) Die im Abstandserlass (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände; RdErl. d. Ministers für Landesplanung und Landwirtschaft – 3 – 8804.25.1.1 v. 21.3.1990 – MBl. NW. S. 804/SMBl. NW. 2310 in den Abstandsklassen I bis VII aufgeführten Betriebsarten und Anlagen mit ähnlichem Störungsgrad sind unzulässig. Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse zum Abstandserlass (Stand 2007) zugelassen werden, wenn im Einzelfall durch die Stellungnahme eines anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die zumutbare Belästigung der Umgebung, die von den verwendeten Mach- und Wirkgrößen gegenüber der festgelegten Situation keine Verschlechterung erfahren.

(6) Andere als unter 1.3.2. ausdrücklich genannten Vergnügungsstätten (Lichtspieltheater, Tanzlokale und Discotheken) werden gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.4. Sondergebiet "Kongresse"
(§11 BauNVO)

(1) In dem als Sondergebiet "Kongresse" gekennzeichneten Bereich sind ausschließlich Anlagen und Gebäude für die Durchführung von Kongressen und Veranstaltungen sowie Nutzungen in direktem Zusammenhang mit dem Kongresszentrum zulässig.

(2) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind zulässig. Für eine Wohnnutzung im Sondergebiet ist der erforderliche Schallschutz (Lärmeinwirkung durch die Bahntrasse oder die Stadtverbindungsstraße L 163 in durch ein von einem anerkannten Sachverständigen erstelltes schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

2. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 i.V.m. Absatz 2 BauGB, § 16 Absatz 2, 3 und § 18 BauNVO)

Für die Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 21 sind maximale Firsthöhen entsprechend der Darstellung im Plan festgesetzt. Hinweis: Bezugspunkt der maximalen Firsthöhe ist die Oberkante der vorgelagerten fertig ausgebauten Straßenoberfläche in Höhe des Hauszugangs.

3. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Absatz 3 BauNVO; § 31 Absatz 1 BauGB)

(1) Bei allen Baugebieten dürfen die Baugrenzen für Erker und Zwerchgiebel über maximal 1/3 der Fassadenlänge bis 1,00 m ausnahmsweise überschritten werden.

(2) In den Baugebieten dürfen unbebaubare bauliche Anlagen wie Pfeiler, Balkone und Wintergärten die Baugrenzen um bis zu 1,00 m ausnahmsweise überschreiten (Ausbauzone).

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 14 Absatz 2 und § 23 Absatz 5 BauNVO)

(1) Garagen sind in allen Baugebieten von der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 5,00 Meter zurückzusetzen. Dieses gilt nicht für Stellplätze und Carports.

Hinweis: Carports sind offene - bis maximal 3,00 m hohe - Konstruktionen zur Unterbringung von Fahrzeugen, die über ein geschlossenes Dach verfügen und in der Vertikalen an mindestens drei Seiten offen auszuführen sind.

(2) Garagen und Carports mit geschlossenen Wandseiten zur öffentlichen Verkehrsfläche in den Schnitzwiesen von Gebäuden, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen mit einem Abstand von 1,00 m zu dieser öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Dieser Abstandsstreifen ist dauerhaft zu begrünen.

(3) In allen Baugebieten sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Decken von Tiefgaragen sind mit einer Bodendeckung von mindestens 0,5 Meter zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

(4) Nebenanlagen zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Fernmeldeleitungen sind in allen Baugebieten zulässig.

5. Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)

Die Bereiche der öffentlichen Grünflächen, die nicht flächig begrünt werden (Flächen P 1 bis P 4, vgl. Ziffer 6.(4) der textlichen Festsetzungen), sind als Wege-, Aufenthalts- und Spielflächen herzustellen werden. Die restlichen Flächen sind als Grünflächen anzulegen.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB)

(1) Soweit betroffen, richten sich die nachfolgenden Pflanzmaßnahmen nach den jeweiligen Pflanzlisten. Die dortigen Angaben zu den Pflanzenarten, Mindestpflanzqualitäten und Pflanzdichten sind verbindlich.

(2) Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen:
Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete ist innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auf den "Quartierplätzen" Q 1 bis Q 12 je angefangene 200 m² Platzfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen ist mindestens ein Baum je angefangene 15 Meter Straßenbegrenzungslinie und je 8 Stellplätze mindestens eine Baumpflanzung vorzunehmen. Die Anpflanzungen erfolgen nach den Vorgaben der Pflanzliste **B**.
Bei den Anpflanzungen im Straßenraum ist für jeden Baum eine ausreichend dimensionierte und unbebaubare Baumscheibe anzulegen und durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. den Einbau von Rundkörpern o.ä., gegen Befahren zu schützen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, Stauden oder Landschaftsrasen zu begrünen.

(3) Gestaltung der öffentlichen Grünflächen:
Die Bereiche der öffentlichen Grünflächen, die nicht Flächen P 1 und P 2 sowie die als Lärmschutzwall festgesetzte Fläche P 3 an der nordwestlichen Abgrenzung des Bebauungsplans sind mit standortgerechten Gehölzen nach Vorgabe der Pflanzenliste **B** zu bepflanzen.
Die als Lärmschutzwall festgesetzte Fläche P 4 an der südlichen Abgrenzung des Bebauungsplans ist mit standortgerechten Strauchgehölzen nach Vorgabe der Pflanzenliste **B** zu bepflanzen.
Die Flächen P 1 und P 2 sowie die Flächen P 3 und P 4 sind als Wege-, Aufenthalts- und Spielflächen herkömmlich herzustellen. Die restlichen Flächen sind als Grünflächen anzulegen und mit Strauchgehölzen zu gliedern und strukturieren. Zusätzlich sind mindestens 40 Bäume zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen erfolgen nach Vorgabe der Pflanzenliste **B**.

(4) Begrünung und Umnutzung nicht überbauter oder befestigter Grundstücksflächen:
Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 21), der Mischgebiete (MI 1, MI 2), der Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) und des Sondergebietes "Kongresse" sind wie folgt zu begrünen:
Die Begrünung kann z.B. aus Stauden, niedrigen Gehölzen (Bodendeckern) oder Landschaftsrasen bestehen. Mindestens 10 % der nicht überbauten oder für Nebenanlagen zu befestigenden Grundstücksflächen sind mit Strauchgehölzen der Pflanzenliste **V** zu bepflanzen.

(5) Baumpflanzungen auf den Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete:
Auf den privaten Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 21) ist ab einer Grundstücksfläche von 250 m² jeweils ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste **V** anzupflanzen.

(6) Begrünung von Carports und Garagen mit Kletterpflanzen:
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 21) sind überdachte Stellplätze (Carports) sowie freiliegende, geschlossene Garagenwände mit Kletterpflanzen entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste **E** zu begrünen.

(7) Extensive Begrünung der Flachdächer von Garagen und Carports oder Ausbildung als Kiesdach:
Flachdächer von Garagen und Stellplatzüberdachungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1bis WA 21) und der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) sind mit kulturfähigem Substrat abzudecken und extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als bekiestes Flachdach ausgebildet sind.

(8) Fachgerechte Durchführung der festgesetzten Anpflanzungen:
Die nach den vorstehenden Ziffern festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

(9) Nachweis über die Umsetzung der Pflanzfestsetzungen :
In den Bauanträgen bzw. im Bauantrag ist nachzuweisen,in welcher Art und Weise die Pflanzfestsetzungen für die privaten Grundstücke umgesetzt sind.

Pflanzenliste I bis VI
zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Pflanzenliste V: Kletterpflanzen

Aus nachstehender Liste sind eine oder mehrere Pflanzenarten auszuwählen:

Mindestpflanzqualität: mit Topfballen; Pflanzdichte/Pflanzabstände: je angefangene 3 m Außenwandlänge mind. 2 Pflanzen

Deutscher Name	Botanische Name
Akebie, Klettergurke	Akebia quinata
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Trompetenblume	Campsis radicans
Baumwürger	Celastrus orbiculatus
Clematis/Waldrebe	Clematis, Wildarten und -sorten
Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Winterjasmin	Jasminum nudiflorum
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia - Ursprungsform
Schlingknöterich	Polygonum aubertii
Blauregen	Wisteria sinensis

Pflanzenliste II Standortgerechte Gehölzpflanzungen auf den Lärmschutzwällen und am Westrand des Plangebietes

Die standortgerechten Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:

Baumarten
Mindestpflanzqualität: Hei., 2xv., o.B., 150-200

Deutscher Name	Botanische Name
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata
Bergulme	Ulmus glabra
Traubeneiche	Quercus petraea

Straucharten
Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Tr., o.B., 60-100 Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m

Deutscher Name	Botanische Name
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Salbeiblatt	Salix caprea
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Pflanzenliste III: Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen

Aus nachstehender Liste sind eine oder mehrere Baumarten auszuwählen:

Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 18/20 cm

Deutscher Name	Botanische Name
Feldahorn "Elsrijk"	Acer campestre 'Elsrijk'
Spitzahorn "Globosum"	Acer platanoides 'Globosum'
Säulen-Eiche/ Tiga Lody F	Acer platanoides 'Columnare Tup Lody F
Esche "Raywood"	Fraxinus angustifolia 'Raywood'
Esche "Geisriesl"	Fraxinus excelsior 'Geisriesl'
Winter-Linde 'Rancha'	Tilia cordata 'Rancha'

Pflanzenliste IV: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der öffentlichen Grünflächen

Aus nachstehender Liste sind eine oder mehrere Baumarten auszuwählen:

Baumarten
Mindestpflanzqualität: Stammbüsche und Hochstämme mit Stammumfang 18/20 cm

Deutscher Name	Botanische Name
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Bergulme	Ulmus glabra
Winterlinde	Tilia cordata

Straucharten
Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Tr., o.B., 60-100: Pflanzabstand in der Reihe: ca.1,50m

Deutscher Name	Botanische Name
Haselnuss	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Weinrot-Rose	Rosa pimpinellifolia
Salbeiblatt	Salix caprea
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Pflanzenliste V: Straucharten für private Garten- und Grundstücksflächen

Die Gehölze für die privaten Garten- und Grundstücksflächen sind aus folgender Liste auszuwählen:

Straucharten
Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Tr., o.B., 60-100 Pflanzabstand in der Reihe: ca. 1,50 m

Deutscher Name	Botanische Name
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Forsythie	Forsythia intermedia
Faulbaum	Frangula alnus
Ranunkelstrauch	Kerria japonica
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Echter Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gartenjasmin	Philadelphus spec.
Mirabelle	Prunus cerasifera
Feuerdorn	Pyracantha spec.
Johannisbeere	Ribes rubrum
Acker-Rose	Rosa agrestis
Hunds-Rose	Rosa canina
Filz-Rose	Rosa mollis
Zimt-Rose	Rosa rugosa
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Salbeiblatt	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Flieder	Syringa vulgaris
Weigelie	Weigela spec.

Pflanzenliste VI: klein- bis mittelkronige Einzelbäume und Obstbäume zur Verwendung in Hausgärten

Aus nachstehender Liste ist eine Laubbaumart oder Obstbaumsorte auszuwählen:

Laubbaumarten
Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 14/16 cm

Deutscher Name	Botanische Name
Kordons	Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'
Zierapfel z.B. Sorte 'John Downie'	Malus 'John Downie' oder 'Hillieri' oder 'Hillieri'
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Gemeine Birne	Pyrus communis
Eberesche, Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Obstbaumsorten:
Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 10/12 cm

Äpfel:	Kirschen:
Bittenfelder	Frühe Maibe Knorpelkirsche
Freiherr von Berlepsch	Frühe Rote Meckenheimer
Geheimrat Dr. Oldenburg	Große Schwarze Knorpelkirsche
Gravenstein	Hedelfinger Riesenkirsche
Grüner Fürstenapfel	Ludwigs Frühe
Kalvill, Weiße	Schattenmorelle
Omega	Schattenmorelle
Schöner aus Boskoop	**Pflaumen, Zwetschen,**
Winterrambur	**Mirabellen, Reineclauden:**
Birnen:	Deutsche Hauszwetsche
Conference	Große Grüne Reneklode
Grüne von Paris	Mirabelle von Nancy
Gute Luise	Ontario Pflaume
Pastorenbirne Charneux	Tophit
Pastorenbirne	Wangenheims Frühzwetsche
Stuttgarter Geißhirtle	**Walnuss**
Trevoux	Juglans regia
Triumph aus Vienne	

7. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich - Externe Kompensation
(§ 1a Absatz 3 BauGB, § 9 Absatz 1 Satz 1 BauGB)

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 118 verursacht werden, stehen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114 "An den Bergwiesen" zur Verfügung. Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe sind im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 114 Maßnahmen durchzuführen, mit denen eine Biotopwertsteigerung von 78,327 "Ökopunkten" erreicht werden kann.

8. Zuordnung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen
(§ 9 Absatz 1a Satz 2 BauGB)

(1) Die Maßnahmen und Festsetzungen gemäß den Ziffern 6.(1) bis 6.(8) sowie Ziffer 7 dienen den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 118 ergeben.

(2) Die Kosten für Maßnahmen auf öffentlichen Flächen gemäß den Festsetzungen unter Ziffer 6 (2) und 6 (3) werden den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet. Die Maßnahmen auf den privaten Grundstücken gemäß den Festsetzungen unter Ziffer 6 (4) bis 6 (7) gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstücke, für die sie festgesetzt sind.

(3) Die Kosten für externe Kompensationsmaßnahmen gemäß Ziffer 7 gehen zu Lasten der Bebauung und Verkehrserschließung im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 118. Die Verteilung der Kosten regelt sich nach Maßgabe der "Satzung der Stadt Meckenheim über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach den §§ 135 a - 135 c BauGB vom 14.12.1998".

9. Unzulässigkeit von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände
(§ 9 Absatz 2, Nr. 1 und 2 BauGB)

(1) Die Aufnahme von Wohnnutzungen in den WA 11 bis WA 21 bleibt solange unzulässig, bis

- die L 163n zwischen den Knotenpunkten L 158 - Rheinbacher Straße bis zum Kreisverkehr Baumschulweg vollständig realisiert und dem öffentlichen Straßenverkehr übergeben worden,

- die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen südlich dieser Straßentrasse vollständig realisiert sind.

(2) Bis zum Eintritt der Bedingungen nach 9.1 auf den hier festgesetzten Bauflächen bleiben Nutzungen für landwirtschaftliche Zwecke zulässig, soweit durch diese keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnnutzungen verursacht werden.

(3) Die im Bebauungsplan auf dem mit **zu.B.pro** gekennzeichneten Bereich festgesetzten Nutzungen (außgenommen Behälterbau nördlich der DB-Bahntrasse Bonn-Euskirchen) werden erst nach der Freistellung dieser Flächen vom Eisenbahnbetrieb (Entwidmung nach § 23 Allgemeine Eisenbahngesetz - AEG) zulässig.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Bei Allgemeinen Wohngebiet sind in Teilen der Baugebiete WA 1, WA 3 und WA 14 in den im Bebauungsplan mit **a.n.l.e.** gekennzeichneten Fassadenseiten die Außenbauteile in allen Geschossen mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R'w,res) von 35 dB nach DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau" - Ausgabe: November 1989) entsprechend dem Lärmpegelbereich **III** zu errichten.

(2) Bei den Mischgebieten sind in Teilen der Baugebiete MI 1 und MI 2 in den im Bebauungsplan mit **a.n.l.e.** gekennzeichneten Fassadenseiten die Außenbauteile in allen Geschossen mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R'w,res) von 38 dB für Büroräume und 35 dB für Wohnräume nach DIN 4109 von 35 dB entsprechend dem Lärmpegelbereich **III** zu errichten.

(3) Ausnahmen von Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

*Hinweis: In den im Bebauungsplan mit **a.n.l.e.** und **a.n.l.e.a** gekennzeichneten Teilen der Baugebiete WA 1, WA 14, MI 1 und MI 2 sollte für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Fassadenseiten in allen Geschossen eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftungseinrichtung für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) vorgesehen werden, die für einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sorgt. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen / Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes (R'w,res) zu berücksichtigen.*

Die DIN 4109 in der aktuellen Fassung kann im Rathaus der Stadt Meckenheim - Produktbereich Stadtplanung (60.1) - Bahnhofstraße 22, 53340 Meckenheim zu den Dienstzeiten eingesehen werden.

Kennzeichnungen und Hinweise

1. Kampfmittelfunde

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

2. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Altablagerungsstandorte mit der Bezeichnung 3308/47, 3308/1005, 3308/2006 und 3308/2012 des Altlastenkatasters des Kreises Bonn/Rhg. Gemäß der am durchgeführten Erstumwertung gilt es derzeit keine bodenschutzrechtlichen Verfügungen zu treffen. Die Altablagerungsstandorte sind im Flächennutzungsplan der Stadtmeckenheim in der Verdachtsflächen 3308/47 und 3308/1005ungekennzeichnet. Die untersuchten Altlastenverdachtsflächen ALVF 3308/47 und 3308/1005 können aus dem Altlastenverdacht im Sinne des § 9 Absatz 2 BBodSchV entlassen werden.

3. Bodendenkmale

Im Bereich des Bebauungsplans wird auf Grund früherer Besiedlungen mit archäologischen Funden gerechnet. Bei den Ausschachtungsarbeiten aufkommende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.3.1980 unverzüglich dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn zu melden.
Die Entdeckung ist mindestens drei Werktage bis zur Besichtigung zu schützen. Bekannte Fundstellen und die potentiellen Konfliktbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

4. Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum

Bei der Konzeption von Beleuchtungen im öffentlichen Straßenraum sowie von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass nur Leuchtkörper verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Insektenfauna auswirken. Als Leuchtmittel sollen nur UV-arme bzw. UV-freie Lampen mit insektenfreundlichen Lichtfarben (Natriumdampf/Hochdruck bzw. Natriumdampf/Niederdruck Lampen oder DDA 2-System Lampen) verwendet werden.

5. Verwendung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser in Zisternen zwischenzuspeichern und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung weiter zu verwenden.

6. Bauverbahren und Pflanzmaßnahmen im Schutzstreifen von Hochspannungsfreileitungen

Von Bauvorhaben in den Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen sind der RWE Bauverteilungen (Lage- und Höhenplänen) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten baulichen Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE, Konkrete Pflanzmaßnahmen innerhalb der Schutzstreifen sind ebenfalls mit der RWE abzustimmen.

7. Einrichtungen der Wasser- und Bodenverbands Ahendorf - Ahendorf -Meckenheim

Die innerhalb des Bebauungsplangebietes gelegenen Einrichtungen des Wasser- und Bodenverbands Ahendorf - Ahendorf - Meckenheim (Brunnen, Wasserleitungen, Hydranten etc.) sind im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und ggf. zu verlegen.

8. Grundwasser-Messstellen

Im Bebauungsplangebiet befinden sich Grundwasser-Messstellen des Erftverbandes, Bergheim. Sie werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Zugänglichkeit und der Bestand der Grundwasser-Messstellen ist sicherzustellen.

9. Wasserschutzzone

Es wird darauf hingewiesen, dass das gesamte Bebauungsplangebiet in der geplanten Wasserschutzzone **III B** der Wasserwerke Heimersheim/Ludendorf liegt.

10. Kriminalprävention

Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an den Außenbauteilen mindestens der Widerstandsklasse WK 2 ausgerüstet sein. Die Fenster und Verschlußsysteme entsprechend den Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden. Die Beratung durch die polizeilichen Beratungsstellen ist kostenfrei. Kontakt: Kommunale Kriminalprävention, Königswinterer Straße 500, 53227 Bonn, Telefon 0228 15-6861.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Ein Teil der früheren Trasse der Kalkofenstraße (im Bebauungsplan mit GFL 1 bezeichnet) wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger belastet.

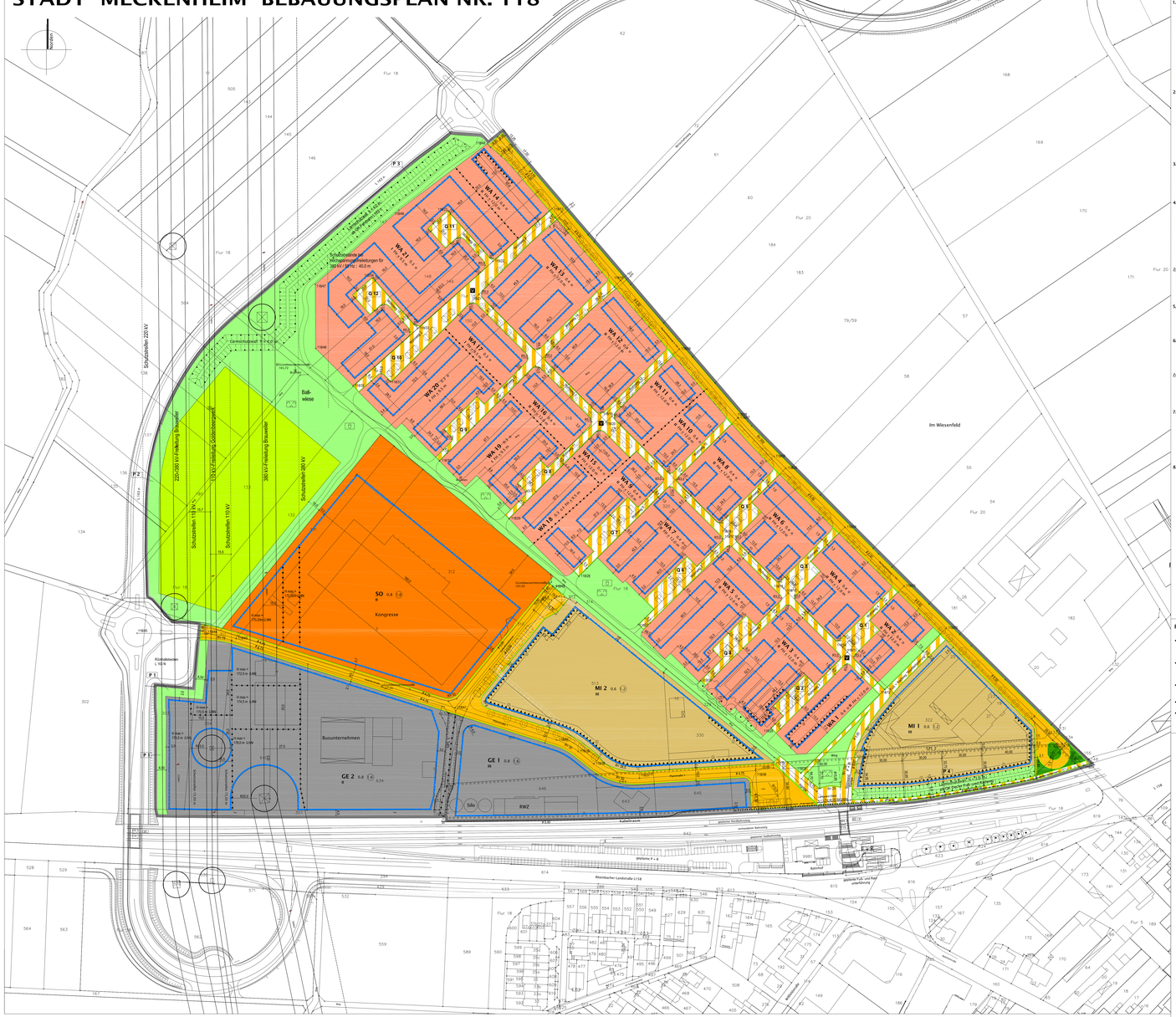
(2) Ein Teil des früheren Wirtschaftswegen durch das Baugebiet MI 1 (im Bebauungsplan mit GFL 2 bezeichnet) wird einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger belastet.

(3) Im nordöstlichen Eckbereich des Baugebiets WA 13 (im Bebauungsplan mit L 1 bezeichnet) wird eine Teilfläche mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers belastet.

Punktnummer	X-Wert	Y-Wert
118/01	2572048.67	5610737.32
118/02	2571844.68	5610840.99
118/03	2571932.84	5610872.73
118/04	2571888.23	5610917.21
118/05	2571823.61	5610961.69
118/06	2571814.68	5610970.60
118/07	2571787.75	5610999.66
118/08	2571787.56	5610999.88
118/09	2571743.22	5611051.70
118/10	2571888.89	5611103.53
118/11	2571564.55	5611155.35
118/12	2571888.23	5611294.63
118/13	2571870.01	5610622.91
118/14	2571866.47	5610826.45
118/15	2571825.50	5610867.51
118/16	2571821.97	5610871.05
118/17	2571781.00	5610912.10
118/18	2571777.47	5610915.64
118/19	2571682.35	5611000.94
118/20	2571688.20	5610996.80
118/21	2571902.14	5611093.07
118/22	2571602.71	5611117.90
118/23	2571568.81	5611156.00
118/24	2571835.03	5610731.54
118/25	2571812.46	5610765.47
118/26	2571759.25	5610801.40
118/27	2571712.52	5610843.77
118/28	2571667.49	5610880.06
118/29	2571614.85	5610923.59
118/30	2571562.34	5610967.26
118/31	2571525.78	5611026.84
118/32	2571496.98	5611023.83
118/33	2571545.85	5611067.32
118/34	2571511.95	5611105.42
118/35	2571802.85	5610704.03
118/36	2571800.94	5610733.34
118/37	2571713.18	5610727.64
118/38	2571678.68	5610738.51
118/39	2571666.96	5610747.90
118/40	2571650.79	5610756.54
118/41	2571574.09	5610790.82
118/42	2571648.26	5610872.33
118/43	2571408.89	5610833.11
118/44	2571387.00	5610836.60
118/45	2571334.10	5610837.13
118/46	2571468.63	5611052.13
118/47	2571468.63	5611100.61
118/48	2571531.56	5611156.50
118/49	2571598.56	5611206.82

Hinweis: Die geometrische Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs nach Süden zur Bahntrasse sowie nach Westen zur L 163 n ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplan 118 - Verbindung L 158 (Rheinbacher Straße) - An Wasserfeld/K33.

STADT MECKENHEIM BEBAUUNGSPLAN NR. 118


Norden
220/380 kV Leitung Brauweiler
380 kV-Freileitung Brauweiler
Schutzzone 380 kV
Schutzzone 220 kV
Schutzzone 110 kV
Schutzzone 110 kV
Schutzzone 380 kV
Schutzzone 220 kV
Schutzzone 110 kV
Leitungsrecht
Bus-wiese
Im Wiesenfeld
Kongresse
Busunternehmen
EWZ
Sülz
Kreisverkehr
Kreisverkehr
Rheinbacher Straße
Kalkofenstraße
Rheinische Landstraße L158
Bahnhof
Straße Fl. Lust/Auf Lustenberg
Straße Fl. Lust/Auf Lustenberg
Bonnstraße
Bonnstraße
Flur 18
Flur 19
Flur 20
Flur 21
Flur 22
Flur 23
Flur 24
Flur 25
Flur 26
Flur 27
Flur 28
Flur 29
Flur 30
Flur 31
Flur 32
Flur 33
Flur 34
Flur 35
Flur 36
Flur 37
Flur 38
Flur 39
Flur 40
Flur 41
Flur 42
Flur 43
Flur 44
Flur 45