



Signatur gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planmateriales (Planzeichensystem 1999; Plan 90)

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB); §§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung (BauVO)

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauVO

Geschossflächenzahl
§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Grundflächenzahl
§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

maximale Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Bauform, Baugruppe
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauVO

offene Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Nur Einzelhäuser zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugruppe
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Verkehrflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB

Streifenbegrenzungsplakette
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB

Streifenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB

Verkehrsberechtigter Bereich
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB

öffentliche Parkfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB

Landwirtschaftlicher Weg
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB

Private Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB

Erhaltung Bäume
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Parkflächen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen für den Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB

Lärmschutzwand mind. 2,50m hoch über Fertigfußboden der angrenzenden Gebäude (DKFF) im Gebäudefuß

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugruppen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugruppen

Ergänzende Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Haupterschließung

Nutzungsschablone (Eintragungen beispielhaft)

(WA)	I	Art der baulichen Nutzung	maximale Anzahl der Geschosse
0,4	0,4	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0	0	Bauweise	Bauform

Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 3 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauVO, Bestände des Bahnbereichs, sonstige nicht öffentliche Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Garterbaubetriebe, Tankstellen nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt festgesetzt:
Sockelhöhe maximal 50 cm (DKFF EG Roh), bezogen auf die Höhe der Gebäudeskante über dem geneigten Boden, gemessen auf der jeweils höheren Gebäudeskante.
Bei Gebäuden mit geneigten Dächern wird die Traufhöhe und Firsthöhe wie folgt als Maßnahmhöhe festgesetzt:
Traufhöhe bei L-geschosigen Gebäuden auf 4,0 m, Firsthöhe bei geneigtem Dach auf 8,5 m
Traufhöhe bei L-geschosigen Gebäuden mit Parallelböden auf 5,0 m, Firsthöhe auf 8,0 m.
Traufhöhe bei bei Zoggeschosigen festgesetzten Gebäuden auf 6,5 m, Firsthöhe auf 10,00 m.

1.2.2 Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die maximale Gebäudehöhe der Höhe der Attika, d.h., der Aufkantung am Flachdachrand über der obersten Geschossecke.
Bei Gebäuden mit Flachdach wird die maximale Gebäudehöhe als Höhe der Attika auf 3,70 m bei Flachdachböden mit Stufengestaltung auf 6,70 m festgesetzt.
Die Trauf- und Firsthöhen sowie bei Flachdachböden die Gebäuhöhen gehen jeweils bezogen auf die Höhe der Oberkante Erdgeschoss-/Ufaden-Richtlinie (DKFF EG Roh).

1.2.3 Bei geneigten Dachflächen gilt als Traufhöhe die obere Schrittkante der aufsteigenden Außenwand mit der Dachneuh.

1.3 Bauweise, Überbauung und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.3.1 Die maximale Zufahrtsbreite von Garagen / Carports und Stellplätzen pro Grundstück ist auf 6,0 m begrenzt.
1.3.2 Die straßenseitigen, nicht überbaubaren Flächen, so genannte Vorgärten, sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
1.3.3 Teilmessen dürfen die Baugruppen überschreiten, jedoch maximal bis zu 2,0 m.
1.3.4 Die der Verzierung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauVO im Baugrundstück ausnahmsweise zulässig.

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

1.4.1 Garagen und Stellplätze sind ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
1.4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hier jedoch nur bis zu 30 cm unbaubarer Raum, nicht jedoch im Vorgartenbereich.

1.5 Beschränkung der Wohnungszahl

1.5.1 Je Wohngebäude ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB eine Wohneinheit zulässig. Eine zweite Wohneinheit ist als Einliegerwohnung zulässig, wenn diese in einer Größe der Hauptwohnung wesentlich untergeordnet ist (bis zu maximal 10% der Wohnfläche der Hauptwohnung).

Definition:
Eine Einliegerwohnung ist eine in einem Eigenheim, einem Kaufobjekt oder einer Kleinwohnung enthalten abgetrennte oder nicht abgetrennte zweite Wohnung, die gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist (§ 11 II, WobBauG).

1.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschungen)

1.6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) auf den privaten Grundstücken zulässig.

1.7 Befreiung von Natur und Landschaft

1.7.1 Berücksichtigung der Pflanzenzonen
Soweit betroffen, ist sich die nachfolgenden Pflanzenzonen nach den jeweils angegebenen Pflanzenlisten. Die dortigen Angaben zu den Pflanzenarten, Mindestanzahl und Pflanzenhöhen sind verbindlich.
1.7.2 Extensive Begrünung der Flachflächen von Garagen und Carports
Flachflächen von Garagen oder Stellplatzüberdachungen sind mit kulturfähigem Substrat auszustreuen und mit Kleberpflanzen entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste I zu begrünen.
1.7.3 Begrünung überdachter Stellplätze
Überdachte Stellplätze (Carports) und nicht durch Öffnungen unterbrochene Mauern von Garagen sind mit Kleberpflanzen entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste I zu begrünen.

1.7.4 Anpflanzen von Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsflächen

Innhalb der Verkehrsflächen sind mindestens 5 Bäume der Pflanzenliste II zu pflanzen.
Bei Anpflanzungen im Straßenraum ist für jeden Baum eine ausreichend dimensionierte und unbefestigte Baumstübe anzulegen und durch geeignete Maßnahmen wie, B. den Einbau von Runderhöfen o.ä., gegen Betreten zu sichern.

1.7.5 Begrünung und Unterhaltung nicht überbauter oder befestigter Grundstücksflächen der Wohngebiete

Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für einseitige Nutzung bestimmten Grundstücke sind auf den privaten Grundstücken sind als Grünfläche anzulegen. Auch die Vorgartenbereiche sind hierfür anzulegen. Die Begrünung kann z. B. aus Stauden, niedrigen Gehälsen (Bodenschrauber) oder Landschaftsbaum bestehen. Mindestens 10 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Strauchgehälsen der Pflanzenliste III zu bepflanzen.

1.7.6 Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken

Auf den privaten Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete ist ab einer Grundstücksfläche von 250 qm pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche jeweils ein Laubbau- oder Obstbaum entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste IV anzupflanzen.

1.7.7 Pflanzung einer Hecke im Süden des Allgemeinen Wohngebietes

Im Süden der Wohngebiete WA 2 und WA 3 ist bei Abgrenzung der privaten Gärten auf einem 5,0 m breiten Pflanzenstreifen eine frei wachsende 3-reihige Hecke aus standortgerechten Strauchgehälsen anzulegen. Für die Heckpflanzung sind Straucharten der Pflanzenliste V zu verwenden. Die Hecke sind in der Anwesenheit vor/überbauten zu schützen, angelegte Gehwege sind zu ersetzen.

1.7.8 Pflanzung standortgerechter Gehölze für die Heckenplanung und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:
Die Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:
Pflanzabstand ca. 1,50 m; Pflanzabstand der Gehölze in der Reihe: 1,50 m
Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher: 3-4 Tr., o. B. 60-100

1.7.9 Fachgerechte Durchführung der festgesetzten Anpflanzungen

Die nach den vorstehenden Ziffern 1.7.2 bis 1.7.8 festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

1.7.10 Nachweis über die Umsetzung der Pflanzfestsetzungen

In den Bauunterlagen bzw. im Bauvertrag ist durch einen entsprechenden Befähigten nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Pflanz- und Pflegearbeiten durchgeführt werden und die Kosten für die Pflanzarbeiten zu übernehmen.

1.7.11 Einleitung der dem Waldland zugewandenen Gartengestaltung

Die Gartengestaltung ist zum Waldland durch Zäune mit einer Höhe von 1,80 m - 2,0 m einzufrieden. Der Einbau von Toren ist nicht zulässig.

1.7.12 Zuordnung der festgesetzten gründerorientierten Maßnahmen

Die Maßnahmen und Festsetzungen gemäß den Ziffern 1.7.1 bis 1.7.9 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die sich aus der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 ergeben.
Die Kosten für Maßnahmen auf öffentlichen Flächen gemäß der Festsetzung unter Ziffer 1.7.4 werden den öffentlichen Verkehrsbetrieben zugerechnet.
Die Kosten für Maßnahmen auf den privaten Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete gemäß den Festsetzungen unter Ziffer 1.7.2, 1.7.3, 1.7.5 und 1.7.8 gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstücke, für die die Festsetzung sind.
Die Kosten für die Gestaltung- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Ziffer 1.7.7 und 1.7.8 gehen zu Lasten der Bebauung und Verkehrserschließung im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102.
Die Verlegung der Kosten regelt sich nach Maßgabe der „Satzung der Stadt Meckenheim über die Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen nach den §§ 135a - 135c BauGB vom 14.12.1990“

1.8 Behandlung des Niederschlagswassers

1.8.1 Die Einkleitung der Oberflächenwasser in das vorhandene Mischwasserkanalssystem ist zulässig.

1.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
1.9.1 Zum Schutz des südlichen Plangebietes einschließlich der Bahnhöfe orientierten Freizeits ist entlang der westlichen Plangebietesgrenze ein alterer Lärmschuttwall gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan zu errichten. Die Maßnahme wird in Form eines Lärmschuttwalles ausgeführt. Gefordert wird eine Mindesthöhe $H_{LW} = 2,50$ m im Bezug zum Erdgeschossniveau (DKFF) der Häuser im Baugruppe WA 3.

1.9.2 Passive Schutzmaßnahmen werden für die folgenden Fassaden festgesetzt:

Bauliche WA 3
Geschosse Dachgeschoss
Fassade Weißfassade und Südfassade
Die Fenster in den beschriebenen Fassaden müssen mindestens der Schallschutzwerte nach VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzrichtungen) entsprechen.

2. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB und § 8 (4) BauO NRW

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Dächer: In den Baugruppen WA 1 sind nur Sattel- und Walddächer bei den Hauptgebäuden als Hauptdach zulässig. Flachdächer sind bis 30% der überbauten Grundfläche zulässig.
Die Dachneigung muss in den Baugruppen WA 1 mindestens 28 Grad und höchstens 40 Grad betragen.
2.2 Unterbringung von Sammelbehältern
Die zulässigen Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern (Mülltonnen) sind durch bauliche Maßnahmen oder Befestigungen so zu gestalten, dass die Behälter selbst (Tonnen u. dgl.) von allgemein zugänglichen öffentlichen Flächen nicht zu sehen sind.

2.1.6 Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken

Auf den privaten Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete ist ab einer Grundstücksfläche von 250 qm pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche jeweils ein Laubbau- oder Obstbaum entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste IV anzupflanzen.

2.1.7 Pflanzung einer Hecke im Süden des Allgemeinen Wohngebietes

Im Süden der Wohngebiete WA 2 und WA 3 ist bei Abgrenzung der privaten Gärten auf einem 5,0 m breiten Pflanzenstreifen eine frei wachsende 3-reihige Hecke aus standortgerechten Strauchgehälsen anzulegen. Für die Heckpflanzung sind Straucharten der Pflanzenliste V zu verwenden. Die Hecke sind in der Anwesenheit vor/überbauten zu schützen, angelegte Gehwege sind zu ersetzen.

2.1.8 Pflanzung standortgerechter Gehölze für die Heckenplanung und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:
Die Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:
Pflanzabstand ca. 1,50 m; Pflanzabstand der Gehölze in der Reihe: 1,50 m
Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher: 3-4 Tr., o. B. 60-100

2.1.9 Fachgerechte Durchführung der festgesetzten Anpflanzungen

Die nach den vorstehenden Ziffern 1.7.2 bis 1.7.8 festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

2.1.10 Nachweis über die Umsetzung der Pflanzfestsetzungen

In den Bauunterlagen bzw. im Bauvertrag ist durch einen entsprechenden Befähigten nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Pflanz- und Pflegearbeiten durchgeführt werden und die Kosten für die Pflanzarbeiten zu übernehmen.

2.1.11 Einleitung der dem Waldland zugewandenen Gartengestaltung

Die Gartengestaltung ist zum Waldland durch Zäune mit einer Höhe von 1,80 m - 2,0 m einzufrieden. Der Einbau von Toren ist nicht zulässig.

2.1.12 Zuordnung der festgesetzten gründerorientierten Maßnahmen

Die Maßnahmen und Festsetzungen gemäß den Ziffern 1.7.1 bis 1.7.9 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die sich aus der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 ergeben.
Die Kosten für Maßnahmen auf öffentlichen Flächen gemäß der Festsetzung unter Ziffer 1.7.4 werden den öffentlichen Verkehrsbetrieben zugerechnet.
Die Kosten für Maßnahmen auf den privaten Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete gemäß den Festsetzungen unter Ziffer 1.7.2, 1.7.3, 1.7.5 und 1.7.8 gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstücke, für die die Festsetzung sind.
Die Kosten für die Gestaltung- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Ziffer 1.7.7 und 1.7.8 gehen zu Lasten der Bebauung und Verkehrserschließung im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102.
Die Verlegung der Kosten regelt sich nach Maßgabe der „Satzung der Stadt Meckenheim über die Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen nach den §§ 135a - 135c BauGB vom 14.12.1990“

2.1.6 Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken

Auf den privaten Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete ist ab einer Grundstücksfläche von 250 qm pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche jeweils ein Laubbau- oder Obstbaum entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste IV anzupflanzen.

2.1.7 Pflanzung einer Hecke im Süden des Allgemeinen Wohngebietes

Im Süden der Wohngebiete WA 2 und WA 3 ist bei Abgrenzung der privaten Gärten auf einem 5,0 m breiten Pflanzenstreifen eine frei wachsende 3-reihige Hecke aus standortgerechten Strauchgehälsen anzulegen. Für die Heckpflanzung sind Straucharten der Pflanzenliste V zu verwenden. Die Hecke sind in der Anwesenheit vor/überbauten zu schützen, angelegte Gehwege sind zu ersetzen.

2.1.8 Pflanzung standortgerechter Gehölze für die Heckenplanung und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:
Die Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:
Pflanzabstand ca. 1,50 m; Pflanzabstand der Gehölze in der Reihe: 1,50 m
Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher: 3-4 Tr., o. B. 60-100

2.1.9 Fachgerechte Durchführung der festgesetzten Anpflanzungen

Die nach den vorstehenden Ziffern 1.7.2 bis 1.7.8 festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

2.1.10 Nachweis über die Umsetzung der Pflanzfestsetzungen

In den Bauunterlagen bzw. im Bauvertrag ist durch einen entsprechenden Befähigten nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Pflanz- und Pflegearbeiten durchgeführt werden und die Kosten für die Pflanzarbeiten zu übernehmen.

2.1.11 Einleitung der dem Waldland zugewandenen Gartengestaltung

Die Gartengestaltung ist zum Waldland durch Zäune mit einer Höhe von 1,80 m - 2,0 m einzufrieden. Der Einbau von Toren ist nicht zulässig.

2.1.12 Zuordnung der festgesetzten gründerorientierten Maßnahmen

Die Maßnahmen und Festsetzungen gemäß den Ziffern 1.7.1 bis 1.7.9 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die sich aus der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 ergeben.
Die Kosten für Maßnahmen auf öffentlichen Flächen gemäß der Festsetzung unter Ziffer 1.7.4 werden den öffentlichen Verkehrsbetrieben zugerechnet.
Die Kosten für Maßnahmen auf den privaten Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete gemäß den Festsetzungen unter Ziffer 1.7.2, 1.7.3, 1.7.5 und 1.7.8 gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstücke, für die die Festsetzung sind.
Die Kosten für die Gestaltung- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Ziffer 1.7.7 und 1.7.8 gehen zu Lasten der Bebauung und Verkehrserschließung im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102.
Die Verlegung der Kosten regelt sich nach Maßgabe der „Satzung der Stadt Meckenheim über die Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen nach den §§ 135a - 135c BauGB vom 14.12.1990“

2.1.6 Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken

Auf den privaten Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete ist ab einer Grundstücksfläche von 250 qm pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche jeweils ein Laubbau- oder Obstbaum entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste IV anzupflanzen.

2.1.7 Pflanzung einer Hecke im Süden des Allgemeinen Wohngebietes

Im Süden der Wohngebiete WA 2 und WA 3 ist bei Abgrenzung der privaten Gärten auf einem 5,0 m breiten Pflanzenstreifen eine frei wachsende 3-reihige Hecke aus standortgerechten Strauchgehälsen anzulegen. Für die Heckpflanzung sind Straucharten der Pflanzenliste V zu verwenden. Die Hecke sind in der Anwesenheit vor/überbauten zu schützen, angelegte Gehwege sind zu ersetzen.

2.1.8 Pflanzung standortgerechter Gehölze für die Heckenplanung und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:
Die Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:
Pflanzabstand ca. 1,50 m; Pflanzabstand der Gehölze in der Reihe: 1,50 m
Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher: 3-4 Tr., o. B. 60-100

2.1.9 Fachgerechte Durchführung der festgesetzten Anpflanzungen

Die nach den vorstehenden Ziffern 1.7.2 bis 1.7.8 festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

2.1.10 Nachweis über die Umsetzung der Pflanzfestsetzungen

In den Bauunterlagen bzw. im Bauvertrag ist durch einen entsprechenden Befähigten nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Pflanz- und Pflegearbeiten durchgeführt werden und die Kosten für die Pflanzarbeiten zu übernehmen.

2.1.11 Einleitung der dem Waldland zugewandenen Gartengestaltung

Die Gartengestaltung ist zum Waldland durch Zäune mit einer Höhe von 1,80 m - 2,0 m einzufrieden. Der Einbau von Toren ist nicht zulässig.

2.1.12 Zuordnung der festgesetzten gründerorientierten Maßnahmen

Die Maßnahmen und Festsetzungen gemäß den Ziffern 1.7.1 bis 1.7.9 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die sich aus der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 ergeben.
Die Kosten für Maßnahmen auf öffentlichen Flächen gemäß der Festsetzung unter Ziffer 1.7.4 werden den öffentlichen Verkehrsbetrieben zugerechnet.
Die Kosten für Maßnahmen auf den privaten Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete gemäß den Festsetzungen unter Ziffer 1.7.2, 1.7.3, 1.7.5 und 1.7.8 gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstücke, für die die Festsetzung sind.
Die Kosten für die Gestaltung- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Ziffer 1.7.7 und 1.7.8 gehen zu Lasten der Bebauung und Verkehrserschließung im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102.
Die Verlegung der Kosten regelt sich nach Maßgabe der „Satzung der Stadt Meckenheim über die Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen nach den §§ 135a - 135c BauGB vom 14.12.1990“

2.1.6 Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken

Auf den privaten Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete ist ab einer Grundstücksfläche von 250 qm pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche jeweils ein Laubbau- oder Obstbaum entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste IV anzupflanzen.

2.1.7 Pflanzung einer Hecke im Süden des Allgemeinen Wohngebietes

Im Süden der Wohngebiete WA 2 und WA 3 ist bei Abgrenzung der privaten Gärten auf einem 5,0 m breiten Pflanzenstreifen eine frei wachsende 3-reihige Hecke aus standortgerechten Strauchgehälsen anzulegen. Für die Heckpflanzung sind Straucharten der Pflanzenliste V zu verwenden. Die Hecke sind in der Anwesenheit vor/überbauten zu schützen, angelegte Gehwege sind zu ersetzen.

2.1.8 Pflanzung standortgerechter Gehölze für die Heckenplanung und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:
Die Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:
Pflanzabstand ca. 1,50 m; Pflanzabstand der Gehölze in der Reihe: 1,50 m
Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher: 3-4 Tr., o. B. 60-100

2.1.9 Fachgerechte Durchführung der festgesetzten Anpflanzungen

Die nach den vorstehenden Ziffern 1.7.2 bis 1.7.8 festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

2.1.10 Nachweis über die Umsetzung der Pflanzfestsetzungen

In den Bauunterlagen bzw. im Bauvertrag ist durch einen entsprechenden Befähigten nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Pflanz- und Pflegearbeiten durchgeführt werden und die Kosten für die Pflanzarbeiten zu übernehmen.

2.1.11 Einleitung der dem Waldland zugewandenen Gartengestaltung

Die Gartengestaltung ist zum Waldland durch Zäune mit einer Höhe von 1,80 m - 2,0 m einzufrieden. Der Einbau von Toren ist nicht zulässig.

2.1.12 Zuordnung der festgesetzten gründerorientierten Maßnahmen

Die Maßnahmen und Festsetzungen gemäß den Ziffern 1.7.1 bis 1.7.9 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die sich aus der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 ergeben.
Die Kosten für Maßnahmen auf öffentlichen Flächen gemäß der Festsetzung unter Ziffer 1.7.4 werden den öffentlichen Verkehrsbetrieben zugerechnet.
Die Kosten für Maßnahmen auf den privaten Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete gemäß den Festsetzungen unter Ziffer 1.7.2, 1.7.3, 1.7.5 und 1.7.8 gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstücke, für die die Festsetzung sind.
Die Kosten für die Gestaltung- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Ziffer 1.7.7 und 1.7.8 gehen zu Lasten der Bebauung und Verkehrserschließung im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102.
Die Verlegung der Kosten regelt sich nach Maßgabe der „Satzung der Stadt Meckenheim über die Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen nach den §§ 135a - 135c BauGB vom 14.12.1990“

2.1.6 Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken

Auf den privaten Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete ist ab einer Grundstücksfläche von 250 qm pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche jeweils ein Laubbau- oder Obstbaum entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste IV anzupflanzen.

2.1.7 Pflanzung einer Hecke im Süden des Allgemeinen Wohngebietes

Im Süden der Wohngebiete WA 2 und WA 3 ist bei Abgrenzung der privaten Gärten auf einem 5,0 m breiten Pflanzenstreifen eine frei wachsende 3-reihige Hecke aus standortgerechten Strauchgehälsen anzulegen. Für die Heckpflanzung sind Straucharten der Pflanzenliste V zu verwenden. Die Hecke sind in der Anwesenheit vor/überbauten zu schützen, angelegte Gehwege sind zu ersetzen.

2.1.8 Pflanzung standortgerechter Gehölze für die Heckenplanung und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:
Die Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:
Pflanzabstand ca. 1,50 m; Pflanzabstand der Gehölze in der Reihe: 1,50 m
Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher: 3-4 Tr., o. B. 60-100

2.1.9 Fachgerechte Durchführung der festgesetzten Anpflanzungen

Die nach den vorstehenden Ziffern 1.7.2 bis 1.7.8 festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

2.1.10 Nachweis über die Umsetzung der Pflanzfestsetzungen

In den Bauunterlagen bzw. im Bauvertrag ist durch einen entsprechenden Befähigten nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Pflanz- und Pflegearbeiten durchgeführt werden und die Kosten für die Pflanzarbeiten zu übernehmen.

2.1.11 Einleitung der dem Waldland zugewandenen Gartengestaltung

Die Gartengestaltung ist zum Waldland durch Zäune mit einer Höhe von 1,80 m - 2,0 m einzufrieden. Der Einbau von Toren ist nicht zulässig.

2.1.12 Zuordnung der festgesetzten gründerorientierten Maßnahmen

Die Maßnahmen und Festsetzungen gemäß den Ziffern 1.7.1 bis 1.7.9 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die sich aus der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 ergeben.
Die Kosten für Maßnahmen auf öffentlichen Flächen gemäß der Festsetzung unter Ziffer 1.7.4 werden den öffentlichen Verkehrsbetrieben zugerechnet.
Die Kosten für Maßnahmen auf den privaten Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete gemäß den Festsetzungen unter Ziffer 1.7.2, 1.7.3, 1.7.5 und 1.7.8 gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstücke, für die die Festsetzung sind.
Die Kosten für die Gestaltung- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Ziffer 1.7.7 und 1.7.8 gehen zu Lasten der Bebauung und Verkehrserschließung im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102.
Die Verlegung der Kosten regelt sich nach Maßgabe der „Satzung der Stadt Meckenheim über die Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen nach den §§ 135a - 135c BauGB vom 14.12.1990“

2.1.6 Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken

Auf den privaten Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete ist ab einer Grundstücksfläche von 250 qm pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche jeweils ein Laubbau- oder Obstbaum entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste IV anzupflanzen.

2.1.7 Pflanzung einer Hecke im Süden des Allgemeinen Wohngebietes

Im Süden der Wohngebiete WA 2 und WA 3 ist bei Abgrenzung der privaten Gärten auf einem 5,0 m breiten Pflanzenstreifen eine frei wachsende 3-reihige Hecke aus standortgerechten Strauchgehälsen anzulegen. Für die Heckpflanzung sind Straucharten der Pflanzenliste V zu verwenden. Die Hecke sind in der Anwesenheit vor/überbauten zu schützen, angelegte Gehwege sind zu ersetzen.

2.1.8 Pflanzung standortgerechter Gehölze für die Heckenplanung und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:
Die Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:
Pflanzabstand ca. 1,50 m; Pflanzabstand der Gehölze in der Reihe: 1,50 m
Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher: 3-4 Tr., o. B. 60-100

2.1.9 Fachgerechte Durchführung der festgesetzten Anpflanzungen

Die nach den vorstehenden Ziffern 1.7.2 bis 1.7.8 festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

2.1.10 Nachweis über die Umsetzung der Pflanzfestsetzungen

In den Bauunterlagen bzw. im Bauvertrag ist durch einen entsprechenden Befähigten nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Pflanz- und Pflegearbeiten durchgeführt werden und die Kosten für die Pflanzarbeiten zu übernehmen.

2.1.11 Einleitung der dem Waldland zugewandenen Gartengestaltung

Die Gartengestaltung ist zum Waldland durch Zäune mit einer Höhe von 1,80 m - 2,0 m einzufrieden. Der Einbau von Toren ist nicht zulässig.

2.1.12 Zuordnung der festgesetzten gründerorientierten Maßnahmen

Die Maßnahmen und Festsetzungen gemäß den Ziffern 1.7.1 bis 1.7.9 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die sich aus der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 ergeben.
Die Kosten für Maßnahmen auf öffentlichen Flächen gemäß der Festsetzung unter Ziffer 1.7.4 werden den öffentlichen Verkehrsbetrieben zugerechnet.
Die Kosten für Maßnahmen auf den privaten Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete gemäß den Festsetzungen unter Ziffer 1.7.2, 1.7.3, 1.7.5 und 1.7.8 gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstücke, für die die Festsetzung sind.
Die Kosten für die Gestaltung- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Ziffer 1.7.7 und 1.7.8 gehen zu Lasten der Bebauung und Verkehrserschließung im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102.
Die Verlegung der Kosten regelt sich nach Maßgabe der „Satzung der Stadt Meckenheim über die Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen nach den §§ 135a - 135c BauGB vom 14.12.1990“

2.1.6 Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken

Auf den privaten Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete ist ab einer Grundstücksfläche von 250 qm pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche jeweils ein Laubbau- oder Obstbaum entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste IV anzupflanzen.

2.1.7 Pflanzung einer Hecke im Süden des Allgemeinen Wohngebietes

Im Süden der Wohngebiete WA 2 und WA 3 ist bei Abgrenzung der privaten Gärten auf einem 5,0 m breiten Pflanzenstreifen eine frei wachsende 3-reihige Hecke aus standortgerechten Strauchgehälsen anzulegen. Für die Heckpflanzung sind Straucharten der Pflanzenliste V zu verwenden. Die Hecke sind in der Anwesenheit vor/überbauten zu schützen, angelegte Gehwege sind zu ersetzen.

2.1.8 Pflanzung standortgerechter Gehölze für die Heckenplanung und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:
Die Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:
Pflanzabstand ca. 1,50 m; Pflanzabstand der Gehölze in der Reihe: 1,50 m
Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher: 3-4 Tr., o. B. 60-100

2.1.9 Fachgerechte Durchführung der festgesetzten Anpflanzungen

Die nach den vorstehenden Ziffern 1.7.2 bis 1.7.8 festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

2.1.10 Nachweis über die Umsetzung der Pflanzfestsetzungen

In den Bauunterlagen bzw. im Bauvertrag ist durch einen entsprechenden Befähigten nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Pflanz- und Pflegearbeiten durchgeführt werden und die Kosten für die Pflanzarbeiten zu übernehmen.

2.1.11 Einleitung der dem Waldland zugewandenen Gartengestaltung

Die Gartengestaltung ist zum Waldland durch Zäune mit einer Höhe von 1,80 m - 2,0 m einzufrieden. Der Einbau von Toren ist nicht zulässig.

2.1.12 Zuordnung der festgesetzten gründerorientierten Maßnahmen

Die Maßnahmen und Festsetzungen gemäß den Ziffern 1.7.1 bis 1.7.9 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die sich aus der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 ergeben.
Die Kosten für Maßnahmen auf öffentlichen Flächen gemäß der Festsetzung unter Ziffer 1.7.4 werden den öffentlichen Verkehrsbetrieben zugerechnet.
Die Kosten für Maßnahmen auf den privaten Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete gemäß den Festsetzungen unter Ziffer 1.7.2, 1.7.3, 1.7.5 und 1.7.8 gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstücke, für die die Festsetzung sind.
Die Kosten für die Gestaltung- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Ziffer 1.7.7 und 1.7.8 gehen zu Lasten der Bebauung und Verkehrserschließung im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102.
Die Verlegung der Kosten regelt sich nach Maßgabe der „Satzung der Stadt Meckenheim über die Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen nach den §§ 135a - 135c BauGB vom 14.12.1990“

2.1.6 Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken

Auf den privaten Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete ist ab einer Grundstücksfläche von 250 qm pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche jeweils ein Laubbau- oder Obstbaum entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste IV anzupflanzen.

2.1.7 Pflanzung einer Hecke im Süden des Allgemeinen Wohngebietes

Im Süden der Wohngebiete WA 2 und WA 3 ist bei Abgrenzung der privaten Gärten auf einem 5,0 m breiten Pflanzenstreifen eine frei wachsende 3-reihige Hecke aus standortgerechten Strauchgehälsen anzulegen. Für die Heckpflanzung sind Straucharten der Pflanzenliste V zu verwenden. Die Hecke sind in der Anwesenheit vor/überbauten zu schützen, angelegte Gehwege sind zu ersetzen.

2.1.8 Pflanzung standortgerechter Gehölze für die Heckenplanung und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:
Die Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:
Pflanzabstand ca. 1,50 m; Pflanzabstand der Gehölze in der Reihe: 1,50 m
Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher: 3-4 Tr., o. B. 60-100

2.1.9 Fachgerechte Durchführung der festgesetzten Anpflanzungen

Die nach den vorstehenden Ziffern 1.7.2 bis 1.7.8 festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

2.1.10 Nachweis über die Umsetzung der Pflanzfestsetzungen

In den Bauunterlagen bzw. im Bauvertrag ist durch einen entsprechenden Befähigten nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Pflanz- und Pflegearbeiten durchgeführt werden und die Kosten für die Pflanzarbeiten zu übernehmen.

2.1.11 Einleitung der dem Waldland zugewandenen Gartengestaltung

Die Gartengestaltung ist zum Waldland durch Zäune mit einer Höhe von 1,80 m - 2,0 m einzufrieden. Der Einbau von Toren ist nicht zulässig.

2.1.12 Zuordnung der festgesetzten gründerorientierten Maßnahmen

Die Maßnahmen und Festsetzungen gemäß den Ziffern 1.7.1 bis 1.7.9 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die sich aus der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 ergeben.
Die Kosten für Maßnahmen auf öffentlichen Flächen gemäß der Festsetzung unter Ziffer 1.7.4 werden den öffentlichen Verkehrsbetrieben zugerechnet.
Die Kosten für Maßnahmen auf den privaten Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete gemäß den Festsetzungen unter Ziffer 1.7.2, 1.7.3, 1.7.5 und 1.7.8 gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstücke, für die die Festsetzung sind.
Die Kosten für die Gestaltung- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Ziffer 1.7.7 und 1.7.8 gehen zu Lasten der Bebauung und Verkehrserschließung im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102.
Die Verlegung der Kosten regelt sich nach Maßgabe der „Satzung der Stadt Meckenheim über die Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen nach den §§ 135a - 135c BauGB vom 14.12.1990“

2.1.6 Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken

Auf den privaten Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete ist ab einer Grundstücksfläche von 250 qm pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche jeweils ein Laubbau- oder Obstbaum entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste IV anzupflanzen.

2.1.7 Pflanzung einer Hecke im Süden des Allgemeinen Wohngebietes

Im Süden der Wohngebiete WA 2 und WA 3 ist bei Abgrenzung der privaten Gärten auf einem 5,0 m breiten Pflanzenstreifen eine frei wachsende 3-reihige Hecke aus standortgerechten Strauchgehälsen anzulegen. Für die Heckpflanzung sind Straucharten der Pflanzenliste V zu verwenden. Die Hecke sind in der Anwesenheit vor/überbauten zu schützen, angelegte Gehwege sind zu ersetzen.

2.1.8 Pflanzung standortgerechter Gehölze für die Heckenplanung und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:
Die Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:
Pflanzabstand ca. 1,50 m; Pflanzabstand der Gehölze in der Reihe: 1,50 m
Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher: 3-4 Tr., o. B. 60-100

2.1.9 Fachgerechte Durchführung der festgesetzten Anpflanzungen

Die nach den vorstehenden Ziffern 1.7.2 bis 1.7.8 festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

2.1.10 Nachweis über die Umsetzung der Pflanzfestsetzungen

In den Bauunterlagen bzw. im Bauvertrag ist durch einen entsprechenden Befähigten nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Pflanz- und Pflegearbeiten durchgeführt werden und die Kosten für die Pflanzarbeiten zu übernehmen.

2.1.11 Einleitung der dem Waldland zugewandenen Gartengestaltung

Die Gartengestaltung ist zum Waldland durch Zäune mit einer Höhe von 1,80 m - 2,0 m einzufrieden. Der Einbau von Toren ist nicht zulässig.

2.1.12 Zuordnung der festgesetzten gründerorientierten Maßnahmen

Die Maßnahmen und Festsetzungen gemäß den Ziffern