

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB, § 1 BauNVO)
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
(1) Die im Gewerbegebiet nach § 8 Absatz 2 Nr. 1 (b) festgesetzten Nutzungen
- Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, sofern das Angebot folgende zulässigsteSortengruppen umfasst:
- Lebensmittel und Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren.
- Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, sofern das Angebot folgende zentrenorientierten Sortimente umfasst:
- Lebensmittel und Getränke
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren,
- Bücher, Zeitschriften,
- Papier, Schreibwaren, Büroorganisation, Tabak,
- Kunst und Antiquitäten,
- Medikaemien (Apotheken),
- Baby-Warenhandel,
- Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren,
- Foto- und Fotozubehör,
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel),
- Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
- Musikinstrumente,
- Uhren / Schmuck,
- Spielzeug, Sportartikel,
- Technische Spielzeugartikel,
- Blumen / Samen,
- Tiere und Tierzubehör und Zoostoffe.
- sind gemäß § 1 Absatz 1 BauNVO nicht zulässig.

- (2) Die folgenden gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungspost:
- Nutzungsrechte für Aufstiege und Betriebsmaßnahmen sowie für Betriebsablauf und Betriebsabfall sind diesen dem Gewerbebetriebe zugerechnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind,
- wenn nach § 1 Absatz 6 Nr. 2 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans sind und damit allgemein zulässig.

- (3) Für eine Wohnnutzung in den Gewerbegebieten ist der erforderliche Schutzabschirm Lärmschirmung durch die Behörde oder die beim Verdingungsablauf durch ein von einem anerkannten Sachverständigen erstellten schallschüttschischen Gutachten nachzuweisen.

- (4) Die im Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (Abstandserlass zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten) sowie die Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände, Refle, RefR, G, Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 22.04.2002 (22.04.2002) in den Abstandsklassen bis IV aufgeführten Betriebsarten und Anlagen mit ähnlichem Störungsgrad sind unzulässig. Ausnahmen davon betriebe und Anlagen der Abstandsklasse bis zum Abstandsrisiko Grad 2007) zulässig werden, wenn in Einzelfall durch die Stellungnahme eines anerkannten Sachverständigen bestätigt werden kann, dass die zusätzliche Immissionsbelastung für die angrenzenden Mensch- und Wohngebiete gegenüber der hergebrachten Situation keine Verschlechterung erfahren.

- (5) Vergrünungsflächen gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 3 werden gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
Ein- und Ausfahrten sind in den im Plan gekennzeichneten Bereichen im Bereich der Straßenverkehrsbehörden-Kreisverkehrsbehörden, Am Wiesenpfad am Baumwachernweg jeweils zu den angrenzenden Gewerbeflächen nicht zulässig.

- 5. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Anpflanzungen und Maßnahmen gemäß den Festsetzungen nach Ziffer 6 (2), 6 (4) und 6 (5) sowie 7 (1) und 7 (2) vorzunehmen.

- 6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 23 BauGB)
(1) Soweit betroffen, müssen sich die nachfolgenden Pflanzmaßnahmen nach den jeweils angegebenen Pflanzspezifikationen. Die dortigen Angaben zu den Pflanzorten, Mindestpflanzqualitäten und Pflanzhöhen sind verbindlich.
(2) Begrünung der straßenbegleitenden Flächen (Straßenbegleitend): L158 - K33:
In den Abschnitten zwischen der L 158 und dem Straßsich sowie südlich der L 158 sind die straßen- und straßenbegleitenden Flächen (Straßenbegleitend) mit Laubbäumen, Strauchbepflanzungen etc. innerhalb der Verkehrsflächen mit einer Landschaftsraumgestaltung zu versehen. Abschnitte, die nicht aufgeführt sind, können auch mit standortgerechten Strauchgehölzen der Pflanzliste II bepflanzt werden. Die unter 4 beschriebenen Flächen sind von der hier beschriebenen Festsetzung ausgenommen.

- (3) Straßenbegleitende Baumreihen:
Auf der Westseite der ab Verbindungsstraße zwischen L 158 und K 33 festgesetzten Verkehrsfläche sind die Flächen M 1, M 2, M 3 und M 4 mit Bäumen anzupflanzen. Die Bepflanzungen werden nach Vorgabe der Pflanzliste II vorgenommen, zu im Westen angrenzenden Flächen ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.
Der Abstand der Baumstämme zum Straßensrand muss mindestens 4,50 m betragen.
Bei einem Pflanzabstand von 2 m der Bäume untereinander sind insgesamt mindestens 30 Bäume zu pflanzen. Die Flächen M 1 bis M 4 sind mit einer Landschaftsraumgestaltung zu versehen.
(4) Begrünung der Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen an der Unterführung unter der L 158:
Die Grünflächen an der Unterführung unter der L 158 (M 5, M 6 und M 7) sind mit standortgerechten Strauchgehölzen nach Vorgabe der Pflanzliste II zu bepflanzen. Darüber hinaus können auch Ziersträucher, Bodendecker, Stauden und Rosen verwendet werden.
(5) Anlage eines Ufergehölzsaums:
Auf der Ostseite des Straßsichs ist ein 5 m breiter Grünstreifen als Ökonomie der Bachschönung anzulegen. Auf diesem ist ein Ufergehölzsaum aus standortgerechten Gehölzen nach Vorgabe Pflanzliste II anzupflanzen. Der Grünstreifen ist eine Breite von mindestens 5 m in unbeeinträchtiger Form auch unter dem gelindesten Rückbauzustand fortzuführen.

- (6) Begrünung und Unterhaltung nicht überbauter oder befestigter Grundstücksflächen:
Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen bestimmten Flächen des Gewerbegebietes sind als Grünfläche anzulegen. Die Begrünung kann z.B. aus Stauden, niedrigen Gehölzen, Bodendeckern oder Landschaftspflegerpflanzen bestehen. Mindestens 10 % der Fläche überbauten oder für Nebenanlagen zu befestigten Grundstücksflächen sind mit Strauchgehölzen der Pflanzliste IV zu bepflanzen.

- 7. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 Nr. 21 BauGB, § 1 Absatz 3 BauGB, § 9 Absatz 1 Satz 1 BauGB)
(1) Angestricheltes (A 1) im Wommersdorfer Bach:
Die vorhandenen Gehölze auf den Teilflächen T 1,1 und T 2,2 sind zu erhalten. Zwischen den beiden mit Gehölzen besetzten Partien ist entlang der Wommersdorfer Bach ein 10 m breiter Grünstreifen (A 1) von Landschaftsraum einzurichten.
Die Fläche ist in den ersten zwei Jahren, bis sich ein dichter Bestand entwickelt hat, zweimal jährlich zu mähen. In den folgenden Jahren wird sich die Fläche über Sukzession weiterentwickeln.
Pflanzmaßnahmen sind nur nach Bedarf durchzuführen. Die Uferbereiche des Wommersdorfer Baches ist über die Entnahme von Uferverbau bzw. Rückbau von Verwallungen zu fördern.
Die Flächen T 2,2 sind mit standortgerechten Gehölzen nach Vorgabe der Pflanzliste II zu bepflanzen. Dabei sind innerhalb der Pfahlröhre zwei jeweils ca. 400x500 cm große Lücken von der Begrünung auszunehmen, die sich über 5 m Sektoren weiter entwickeln sollen. Zu dem straßenbegleitenden Grünstreifen ist ein mindestens 5 m breiter Grün- und Krausraum (A 1) anzulegen, der mit einer Landschaftsraumgestaltung einzurichten ist.

- (2) Angestricheltes am Straßsich (A 2):
Auf der Westseite des Straßsichs wird der Ufergehölzsaum auf einer Breite von 10 m ab Ökonomie der Bachschönung ergänzt.
Es werden standortstrenge Gehölze nach Vorgabe der Pflanzliste II verwendet.
Die Straßen wird in einer Breite von mindestens 5 m in unbeeinträchtiger Form auch unter dem gelindesten Rückbauzustand fortzuführen.

- Pflanzlisten bis IV zu den Festsetzungen 6 (2) bis 6 (6) und 7 (1) bis 7 (2)
Pflanzliste I Baumbreite entlang der geplanten Verbindungsstraße
Für die Baumgruppen entlang der Verbindungsstraße ist eine Baumart aus folgender Liste auszuwählen:
Mindestpflanzqualität: Hochstämmle mit Stammumfang 16/18 cm
Pflanzabstand: 25 m

Table with 2 columns: Deutscher Name, Botanischer Name. Lists plants like Tilia cordata, Quercus petraea, Salix alba, Acer campestre, Cornus sanguinea, etc.

Table with 2 columns: Deutscher Name, Botanischer Name. Lists plants like Acer campestre, Cornus sanguinea, Alnus glutinosa, etc.

Table with 2 columns: Deutscher Name, Botanischer Name. Lists plants like Acer campestre, Cornus sanguinea, Alnus glutinosa, etc.

Table with 2 columns: Deutscher Name, Botanischer Name. Lists plants like Acer campestre, Cornus sanguinea, Alnus glutinosa, etc.

Table with 2 columns: Deutscher Name, Botanischer Name. Lists plants like Acer campestre, Cornus sanguinea, Alnus glutinosa, etc.

Table with 2 columns: Deutscher Name, Botanischer Name. Lists plants like Acer campestre, Cornus sanguinea, Alnus glutinosa, etc.

Table with 2 columns: Deutscher Name, Botanischer Name. Lists plants like Acer campestre, Cornus sanguinea, Alnus glutinosa, etc.

Table with 2 columns: Deutscher Name, Botanischer Name. Lists plants like Acer campestre, Cornus sanguinea, Alnus glutinosa, etc.

Table with 2 columns: Deutscher Name, Botanischer Name. Lists plants like Acer campestre, Cornus sanguinea, Alnus glutinosa, etc.

Table with 2 columns: Deutscher Name, Botanischer Name. Lists plants like Acer campestre, Cornus sanguinea, Alnus glutinosa, etc.

Table with 2 columns: Deutscher Name, Botanischer Name. Lists plants like Acer campestre, Cornus sanguinea, Alnus glutinosa, etc.

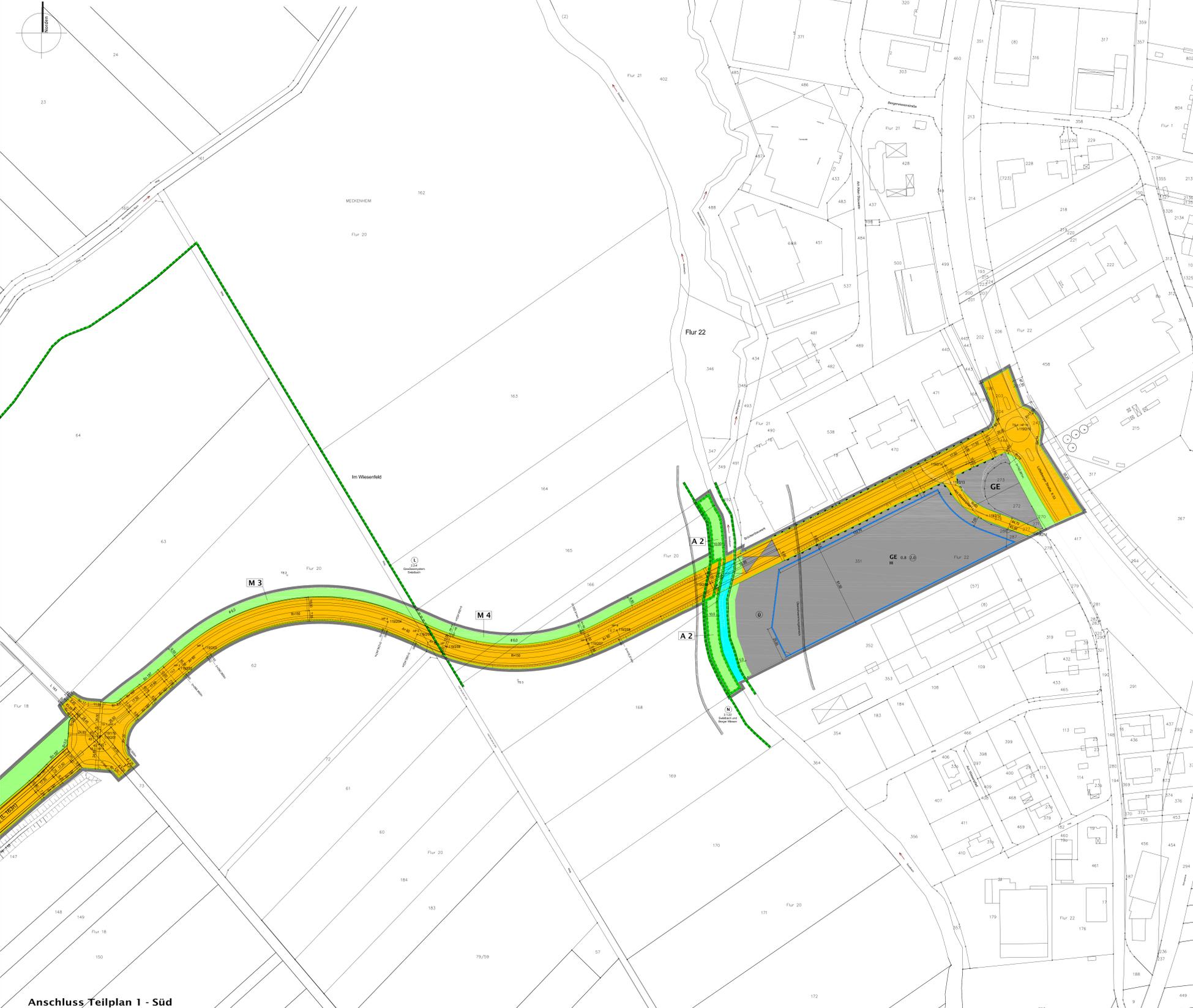
Table with 2 columns: Deutscher Name, Botanischer Name. Lists plants like Acer campestre, Cornus sanguinea, Alnus glutinosa, etc.

Table with 2 columns: Deutscher Name, Botanischer Name. Lists plants like Acer campestre, Cornus sanguinea, Alnus glutinosa, etc.

Table with 2 columns: Deutscher Name, Botanischer Name. Lists plants like Acer campestre, Cornus sanguinea, Alnus glutinosa, etc.

Table with 2 columns: Deutscher Name, Botanischer Name. Lists plants like Acer campestre, Cornus sanguinea, Alnus glutinosa, etc.

STADT MECKENHEIM BEBAUUNGSPLAN NR.119



Anschluss Teilplan 1 - Süd

Table with 10 columns: Deutscher Name, Botanischer Name, and a grid of empty boxes for signatures and dates.

Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,8 Grundflächenzahl
2,0 Geschossflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

- 3. Bauweise und überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Baureine

- 4. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die Errichtung des Hauptverkehrsflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
Bahnanlagen

- 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Offentliche Verkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsgrün
Straßenbegrenzungslinie

- Zweckbestimmung:
F + R Fußweg und Radweg
- - - - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserverschaffung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 5 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Wasserflächen

- 7. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes

- (A 2) siehe textliche Festsetzung

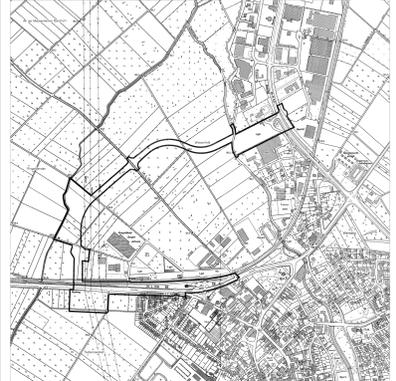
- 8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
offentliche Grünfläche

- 9. Sonstige Pflanzflächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Hain, Bestand
Böschung
Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Geh- Fahr- und Liegeflächen
Grundmessstation

Rechtsgrundlagen

- § 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.02.1994 (GV. NRW. S. 466) (SOG NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 331) mit Wirkung vom 01.01.2007
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 in der Änderung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
Planzeichenerverordnung (PlanZV-90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
BauNVO - Landesbaunutzungsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen, zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Landesbaunutzungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 12.12.2006 (GVBl. NRW. Gz. S. 615) mit Wirkung vom 28.12.2006, in der z.Z. geltenden Fassung

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000



STADT MECKENHEIM BEBAUUNGSPLAN NR. 119

Verbindung L158 (Rheinbacher Landstraße) - Am Wiesenpfad/K53

TEILPLAN 1 - NORD

M 1 : 1.000 Stand: Juni 2008

