Stadt Meckenheim
Bebauungsplan Nr. 108 B „Rücklage Kottenforststraße"

Entwurf

Legende

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

WA — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

Rad- und Gehweg

V — Verkehrsberuhigter Bereich

WW — Wirtschaftsweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs.6 BauGB)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Abwasser: Regenrückhaltebecken

9. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

9. Private Grünflächen — Vorgartenbereiche (privat), siehe textliche Festsetzungen

9. Öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs.1 Nr.25a, Nr.25b und Abs.6 BauGB)

14. Regelungen für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs.6 BauGB)

D — Umgrenzung von Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: SU 200, „Römische Wasserleitung"

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

158 — Flurstücksgrenze laut Kataster; Flurstücksnummer laut Kataster

22,0 — Bemaßung

Gebäude, Wohngebäude

Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

Nutzungsschablone (Erläuterung)

Art der baulichen Nutzung	WA		
Grundflächenzahl	0,4	EGF ≤ 0,20	Max. Fussbodenhöhe Erdgeschoß über angrenzender Verkehrsfläche
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	II	Trhmax 4,50 Trhmax 8,00	Traufhöhe als Höchstmaß; Firsthöhe als Höchstmaß
Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig / nur Hausgruppen zulässig	O SD/WD 25°-45° FD ≤ 10°		Dachform Dachneigung

Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

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

Gemäß Eintrag zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird ein Gelbungsbereich des Bebauungsplanes folgende Nutzungsart festgesetzt:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

i. Allgemein zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

II. Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:
1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für die Verwaltungen,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

Hinweis:
Das Plangebiet gliedert sich in verschiedene Teilgebiete (WA 1 bis WA 4) für die unterschiedliche Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung gelten. Eine Differenzierung in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung ergibt sich hieraus jedoch nicht.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs.1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs.1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs.1 BauNVO festgesetzt.

1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgesetzt:

WA 1 = 0,30
WA 2 und WA 3 = 0,40
WA 4 = 0,35

Die festgesetzte GRZ darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) einschließlich der an den Gebäuden angrenzenden Terrassen um bis zu 50 %, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgesetzt. Für die Teilgebiete WA 1 bis WA 4 ist die Zahl der Vollgeschosse folgendermaßen festgesetzt:

WA 1 und WA = I als Höchstgrenze
WA 2 und WA 3 = II als Höchstgrenze

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Begriffsdefinitionen

Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen werden die Traufhöhe und die Firsthöhe der Gebäude, differenziert für die verschiedenen Teilbereiche des Gebietes, mit Bezugspunkten und Höchstmaße unterschiedlich festgesetzt. Es gelten folgende Begriffsdefinitionen:

- Für die Bestimmung der Traufhöhe ist der untere **Bezugspunkt** die Höhe der angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse in Gebäudemitte.
- Die Traufhöhe (TH) wird definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des unteren Bezugspunkts und der Höhenlage der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.
  Bei Gebäuden mit geneigtem Dach ist der Schnittpunkt zwischen der Wand mit der äußeren Dachhaut als Traufhöhe.
  Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der Attika des obersten Geschosses (i.d.R. gleich höchster Punkt des Gebäudes) als Traufhöhe, unabhängig davon, ob es sich beim obersten Geschoss um ein Vollgeschoss oder ein Geschoss handelt, das kein Vollgeschoss ist (sogenanntes „Staffelgeschoss").
  Als „aufgehendes Mauerwerk" im Sinne der textlichen Festsetzungen ist die Außenfläche der äußeren Umfassungswand des Gebäudes (Außenfassade) zu verstehen, unabhängig davon, ob die Wand tatsächlich aus „Mauerwerk" oder aus anderen Materialien (z.B. Beton, Holz, ...) hergestellt ist. Eine Wandverkleidung oder Dämmung, gleich in welcher Stärke, zählt zum so definierten Mauerwerk.
- Die Firsthöhe (FH) wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (s.o.) und der Oberkante der Dachkonstruktion an dem höchsten Punkt.
  Bei Flachdächern gilt der höchste Punkt des Gebäudes als Firsthöhe (FH). Per Definition sind damit bei Flachdächern First- und Traufhöhe identisch.

Mindest- und Höchstmaße in den verschiedenen Teilbereichen

- Für das Teilgebiet mit der Bezeichnung WA 1 sind gemäß Festsetzung unter 2.3.1 nur geringe Dächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° zulässig.
  Es gelten folgende Höchstmaße:
  maximale Traufhöhe (TH_{max}): 4,50 m maximale Firsthöhe (FH_{max}) 8,00 m
- Für das Teilgebiet mit der Bezeichnung WA 2 sind gemäß Festsetzung unter 2.3.1 geringe Dächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° sowie Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 10° zulässig. Es gelten folgende Mindest- und Höchstwerte:
  maximale Traufhöhe (TH_{max}): 6,50 m für alle Dachformen
  maximale Firsthöhe (FH_{max}) 10,80 m für geneigte Dächer
- Für das Teilgebiet mit der Bezeichnung WA 3 sind gemäß Festsetzung unter 2.3.1 nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° zulässig. Es gelten folgende Mindest- und Höchstwerte:
  maximale Traufhöhe (TH_{max}): 6,50 m maximale Firsthöhe (FH_{max}) 10,80 m
- Für das Teilgebiet mit der Bezeichnung WA 4 sind gemäß Festsetzung unter 2.3.1 nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° zulässig. Es gelten folgende Mindest- und Höchstwerte:
  maximale Traufhöhe (TH_{max}): 4,50 m maximale Firsthöhe (FH_{max}) 8,00 m
- Größere Traufhöhen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Sie bei einem durch Vor- und Rücksprünge gegliederten Grundriss eines Gebäudes im Bereich von Rücksprüngen entstehen, ihre Länge weit auf maximal ein Drittel der betreffenden Dachseite begrenzt.

1.3 Höhenlage
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (ZKF EGxxx) festgesetzt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 0,20 m über der Höhe der dem Plangebiet zugewandten Gebäudeseite, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse, in Gebäudemitte, liegen.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der Planeintragung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bestimmt.

In dem als WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist die Überschreitung der Baugrenzen, die durch an Garagen (einschließlich überdachter Stellplätze), durch Sichtschutzwände, Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu maximal 3,00 m zulässig.

Hinweis: Die Baugrenze, maximal zulässige Grundfläche darf dabei nicht überschritten werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NRW sind zu beachten.

1.5 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m § 22 Abs. 2 BauNVO)

Die Bauweise wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone als offene Bauweise festgesetzt:

In den Teilbereichen mit der Bezeichnung WA 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In dem Teilbereich mit der Bezeichnung WA 4 sind nur Hausgruppen zulässig.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für das Teilgebiet WA 1 bis WA 4 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude folgendermaßen festgesetzt:

WA 1 und WA 4 = zwei
WA 2 = vier
WA 3 = sechs

Bei Doppelhäusern, die einseitig aneinandergebaut und auf zwei getrennten Grundstücken errichtet sind, gilt die Begrenzung auf maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte. Bei Doppelhäusern, die einseitig aneinandergebaut jedoch nicht auf zwei getrennten Grundstücken errichtet sind, gilt die Begrenzung auf maximal 2 Wohnungen für das aneinandergebaute Doppelhaus.

1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (sogenannte Carports) sind im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen bis zur Verlängerung der rückwärtigen Baugrenzen zulässig.

In den Teilgebieten WA 2 und WA 3 können überdachte Stellplätze (Carports) auch außerhalb der zuvor bezeichneten Bereiche zugelassen werden, wenn die Sicherheit des Verkehrs dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit ihrer Vorderkante einen Mindestabstand von 5,00 m zu der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugewandten öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

Im Teilgebiet WA 4 ist gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Vorgartenbereichen mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern und Fahrradabstellboxen unzulässig.

Im Übrigen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern diese in der Gesamtsumme je Baugrundstück 30 m³ umbauten Raum nicht überschreiten.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Nebenanlagen, die an öffentliche Verkehrsflächen und/oder öffentliche Grünflächen angrenzen, müssen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,50 m zu den öffentlichen Flächen einhalten. Dieser Abstandsstreifen ist dauerhaft zu bepflanzen.

1.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Verkehrsflächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

1. „Öffentliche Parkfläche" (P),
2. „Verkehrsberuhigter Bereich" (V),
3. „Fuß- und Radweg" und
4. „Wirtschaftsweg" (WW)

festgesetzt.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche (P)" sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Parkplatz für den Bedarf der Bewohner/innen des Plangebiets, insbesondere für Besucherverkehr, auszubauen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich (V)" ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Mischfläche mit Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer/innen (Zeichen 325 Straßenverkehrsordnung - StVO) auszubauen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg (F)" ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr sowie für sonstige, nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer/innen auszubauen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg (WW)" dient dem landwirtschaftlichen Verkehr sowie als Fuß- und Radweg.

1.9 Rückhaltung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf den im Plan festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung ist die schadlose Rückhaltung von Niederschlagswasser in Erdbecken oder künstlichen Bauwerken sicherzustellen.

1.10 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie dienen der Naherholung und sind mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß der Planzeichn 1 und 2 zu bepflanzen.

Im Bereich der chinesischen Wasserleitung, die dem Denkmalschutz unterliegt, erfolgt die Pflanzung und Bepflanzung nach Maßgabe der Denkmalbehörde.

2. Die baulichen Anlagen, Versorgungseinrichtungen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für die Unterbringung sonstiger technischer Einrichtungen (z.B. Regenwasserrückhaltung (vgl. Punkt 1.9) und gleichzeitig den Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie dem Anlegen von Fußwegen und Aufenthaltsbereichen zur Naherholung innerhalb der Grünfläche, soweit dies mit dem Hauptnutzungszweck vereinbar ist.

1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.11.1 Begrenzung der Versiegelung

Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung kann z.B. aus Stauden oder niedrigen Gehölzen (Bodendeckern) oder Landstraßrasen bestehen. Mindestens 10 % der nicht überbauten oder durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind mit Sträuchern der Pflanzliste 1 zu bepflanzen.

1.11.2 Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken (Dezentrale Oberflächenwasserbehandlung)

Auf den privaten Baugrundstücken ist das anfallende unbelastete Oberflächenwasser (z.B. der Dachflächen) über den Hausanschluss in den Regenwasserkanal zum Regenrückhaltebecken (vgl. dem Punkt 1.9 „Rückhaltung von Niederschlagswasser") zu leiten, sofern es nicht auf dem Grundstück zurückgehalten oder als Brauchwasser genutzt wird.

1.12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum und/oder Obsthochstamm regionaler Sorten und 5 Sträucher gemäß Artenliste „3 Anhang / Pflanzlisten", auf den privaten Grundstücken zu pflanzen, wobei vorhandene Obst- und heimische Laubbäume sowie heimische Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, diesen Pflanzmaß angerechnet werden können.

Die o.g. Pflanzverpflichtung gilt auch für Baugrundstücke mit einer Größe von weniger als 400 m² entsprechend.

Carports sowie freiliegende, geschlossene Garagenwände zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind mit Kletterpflanzen (Pflanzliste 3 in den Hinweisen) zu begrünen.

Die im Plan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zur Abgrenzung der privaten Gärten auf einem 3,0 m bzw. 5,0 m breiten Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste „3 Anhang - Pflanzlisten" zu bepflanzen.

In den allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer von Hauptgebäudekörpern, Garagen und Carports bis maximal 10° Dachneigung mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss im Mittel mindestens 0,10 m betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten und Photovoltaikanlagen sowie sie gemäß den anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

In den Bauvorlagen bzw. im Bauantrag ist durch Darstellung im Lageplan oder in einem separaten Bepflanzungsplan nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Pflanzfestsetzungen auf den privaten Grundstücken umgesetzt werden sollen.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)

2.1 Rechtsgrundlage

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 89 Abs. 2 BauO NRW durch den vorliegenden Bebauungsplan erlassen. Die diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches sind entsprechend anzuwenden.

2.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach den §§ 64 und 65 BauO NRW auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach den §§ 62 und 63 BauO NRW.

2.3 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern
(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.3.1 Dachform und Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die zulässige Dachneigung der baulichen Anlagen gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

In den Teilgebieten mit der Bezeichnung WA 1, WA 3 und WA 4 sind für Hauptbaukörper nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern zulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.

Im Teilgebiet mit der Bezeichnung WA 2 sind für Hauptbaukörper geneigte Dächer in Form von Satteldächern und Flachdächern zulässig.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform und -neigung einheitlich auszuführen.

Alle Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

Von der Festsetzung der zulässigen Dachneigungen kann gemäß § 89 Abs. 2 BauO NRW im Einzelfall eine Abweichung in folgenden Rahmen zugelassen werden:

- Für Garagen und untergeordnete Bauteile sind im gesamten Geltungsbereich auch Flachdächer zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile, wie etwa Eingangsüberdachungen, Treppenhäuser, Verbindungsbauten, Dachgauben, Dachterassen u.Ä. sofern ein Flächenanteil in Bezug auf die Grundfläche der Hauptgebäude von höchstens 25 % nicht überschritten wird.

2.3.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung zulässig sind

- Natur- und Kunstziegel sowie Dachpfannen / -ziegel in den Farbbereichen dunkelgrau / anthrazit bis schwarz, Dunkelbraun sowie ziegelrot bis rotbraun in matter Ausführung und
- begrünte Dächer.

Die Verwendung glänzender Materialien für die Dacheindeckung ist unzulässig.

Dacheindeckungen bei Doppelhäusern sind in einer einheitlichen Farbgebung auszuführen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie können in Dachflächen integriert werden. Für diese Anlagen sind abweichend Farben zulässig. Sie sind sowohl möglich flächenbündig in die Dachflächen einzubinden.

Als Hauptmaterial der Dächer sind Metalleindeckungen (z.B. Blei, Kupfer oder Zinke) zugunsten des Gewässerschutzes unzulässig. Hiervon ausgenommen sind technische Dachaufbauten und Bauteile (z.B. Be- und Entlüftungsrohre, Regenrohre, Attikablende), sofern sie jedoch mit einer weiterbeständigen Versiegelung/Beschichtung versehen sind oder aus nicht wassergefährdenden Materialien (z.B. Aluminium) bestehen.

2.3.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelwänden einhalten. Ihre Firstlinie muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen.

2.3.4 Fassaden und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Hauptgebäude sind als Putz- und/ oder Holzfassade oder in Sichtmauerwerk auszuführen. Die Fassaden aneinandergrenzender Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind in ihrer Material- und Farbgestaltung gleich auszubilden. Winkelgiebel und Terrassenüberdachungen sind als unselbstständige, das Hauptgebäude ergänzende, bauliche Anlagen hiervon ausgenommen.

Glänzende und glasierte Fassadenmaterialien sind als Außenanstriche der Wandflächen unzulässig. Unzulässig sind zudem Lacke oder Ölfarben.

Ebenfalls nicht zulässig sind Holzblockhäuser in Vollstammbauweise und sonstige Vollholzkonstruktionen mit Erdüberspannungen.

2.3.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung errichtet werden.

Je sichtbar in Erscheinung tretender Fassade ist nur eine Werbeanlage zulässig. Die Ansichtsfläche je Werbeanlage darf auf ein Maß von maximal 1 m² begrenzt werden.

Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses angebracht werden. Auch freistehende Werbeträger dürfen diese Höhe nicht überschreiten.

Lichtprojektionswerbung, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen, Fahnentransparente und -banner und ähnliche Spannbänder mit Werbung sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.4 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Die nicht überbauten, nicht über- und unterbauten sowie durch Zufahrten und Stellplätze nicht befestigten Grundstücksflächen sind in unversiegelter Form landschaftsgärtnerisch herzurichten und dauerhaft zu begrünen oder zu bepflanzen. Es sind einheimische, standortgerechte Sträucher, Bodendecker und/oder Rasen, zu gestalten, wasserauffnahmefähig zu belassen und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als Platz- oder Wegefläche benötigt werden und keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen. Schotter- oder Kiesflächen sind nicht zulässig.

Die Vorgartenbereiche sind gemäß Eintrag im Plan festgesetzt. Die Tiefe der Vorgartenbereiche ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend bis zur tatsächlich realisierten Gebäudetiefe zu erweitern.

Private bewegliche Müllbehälter sind so auf den Grundstücken unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum sowie von Platzflächen, öffentlichen Fußwegen oder Stellplätzen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht einzufassen.

2.5 Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen
(§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Es gilt die Satzung der Stadt Meckenheim über besondere Anforderungen an Einfriedungen (Einfriedungssatzung) vom 14.12.1995, sowie ergänzend und in Ihrer der Einfriedungssatzung:

Als Einfriedungen im Bereich der zeichnerisch dargestellten Hausvorgärten (=Vorgartenbereich) zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen sind

- standortgerechte, heimische Hecken,
- auch in Verbindung mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen, geputzten Mauerflächen oder Holzzäunen,

bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m zulässig. Die Hecken sind unmittelbar angrenzend zur öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen.

Als Einfriedungen im Bereich der zeichnerisch dargestellten Hausvorgärten (=Vorgartenbereich) zu anderen privaten Grundstücksbereichen (Nachbargärten) sind

- Holzzäune oder
- standortgerechte, heimische Hecken in Verbindung mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen,

bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m zulässig. Blickdichte Zäune, z.B. Holzfechtzäune, sind unzulässig.

Als Einfriedungen außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Vorgärten (=Hausgartenbereiche) zwischen privaten Hausgärten sind

- Holzzäune
- oder standortgerechte, heimische Hecken in Verbindung mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen,

bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Blickdichte Zäune, z.B. Holzfechtzäune, sind unzulässig.

Im Bereich der Terrassen in direkten Anschluss an die Gebäude sind Trennwände bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von 3,00 m als Holzzäune oder Mauerwerk zulässig.

Textliche Hinweise

1. Durch bauliche Maßnahmen, insbesondere das Eingreifen in die auf dem Grundstücken vorhandenen Grünstrukturen, können möglicherweise artenschutzrechtliche Betroffenheiten ausgelöst werden. Auf die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten", hier insbesondere Abs. 1 „Zugriffsverbote" sowie des § 28 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Nordrhein-Westfalen „Allgemeiner Schutz wildwachsender Tiere und Pflanzen" wird ausdrücklich hingewiesen.
2. Bei Einsatz von Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken sowie ähnlichen Geräten ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA), insbesondere zur Nachtzeit (40 dB(A) bzw. 30 dB(A) zusätzlich. Vor deren Errichtung und Inbetriebnahme ist dies durch entsprechende Belege im Zuge des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens nachzuweisen.
   Bei der Nachweisführung im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" des LAI vom 28.08.2013, aktualisiert durch den Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020, heranzuziehen, in dem u. a. auch die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind.
3. Für die Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen der RAS 06 -Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen- anzuwenden.
4. Um den in der RAS (Richtlinien für die Anlage von Straßen) bezüglich der Errichtung von Leuchten geforderten seitlichen Sicherheitsabstand für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochbordet 0,5 m) zu ermöglichen, ist es ggf. erforderlich, Leuchten auf Privatgrundstücken zu errichten. Dies gehört nach § 126 BauGB zu den Duldungspflichten der Grundstückseigentümer. Es ist ggf. erforderlich, Leuchten auf Privatgrundstücken in unmittelbarer Nähe der Straßengrenze vor den Anwesen errichtet werden müssen, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.
5. Bei der Herstellung von Straßen ist die "Richtlinie über Flächen für den ruhenden Verkehr" vom 13.11.2006 zu beachten.
6. Die Litzchensammleringe ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu bestimmen.
7. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein abgestimmtes eigenes Zeitenster eingeplant wird. Die Telekom sollte 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können. Die Kosten für die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsleitungen sind von Erschließungsträger zu tragen.
8. Die DIN 18 300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
9. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4