

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Änderungen/ Ergänzungen zur 2. Offenlage in Kursivschrift)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet - WA
Gemäß § 7 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsorten:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Stellplätze und Garagen
Gängen und Carports sind nur bis zur Flucht der von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen rückwärtigen Baugrenze zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen
Höhe baulicher Anlagen
Höhe baulicher Anlagen
Höhe baulicher Anlagen
Höhe baulicher Anlagen

1.3. Belange von Natur und Landschaft

1.3.1 Berücksichtigung der Pflanzenarten
Soweit betroffen, richten sich die nachfolgenden Pflanzenmaßnahmen nach den jeweils angegebenen Pflanzenlisten. Die dortigen Angaben zu den Pflanzenarten, Mindestpflanzqualitäten und Pflanzdichten sind verbindlich.
1.3.2 Anpflanzung einer Allee im Bereich der zentralen Verkehrsflächen
Erlang der beiden zentralen Haupterschließungsstraßen ist jeweils innerhalb eines ca. 2,50 m breiten Grünstreifens die Pflanzung einer Baumreihe vorgesehen.

1.3.3 Eingrünung des Regenrückhaltebeckens

Auf der Fläche für Versorgungsanlagen ist entlang der äußeren Abgrenzung auf einem 3 m breiten Streifen eine zweireihige Strauchgehölzpflanzung aus standortgerechten Arten entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste IV anzulegen. Die Zufahrt zum Becken von den Verbindungsweg, der in die Straße "Hinter den Gärten" einbindet, ist mit Gehölzpflanzungen freizuhalten.

1.3.4 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind mindestens 10 % der Flächen mit Strauchgehölzen zu bepflanzen. Darüber hinaus sind als Grünfläche anzulegen.
1.3.5 Begrünung und Unterhaltung nicht überbauter oder befestigter Grundstücksflächen der Wohngebiete
Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als Grünfläche anzulegen.

1.3.6 Begrünung überdachter Stellplätze

Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Kletterpflanzen entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste VII zu begrünen.
1.3.7 Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken
Auf den privaten Grundstücken ist ab einer Grundstücksfläche von 250 m² pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche jeweils ein heimischer Laub- oder Obstbaum entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste VI anzupflanzen.

1.3.8 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.
1.3.9 Nachweis über die Umsetzung der Pflanzfestsetzungen
In den Bauvorhaben bzw. im Bauantrag sind die festgesetzten Anpflanzungen nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Pflanzfestsetzungen für die privaten Grundstücke vorgesehen sind.

1.3.10 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch die Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 verursacht werden, stehen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114 "Im den Berger Wiesen", Stadt Meckenheim, zur Verfügung.
1.3.11 Zuordnung der festgesetzten gründerischen Maßnahmen
Die Maßnahmen und Festsetzungen gemäß den Ziff. 1.3.1 bis 1.3.13 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die sich aus der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 ergeben.

2. Hinweise

2.1. Bodendenkmalpflege
Bei Bodenerhebungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß §§ 15 und 16 des Bodendenkmalschutzgesetzes zu melden.
2.2. Kampfmittel
Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Baubarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

2.3. Entsorgung Bodenmaterial

Das im Rahmen der Baureinrichtung von Grundstücken anfallende gewerkschaftliche oder organisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauflagerungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungsweg des abzuführenden Bodenmaterials sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet "Gewerliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen.
2.4. Grundstücksfahrten
Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstücksfahrten nur zulässig sind, wo sie nicht über Grünanlagen, Baumstandorte, Flächen mit oberirdischen Einrichtungen der Versorgungsnetze oder Flächen für das Parkieren von Fahrzeugen führen.

Pflanzenlisten zu den Festsetzungen

Als Anlage zu den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Pflanzenlisten rechtsverordneter Bestandteil des Bebauungsplans. In den Pflanzenlisten werden die zu verwendenden Pflanzenarten und Mindestpflanzqualitäten sowie z.T. Pflanzdichten bzw. Pflanzabstände dargestellt.
Pflanzenlisten I bis VII zu den Festsetzungen 1.3 des Bebauungsplans:

PFLANZLISTE I: Baumaale im Bereich der zentralen Verkehrsflächen

Für die zentrale Baumaale ist folgende Baumart zu verwenden:
Mindestpflanzqualität: Hochstämmige mit Stammumfang 18/20 cm, Pflanzabstand der Bäume ca. 10 m

Table with 2 columns: Deutscher Name (Scharfack-Kastanie) and Botanischer Name (Aesculus campestris 'Briotii')

PFLANZLISTE II: Einzelbaumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen

Aus nachstehender Liste sind eine oder mehrere Baumarten auszuwählen:
Mindestpflanzqualität: Hochstämmige mit Stammumfang 18/20 cm

Table with 2 columns: Deutscher Name (Säulen-Aborn, Typ Ley I, etc.) and Botanischer Name (Acer platanoides, etc.)

PFLANZLISTE III: Gehölzpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen

Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen zu verwendenden Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen
Mindestpflanzqualität: Hochstämmige mit Stammumfang 18/20 cm

Table with 2 columns: Deutscher Name (Heimische Gehölze: Roter Hartriegel, etc.) and Botanischer Name (Cornus sanguinea, etc.)

Pflanzenlisten IV bis VII zu den Festsetzungen 1.3 des Bebauungsplans:

PFLANZLISTE IV: Strauchgehölze für private Gartenflächen
Die Gehölze für die privaten Gartenflächen sind aus folgender Liste auszuwählen:
Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Tr., o.B., 60-100; Pflanzabstand der Sträucher in der Reihe: 1,50 m

Table with 2 columns: Deutscher Name (Roter Hartriegel, etc.) and Botanischer Name (Cornus sanguinea, etc.)

PFLANZLISTE V: Strauchgehölze für private Gartenflächen

Die Gehölze für die privaten Gartenflächen sind aus folgender Liste auszuwählen:
Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Tr., o.B., 60-100; Pflanzabstand: ca. 1,50 m x 1,50 m

Table with 2 columns: Deutscher Name (Felsenbirne, etc.) and Botanischer Name (Amelanchier lamarckii, etc.)

PFLANZLISTE VI: Klein- bis mittelalterne Einzelbäume und Obstbäume zur Verwendung in Hausgärten

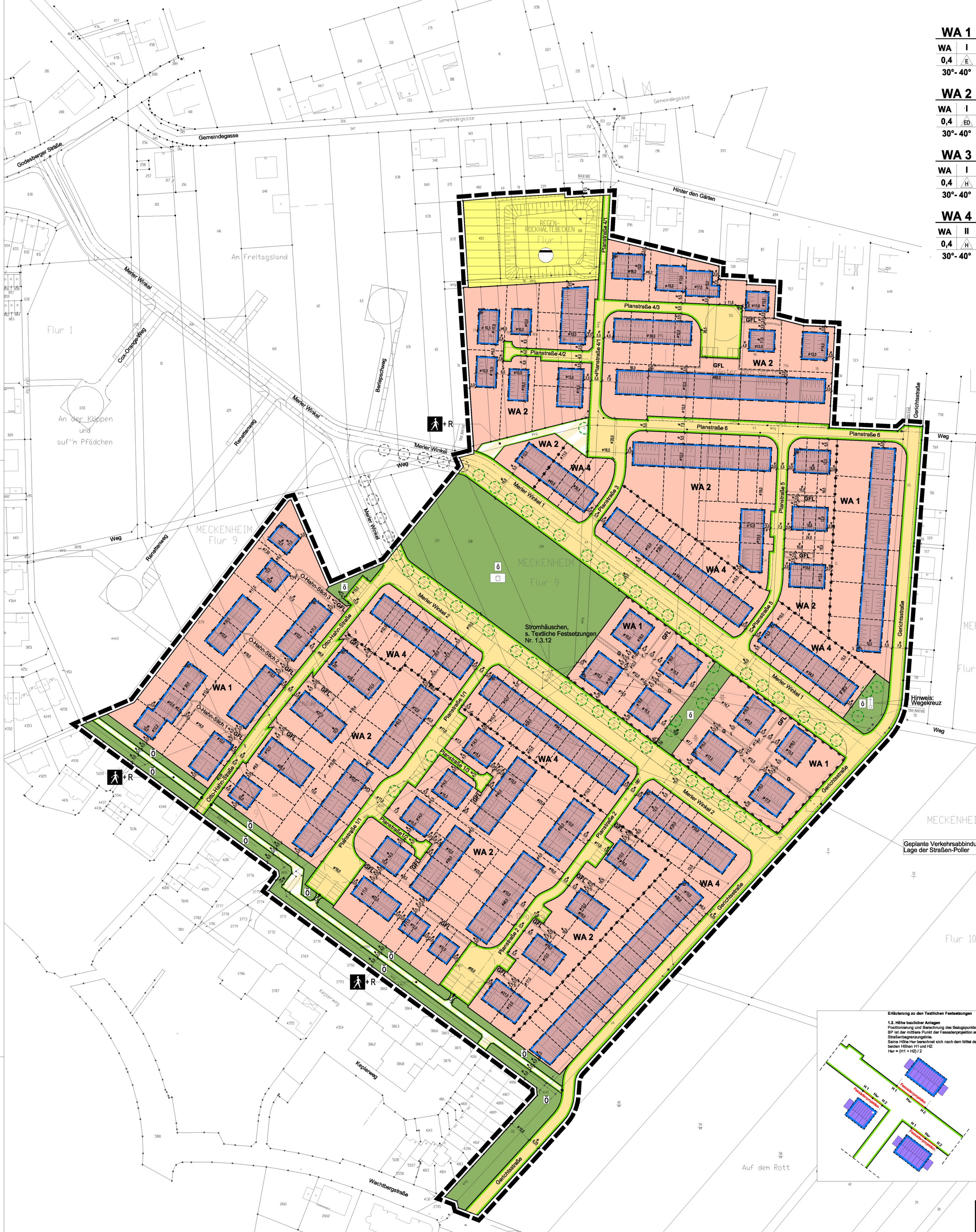
Klein- bis mittelalterne Einzelbäume und Obstbäume zur Verwendung in Hausgärten
Mindestpflanzqualität: Hochstämmige mit Stammumfang 16/18 cm

Table with 2 columns: Deutscher Name (Feldahorn, etc.) and Botanischer Name (Acer campestre, etc.)

PFLANZLISTE VII: Kletterpflanzen

Aus nachstehender Liste sind eine oder mehrere Pflanzenarten auszuwählen:
Mindestpflanzqualität: mit Topfballen; Pflanzdichte/Pflanzabstände: je angefangene 3 m Außenwandlänge mind. 2 Pflanzen

Table with 2 columns: Deutscher Name (Akebe, etc.) and Botanischer Name (Akebia quinata, etc.)



RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3181)

VERFAHRENSVERMERKE
Der Rat der Stadt Meckenheim hat am 13.05.2009 nach der ersten Auslegung beschlossen, den Entwurf der Bebauungsplanänderung auf Grund von Bedenken und Anregungen in der Teilbereich zu ändern.
Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Meckenheim hat am 01.10.2009 beschlossen

ERLÄUTERUNGEN
Art der Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Maß der baulichen Nutzung
0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B.
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B.

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Öffentliche Grünflächen
Spielplatz
Sonstige Festsetzungen und Darstellungen
mit Geh-, (G), Fahr-, (F) und Leitungsrecht (L) zu befestigten Flächen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich (+R = und Radfahrbereich)

ÜBERSICHT
M. 1: 5000
Merler Keil I 1. Änderung
Merler Keil II 2. Änderung

STADT MECKENHEIM
Bebauungsplan Nr. 85
"Merler Keil"
2. Änderung
SATZUNGSEXEMPLAR
Maßstab 1: 1000
0 50 100m

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3181)

VERFAHRENSVERMERKE
Der Rat der Stadt Meckenheim hat am 13.05.2009 nach der ersten Auslegung beschlossen, den Entwurf der Bebauungsplanänderung auf Grund von Bedenken und Anregungen in der Teilbereich zu ändern.

ERLÄUTERUNGEN
Art der Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Maß der baulichen Nutzung
0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B.

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Öffentliche Grünflächen
Spielplatz
Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB

ÜBERSICHT
M. 1: 5000
Merler Keil I 1. Änderung
Merler Keil II 2. Änderung

STADT MECKENHEIM
Bebauungsplan Nr. 85
"Merler Keil"
2. Änderung
SATZUNGSEXEMPLAR
Maßstab 1: 1000
0 50 100m

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3181)

VERFAHRENSVERMERKE
Der Rat der Stadt Meckenheim hat am 13.05.2009 nach der ersten Auslegung beschlossen, den Entwurf der Bebauungsplanänderung auf Grund von Bedenken und Anregungen in der Teilbereich zu ändern.

ERLÄUTERUNGEN
Art der Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Maß der baulichen Nutzung
0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B.

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Öffentliche Grünflächen
Spielplatz
Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB

ÜBERSICHT
M. 1: 5000
Merler Keil I 1. Änderung
Merler Keil II 2. Änderung

STADT MECKENHEIM
Bebauungsplan Nr. 85
"Merler Keil"
2. Änderung
SATZUNGSEXEMPLAR
Maßstab 1: 1000
0 50 100m