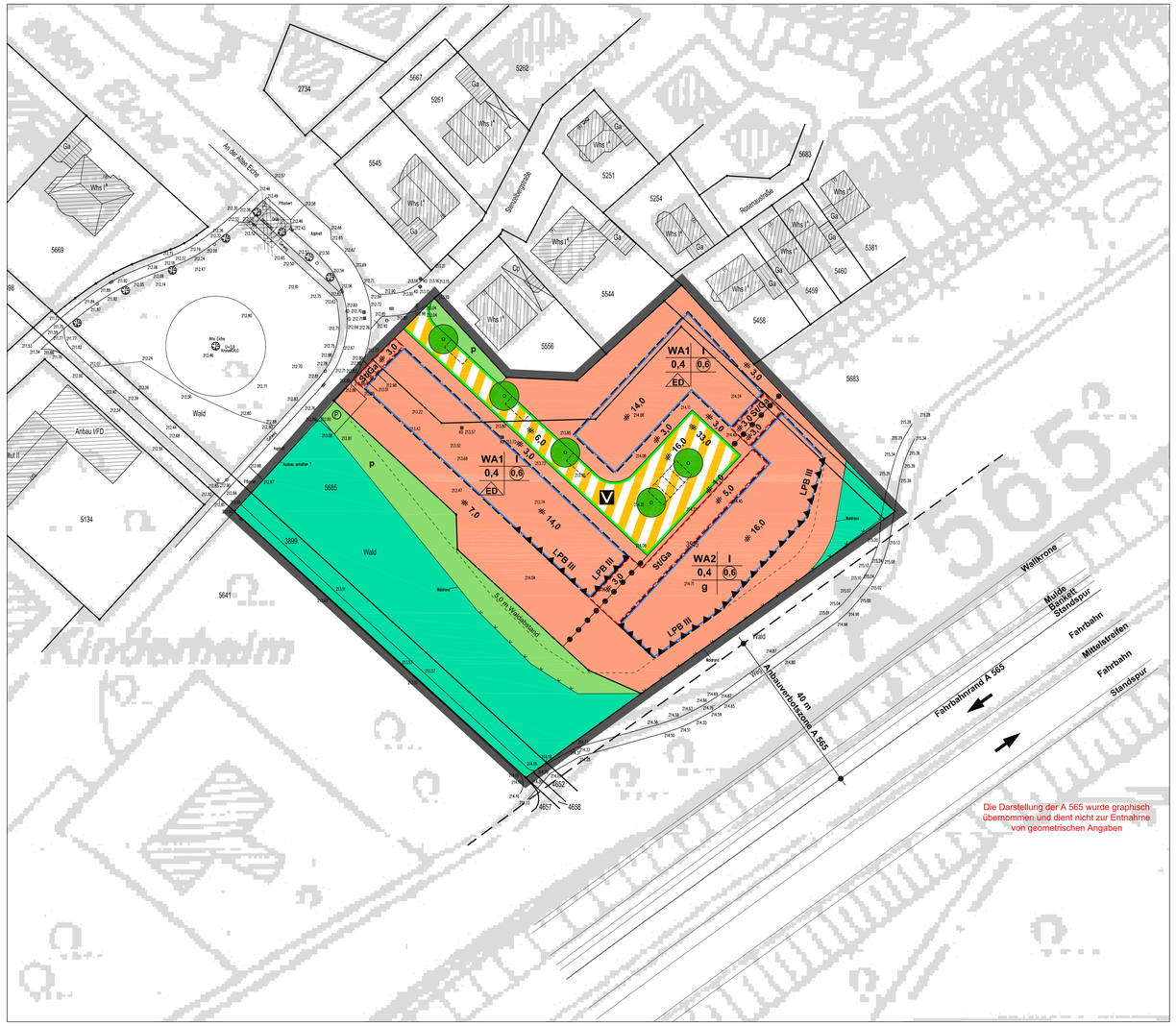
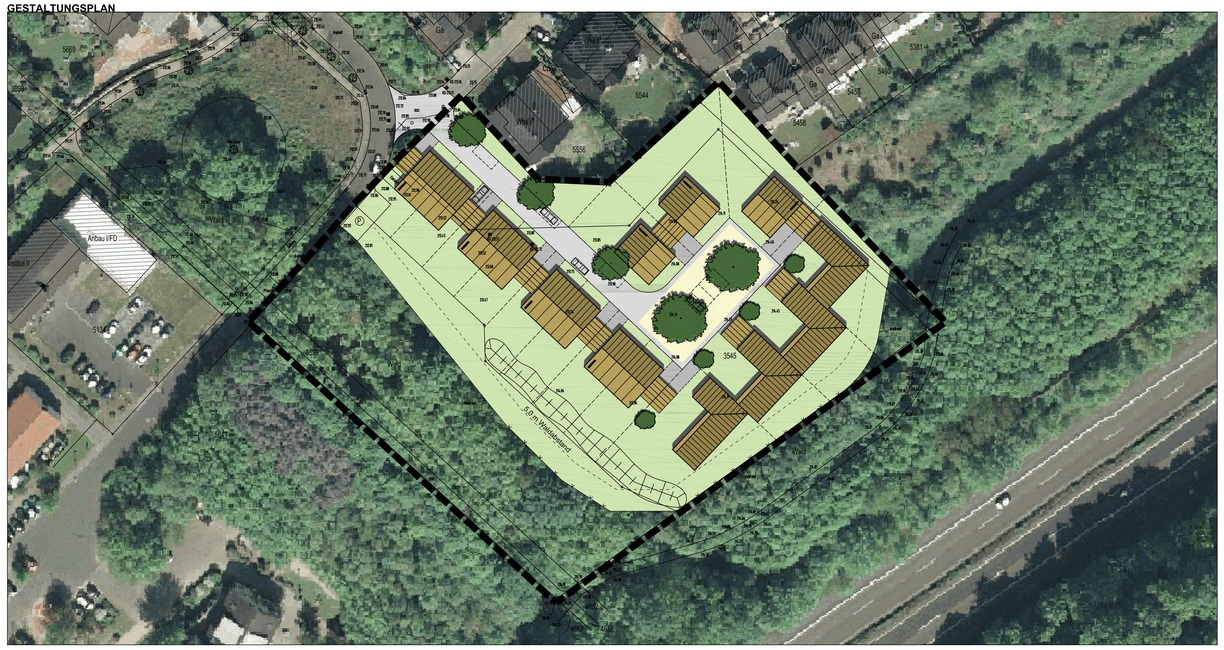


GESTALTUNGSPLAN



I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2)
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) die nachfolgenden gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze, Carports bzw. Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.

3. Immissionsschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Lärmpegelbereiche
Für die Fassaden einschließlich der Fenster sind in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen passive Lärmschutzmaßnahmen (LPB) für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 vorzusehen. Als Vorkehrung zum passiven Schallschutz wird festgesetzt:

Für die Fassaden in den mit LPB **III** gekennzeichneten Bereichen muss für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein erforderliches Schalldämmmaß für die Außenbauteile von Gebäuden von R´w, res 35 dB(A) (Wand/Fenster) und für Büroräume ein erforderliches Schalldämmmaß für die Außenbauteile von Gebäuden von R´w, res 30 dB(A) (Wand/Fenster) nachgewiesen werden.

4. Grünordnung § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind auf den zeichnerisch dargestellten Standorten Bäume der Artenliste Straßenbäume (3x verpflanzte Ware, Stammumfang in 1m Höhe mindestens 18-20 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte dürfen um bis zu 2,0m von den zeichnerisch festgesetzten Standorten abweichen. Die Baumscheiben müssen eine Größe von mindestens 6 m² aufweisen.

Straßenbäume
Acer campestre ´Elsrijk´ - Feldahorn
Acer platanoides ´Cleveland´, ´Columnare´, ´Deborah´, ´Olmstedt´ - Spitzahorn
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus ´Fastigiata´ - Pyramiden-Hainbuche
Crataegus monogyna ´Stricta´ - Säulen-Dorn
Fraxinus excelsior ´Westhofs Glorie´ - Esche
Pyrus calleryana ´Chanticleer´ - Stadt-Birne
Pyrus communis ´Beech Hill´ - Wildbirne
Quercus cerris - Zerreiche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur´Fastigiata´ - Säuleneiche
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata ´Greenspire´, ´Rancho´ - Linde

II HINWEISE

5. Denkmalschutz
Bei Bodeneingriffen ist mit der Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodendenkmal) zu rechnen. Eigentümer / Bauherrn / Leiter der Arbeiten werden ausdrücklich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 DschG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmalen) hingewiesen.
Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Fundmeldungen sind umgehend an die untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu richten.

6. Grundwasserschutz
Zum Schutz vor Grund- bzw. Sickerwasser sind bei Tiefengründung von Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung erdberührter Bauteile) zu berücksichtigen.

7. Immissionsschutz
Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird empfohlen, Schlafräume mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

8. Waldgefährdung
Gemäß § 47 (1) Landesforstgesetz (LFoG) ist im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand außerhalb einer von der Forstbehörde errichteten oder genehmigten und entsprechend gekennzeichneten Anlage das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder die Benutzung eines Grillgerätes sowie das Lagern von leichtentzündlichen Stoffen nicht zulässig.
Feuerungsanlagen, die einen den Wald gefährdenden Funkenflug ausschließen, sind unbedenklich.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustandund stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis - Stand vom ..... überein.

Siegburg, den ..... gez.: Kreisvermessungsdirektor

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Siegburg, den ..... gez.: Kreisvermessungsdirektor

Der Rat der Stadt Meckenheim hat gemäß §§ 1 (8) und 2 (1) BauGB am ..... beschlossen, den Bebauungsplan in dem nebenstehend umgrenzten Geltungsbereich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu ändern und eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Meckenheim, den ..... gez.: i. V. Böhmer
Erster Beigeordneter

Der Beschluss zur Änderungv des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Meckenheim, den ..... gez.: i. V. Böhmer
Erster Beigeordneter

Der Rat der Stadt Meckenheim hat gemäß §§ 1 (8) und 2 (1) BauGB am ..... beschlossen, den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Meckenheim, den ..... gez.: i. V. Böhmer
Erster Beigeordneter

Der Entwurf zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben gemäß §§ 13 (2) Nr. 2 und 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich ausgelegen.
Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... unter Fristsetzung bis zum ..... beteiligt.

Meckenheim, den ..... gez.: i. V. Böhmer
Erster Beigeordneter

Diese Änderung des Bebauungsplanes ist aufgrund des Bebauungsplanes § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung NW vom Rat der Stadt Meckenheim am ..... als Satzung beschlossen worden.

Meckenheim, den ..... gez.: i. V. Böhmer
Erster Beigeordneter

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 (3) des BauGB ist, da kein Genehmigungsvorbehalt nach § 10 (2) BauGB vorlag, am ..... erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft.

Meckenheim, den ..... gez.: i. V. Böhmer
Erster Beigeordneter

Dieser Urkundsplan wird hiermit ausgefertigt.

Meckenheim, den ..... gez.: i. V. Böhmer
Erster Beigeordneter

Diese Planausfertigung stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf angebrachten Vermerken überein.

Meckenheim, den ..... gez.: i. V. Böhmer
Erster Beigeordneter

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom23.09.2004 (BGBl. **I** S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. **I** S. 3316).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. **I** S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. **I** S. 466)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 **I** S. 2414)

4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. **I** S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. **I** S. 2833)

5. Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (BGBl. NRW S. 568), zuletzt geändert am 15.12.2005 (GV. NRW S. 35) und am 19.06.2007 (GV. NRW S. 226 / 316)

6. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung 01.03.2000(GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.03.2007 (GV. NRW. S. 133)

7. Gemeindeordnung und daraus folgende Satzung.

Alle nachfolgend angegebenen Gesetzestesstellen entsprechen dem obigen Rechtsstand.

LEGENDE

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

z.B. (0,6) — Geschossflächenzahl
z.B. 0,4 — Grundflächenzahl GRZ
z.B. I — als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche
ED — nur Einzelhäuser zulässig
g — Geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie
V — Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

P — private Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald § 9 (1) Nr. 18 BauGB

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 BauGB

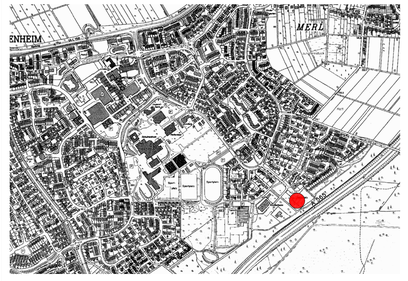
Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB
z.B. LPB III — Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB [LÄRMPEGELBEREICH (LPB)]
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung

STADT MECKENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 66
"Auf dem Rott"
6. Änderung
M. 1:500



Übersichtsplan M.: 1:10.000

[redacted] Architekten und Stadtplaner
Theaterplatz 9 - 11 - 52062 Aachen - 3d-architekten-stadtplaner.de
tel.: 02 41 - 4 09 31 14 - fax 4 09 31 16 - e-mail: buero.3d@t-online.de

Stand: 27.10.2008 **Vorentwurf**