

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr 2. September 2021

Luftbild Quelle: TIM online 2.0



Luftbild Quelle: TIM online 2.0

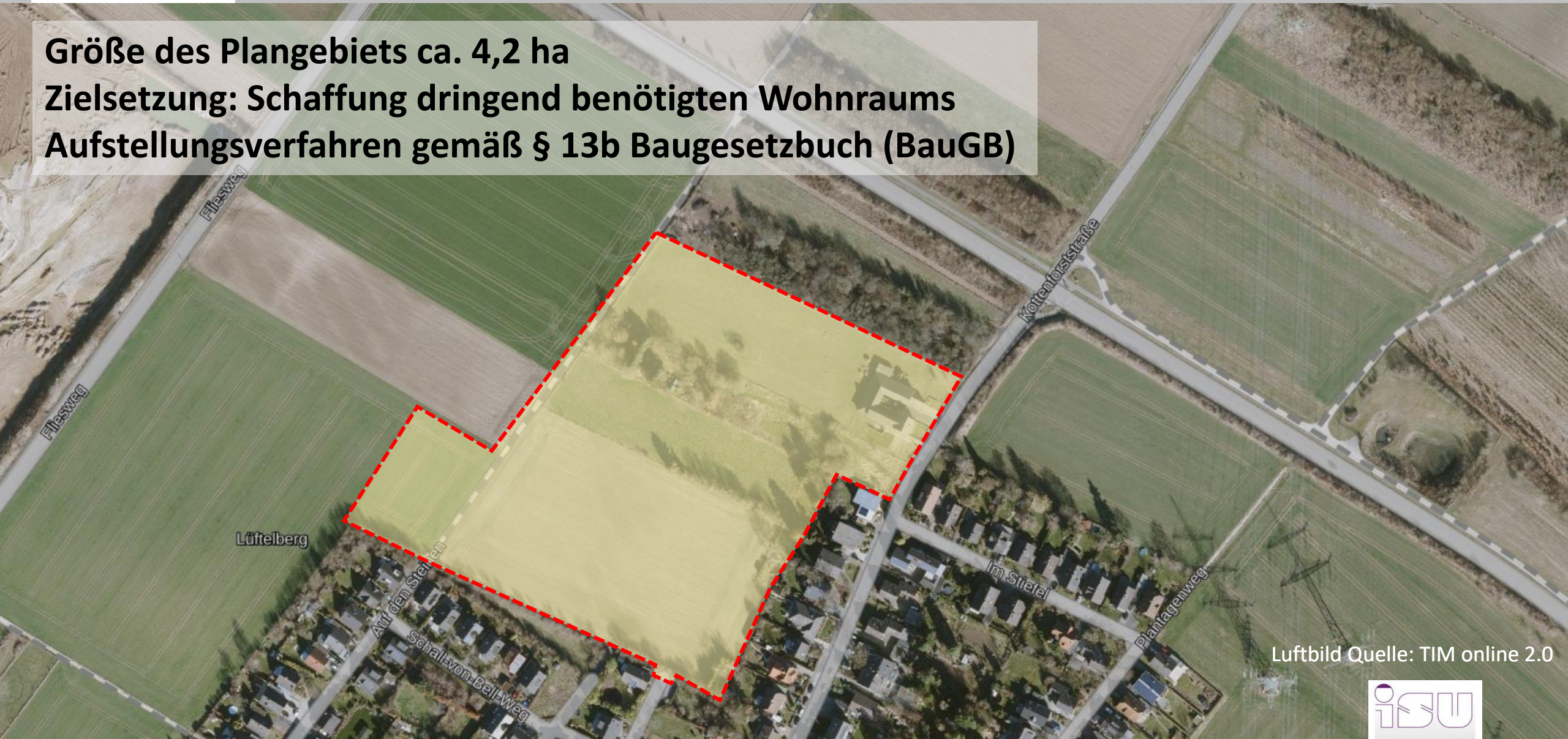


Luftbild Quelle: TIM online 2.0

Größe des Plangebiets ca. 4,2 ha

Zielsetzung: Schaffung dringend benötigten Wohnraums

Aufstellungsverfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB)



Luftbild Quelle: TIM online 2.0

Umliegende Plangebiete:

BPlan Nr. 36 „Lüftelberg Kottenforststraße“

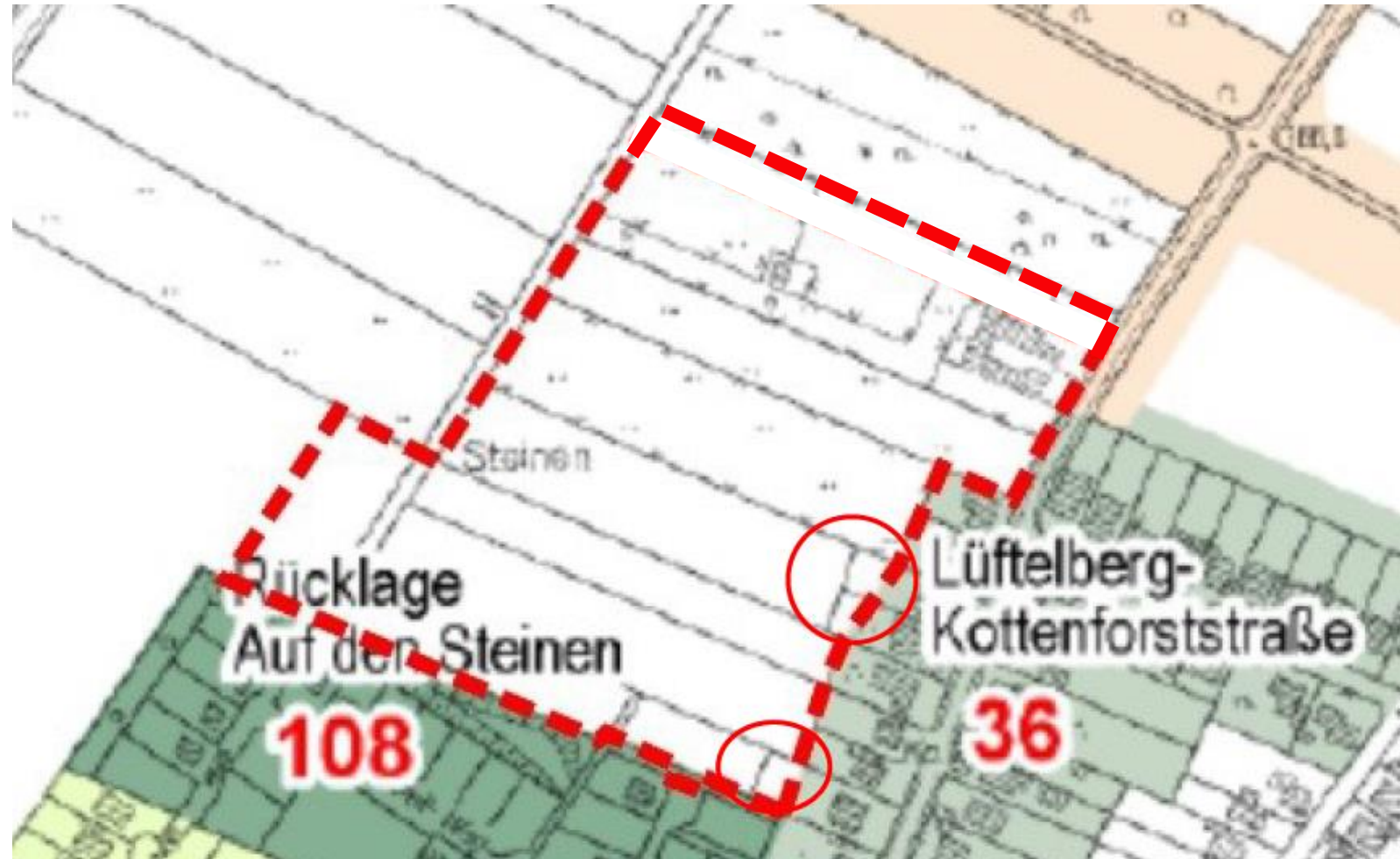
BPlan Nr. 108 „Rücklage Auf den Steinen“

BPlan Nr. 111 „Ortsumgehung Lüftelberg“



Luftbild Quelle: TIM online 2.0

**Unmittelbar angrenzende
Bebauungspläne Nr. 36 und
Nr. 108 und Grundstücks-
situation im südöstlichen Teil
des Plangebiets**



Auszug aus dem Regionalplan

Das Plangebiet kann nur nach
§ 13b BauGB entwickelt werden

Voraussetzung:
Überbaubare Fläche $\leq 10.000 \text{ m}^2$



Auszug aus dem FNP



Bebauungsvorschläge für das Plangebiet für die frühzeitige Beteiligung



Bebauungsvorschläge – Variante 3



**Verlauf der römischen
Wasserleitung**

**Überplante Teilflächen
bestehender Grundstücke**

Verlauf der römischen Wasserleitung

Bebauungsvorschläge – Variante 3



**Verlauf der römischen
Wasserleitung**

Bebauungsvorschläge – Variante 3



**Verlauf der römischen
Wasserleitung**

Bebauungsplan - Entwurf



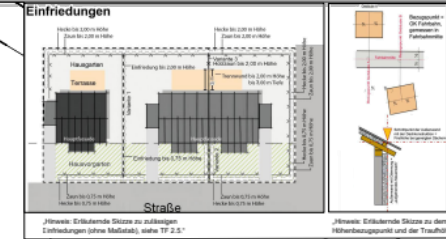
Bebauungsplan - Entwurf

WA 1	
0,30	EGF $\leq 0,20$
I	THmax 4,50 FHmax 8,00
	SD/WD 25°- 45°

WA 2	
0,40	EGF $\leq 0,20$
II	THmax 6,50 FHmax 10,80
O	SD/WD 25°-45° FD $\leq 10^\circ$

WA 3	
0,40	EGF $\leq 0,20$
II	THmax 6,50 FHmax 10,80
O	SD/WD 25°- 45°

WA 4	
0,35	EGF $\leq 0,20$
I	THmax 4,50 FHmax 8,00
	SD/WD 25°- 45°



Bebauungsplan - Entwurf

WA 1	
0,30	EGF ≤ 0,20
I	THmax 4,50 FHmax 8,00
	SD/WD 25°- 45°

WA 2	
0,40	EGF ≤ 0,20
II	THmax 6,50 FHmax 10,80
O	SD/WD 25°- 45° FD ≤ 10°

WA 3	
0,40	EGF ≤ 0,20
II	THmax 6,50 FHmax 10,80
O	SD/WD 25°- 45°

WA 4	
0,35	EGF ≤ 0,20
I	THmax 4,50 FHmax 8,00
	SD/WD 25°- 45°



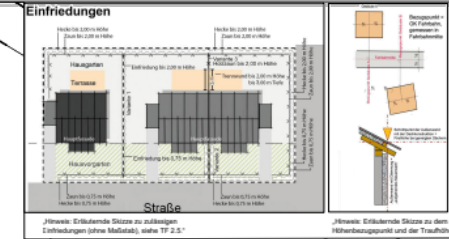
Bebauungsplan - Entwurf

WA 1	
0,30	EGF $\leq 0,20$
I	THmax 4,50 FHmax 8,00
	SD/WD 25° - 45°

WA 2	
0,40	EGF $\leq 0,20$
II	THmax 6,50 FHmax 10,80
O	SD/WD 25° - 45° FD $\leq 10^\circ$

WA 3	
0,40	EGF $\leq 0,20$
II	THmax 6,50 FHmax 10,80
O	SD/WD 25° - 45°

WA 4	
0,35	EGF $\leq 0,20$
I	THmax 4,50 FHmax 8,00
	SD/WD 25° - 45°



Bebauungsplan - Entwurf

WA 1	
0,30	EGF $\leq 0,20$
I	THmax 4,50 FHmax 8,00
	SD/WD 25°- 45°

WA 2	
0,40	EGF $\leq 0,20$
II	THmax 6,50 FHmax 10,80
O	SD/WD 25°-45° FD $\leq 10^\circ$

WA 3	
0,40	EGF $\leq 0,20$
II	THmax 6,50 FHmax 10,80
O	SD/WD 25°- 45°

WA 4	
0,35	EGF $\leq 0,20$
I	THmax 4,50 FHmax 8,00
	SD/WD 25°- 45°



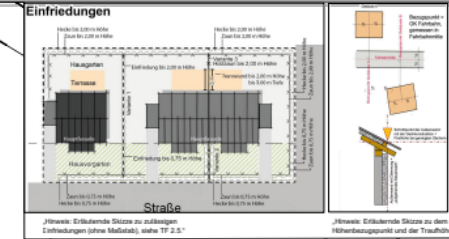
Bebauungsplan - Entwurf

WA 1	
0,30	EGF $\leq 0,20$
I	THmax 4,50 FHmax 8,00
	SD/WD 25°- 45°

WA 2	
0,40	EGF $\leq 0,20$
II	THmax 6,50 FHmax 10,80
O	SD/WD 25°-45° FD $\leq 10^\circ$

WA 3	
0,40	EGF $\leq 0,20$
II	THmax 6,50 FHmax 10,80
O	SD/WD 25°- 45°

WA 4	
0,35	EGF $\leq 0,20$
I	THmax 4,50 FHmax 8,00
	SD/WD 25°- 45°



Bebauungsplan - Entwurf

WA 1 – Wesentliche Festsetzungen

1 Vollgeschoss

Grundflächenzahl - GRZ 0,30

TH_{max} = 4,50 m

FH_{max} = 8,00 m

Offene Bauweise

Nur Einzel- und Doppelhäuser

Satteldach / Walmdach 25° - 45°

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
in Wohngebäuden: 2



Bebauungsplan - Entwurf

WA 2 – Wesentliche Festsetzungen

Maximal 2 Vollgeschosse

Grundflächenzahl - GRZ 0,40

TH_{max} = 6,50 m

FH_{max} = 10,80 m

Offene Bauweise

keine Beschränkungen zur Hausform

Satteldach / Walmdach 25° - 45°

Flachdach ≤ 10°

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
in Wohngebäuden: 4



Bebauungsplan - Entwurf

WA 3 – Wesentliche Festsetzungen

Maximal 2 Vollgeschosse

Grundflächenzahl - GRZ 0,40

TH_{max} = 6,50 m

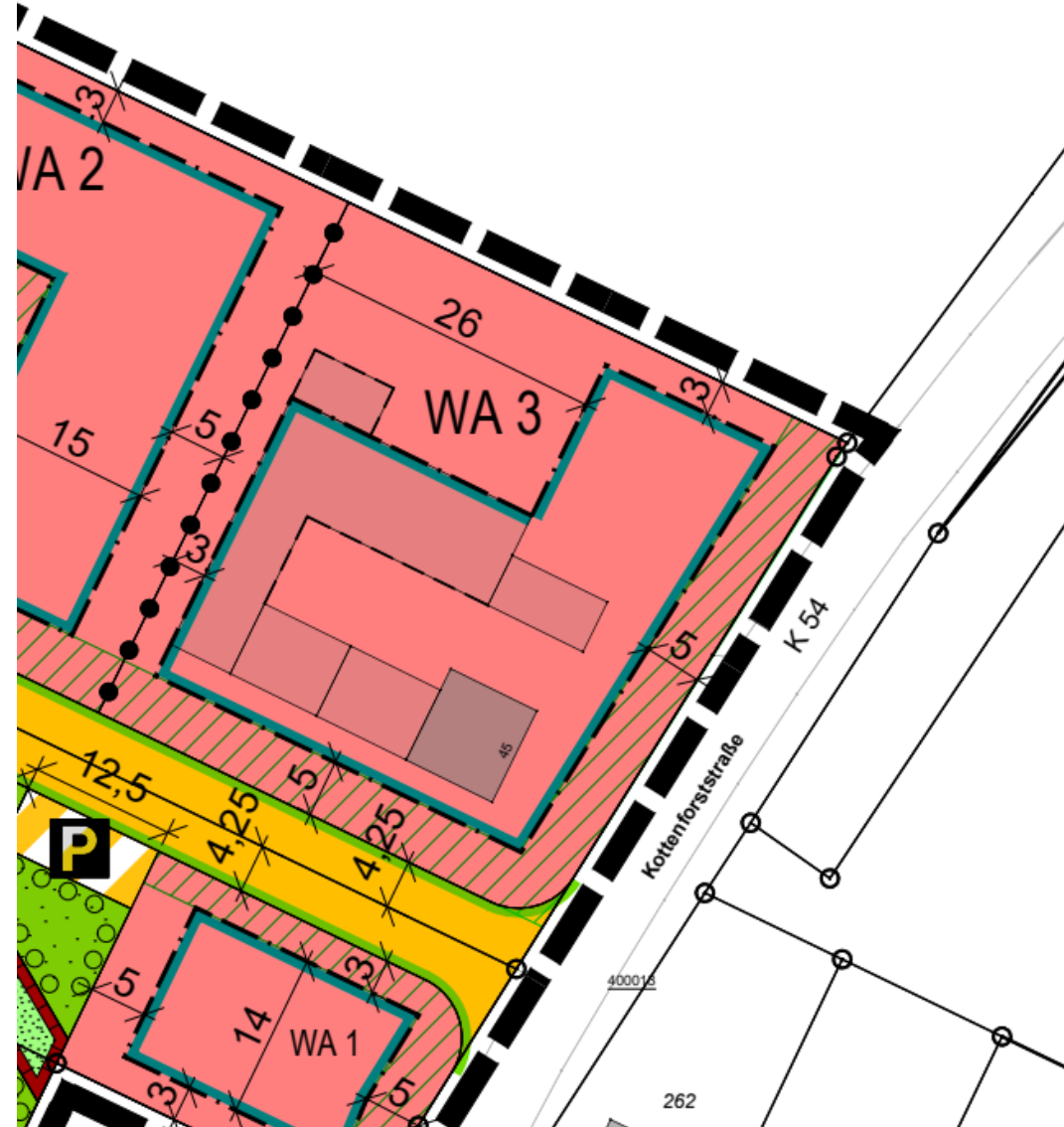
FH_{max} = 10,80 m

Offene Bauweise

keine Beschränkungen zur Hausform

Satteldach / Walmdach 25° - 45°

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
in Wohngebäuden: 6



Bebauungsplan - Entwurf

WA 4 – Wesentliche Festsetzungen

1 Vollgeschoss

Grundflächenzahl - GRZ 0,35

TH_{max} = 4,50 m

FH_{max} = 8,00 m

Offene Bauweise

Nur Hausgruppen

Satteldach / Walmdach 25° - 45°

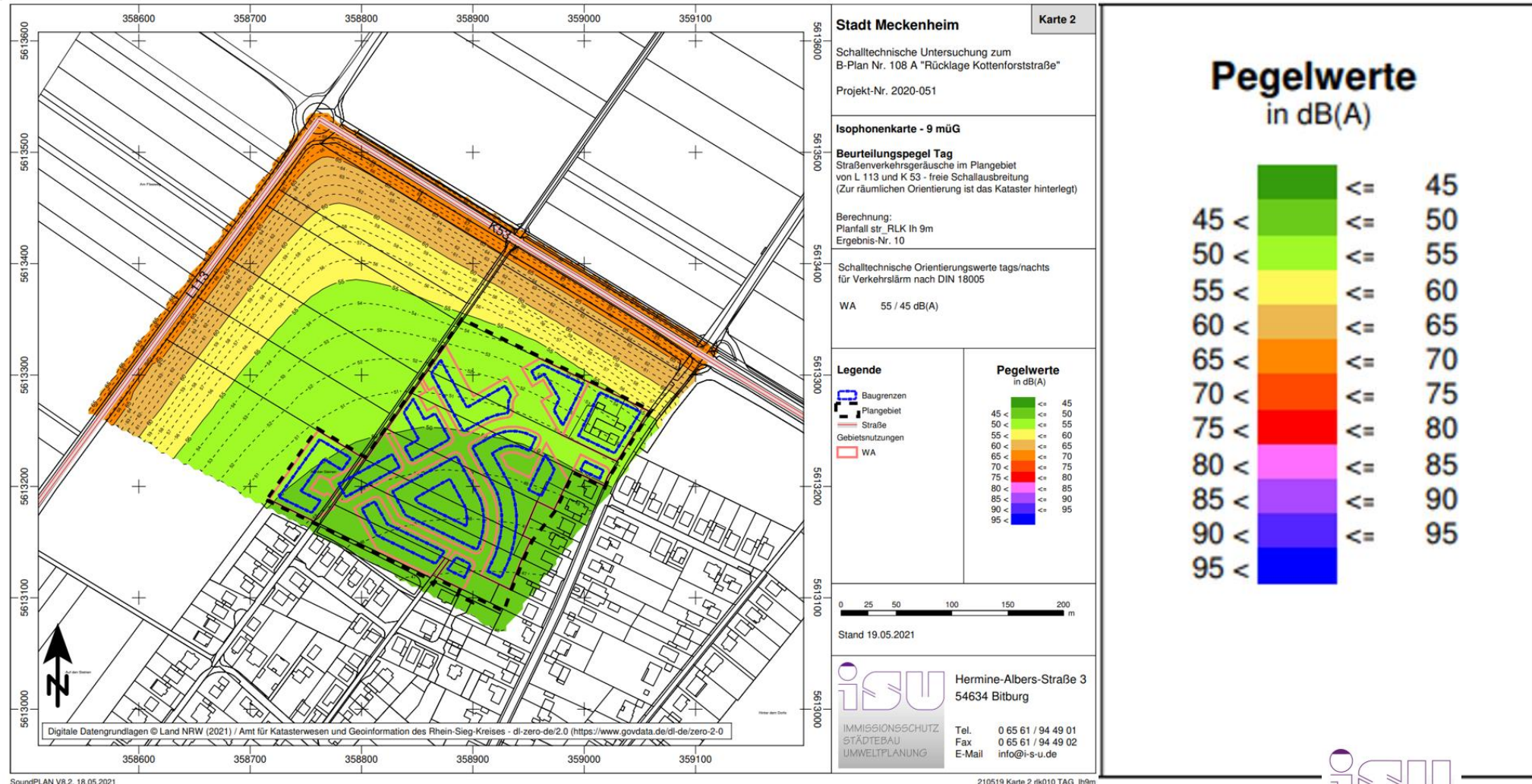
**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
in Wohngebäuden: 2**



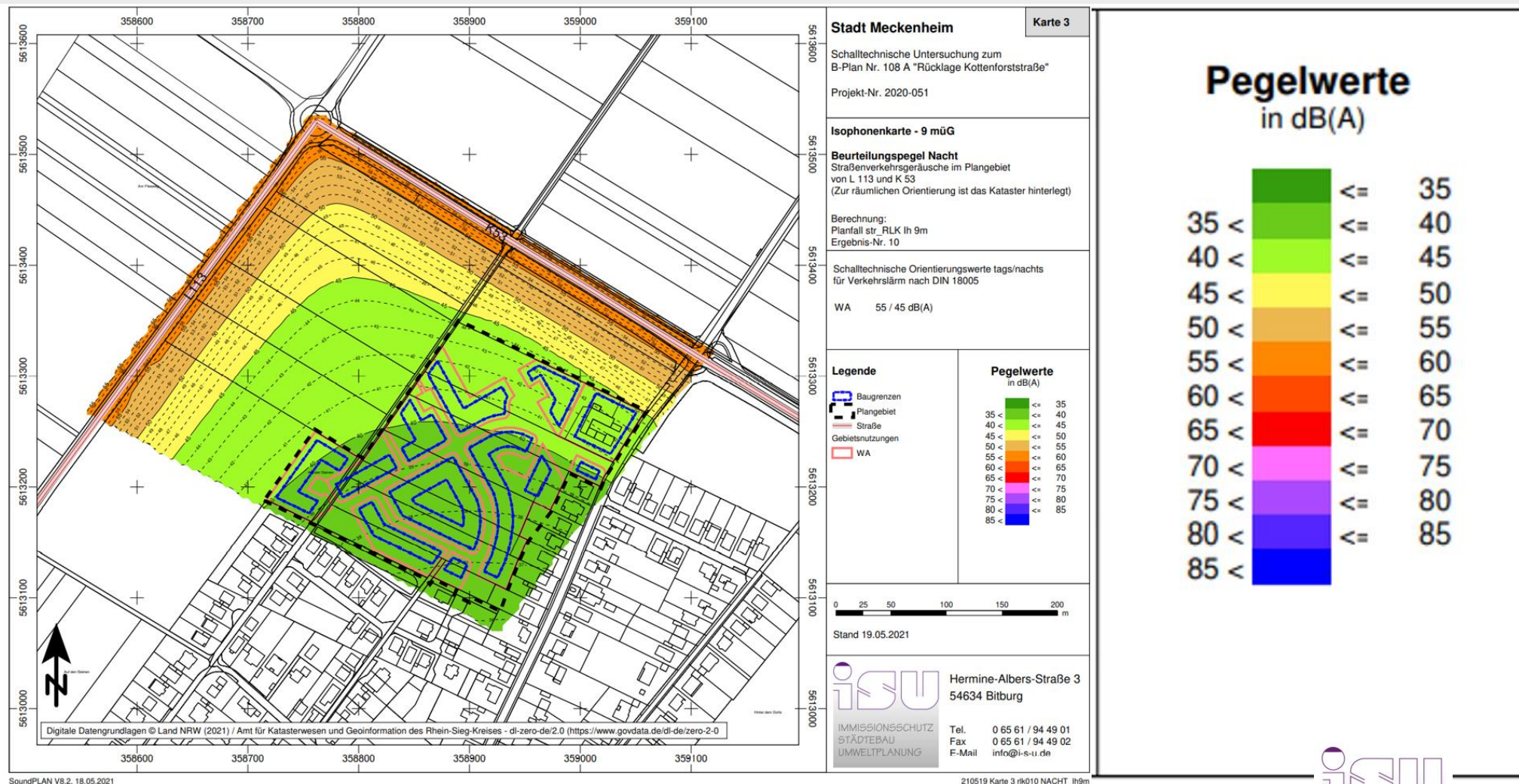
Geräuschimmissionen – Schalltechnische Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 - Beiblatt 1

Gebietsart	Orientierungswerte in dB(A)	
	tags (6.00-22.00 Uhr)	nachts (22.00-6.00 Uhr) ¹
Reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete	50	40 / 35
Allgemeine Wohngebiete (WA) , Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	45 / 40
Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45 / 40
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50 / 45
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55 / 50
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65

Geräuschimmissionen – Beurteilungspegel „Verkehrslärm“ Tag (06:00 bis 22:00 Uhr)



Geräuschimmissionen – Beurteilungspegel „Verkehrslärm“ Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr)

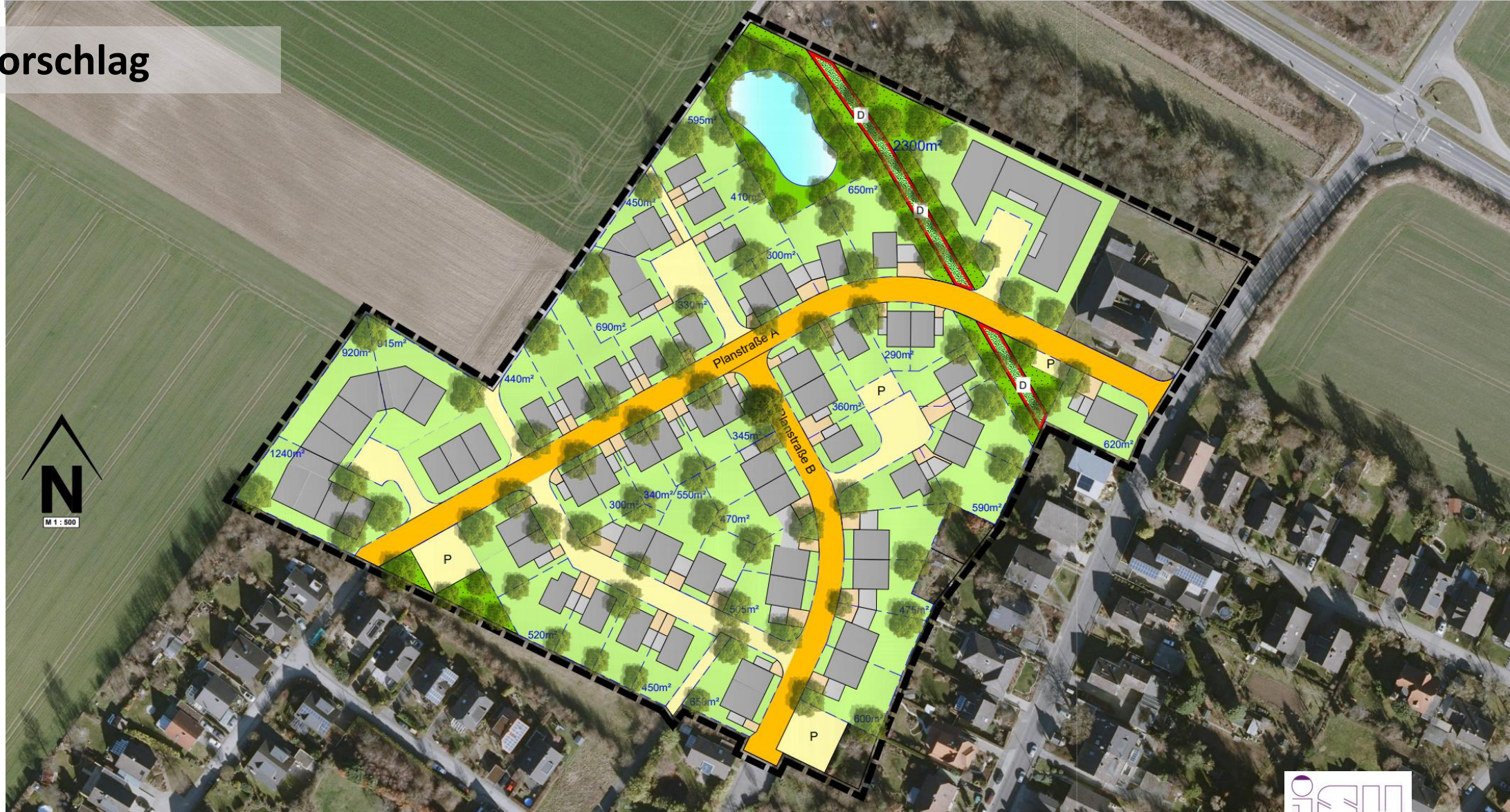


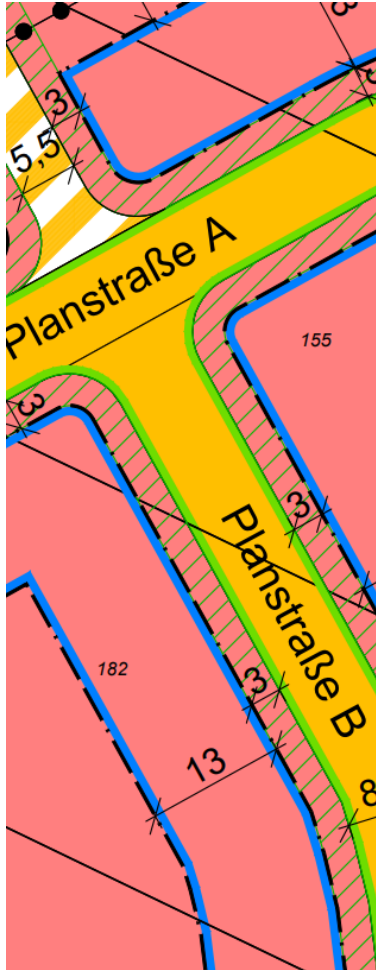
Geräuschimmissionen – Fazit

Die Untersuchungsergebnisse belegen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Verkehrslärm in allgemeinen Wohngebieten bereits am Rand des Plangebietes eingehalten werden. Daher sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden in Bezug auf den Verkehrslärm im gesamten Plangebiet gewahrt.

Bebauungsvorschlag





2.4 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

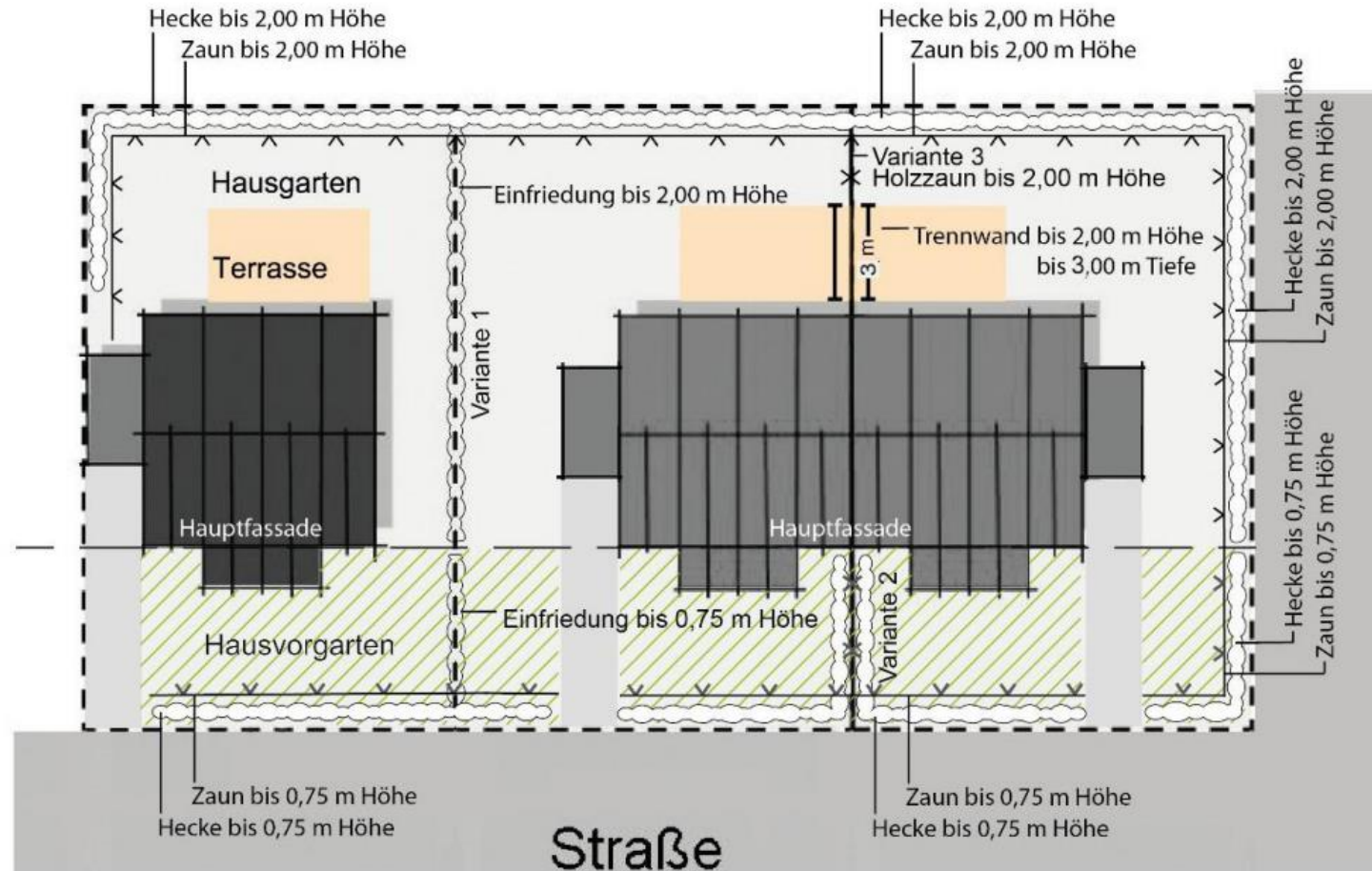
(§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Die nicht überbaubaren, nicht über- und unterbauten sowie durch Zufahrten und Stellplätze nicht befestigten Grundstücksflächen sind in unversiegelter Form landschaftsgärtnerisch begrünt und bepflanzt, die Vorgärtenbereiche dauerhaft mit einer Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und/oder Rasen, zu gestalten, wasseraufnahmefähig 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 Gebäudefront 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 anzupflanzen.

Einfriedungen



„Hinweis: Erläuternde Skizze zu zulässigen Einfriedungen (ohne Maßstab), siehe TF 2.5.“

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 (Einfriedigungssatzung) vom 14.12.1995, sowie ergänzend und im Sinne der Einfriedigungssatzung:

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.

2.5 Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

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. Holzflechtzäune, sind unzulässig.

Als Einfriedungen außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Vorgärten (= Hausgartenbereiche) zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen sind

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

bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Die Hecken sind unmittelbar angrenzend zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. öffentlichen Grünfläche zu pflanzen. Blickdichte Zäune, z.B. Holzflechtzäune, sind unzulässig.

2.5 Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Als Einfriedung 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. Holzflechtzäune, sind unzulässig.

Im Bereich der Terrassen im 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.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Luftbild Quelle: TIM online 2.0

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 im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

1.7 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 zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

Nebenanlagen 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 Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise 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.

1.9 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 Pflanzliste 1 und 2 zu bepflanzen.
2. Im Bereich der römischen Wasserleitung, die dem Denkmalschutz unterliegt, erfolgt die Gestaltung und Bepflanzung nach Maßgabe der zuständigen Denkmalbehörde.
3. Die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung dient der Unterbringung erforderlicher Einrichtungen für die Regenwasserrückhaltung (vgl. Punkt 1.9) und gleichzeitig dem 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 (Boden-deckern) oder Landschaftsrasen bestehen. Mindestens 10 % der nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind mit Sträuchern der Pflanzliste I 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. oben: 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. 25a BauGB)

Je angefangene 400 m² Grundstücksgröße sind mindestens 1 Laubbaum und /oder Obsthochstamm regionaler Sorten und 5 Sträucher gemäß Artenlisten „3 Anhang / Pflanzlisten“, auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzen, wobei vorhandene Obst- und heimische Laubbäume sowie heimische Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, diesem 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 tiefen Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten „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 soweit 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 Planfestsetzungen 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-Stellplätzen 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 Bebauungsplans 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 Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.

Im Teilgebiet mit der Bezeichnung WA 2 sind für Hauptbaukörper geneigte Dächer in Form von Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von 25° bis 45° sowie Flachdächer 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 Dachneigung kann gemäß § 89 Abs. 2 BauO NRW im Einzelfall eine Abweichung in folgendem Rahmen zugelassen werden:

- Für Garagen und überdachte Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich auch Flachdächer zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile, wie etwa Eingangsüberdachungen, Treppenhäuser, Verbindungsbauteile zwischen zwei Hauptgebäuden, Dachterrassen 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 Kunstschiefer 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 Färbung auszuführen.

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

Als Hauptmaterial der Dächer sind Metalleindeckungen (z.B. Blei, Kupfer oder Zink) zugunsten des Gewässerschutzes unzulässig. Hiervon unberührt sind technische Dachaufbauten und Bauteile (z.B. Be- und Entlüftungsrohre, Regenrohre, Attikableche), sofern diese mit einer wetterbeständigen 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. Wintergärten 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 Ecküberplattungen.

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 wird auf ein Maß von maximal 1 m² begrenzt.

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 bewegendem Konstruktionen, Fahnentransparente und dauerhafte 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 überbaubaren, nicht über- und unterbauten sowie durch Zufahrten und Stellplätze nicht befestigten Grundstücksflächen sind in unversiegelter Form landschaftsgärtnerisch begrünt und bepflanzt, die Vorgärtenbereiche dauerhaft mit einer Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und/oder Rasen, zu gestalten, wasseraufnahmefähig 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 Gebäudefront 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 anzupflanzen.

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 (Einfriedigungssatzung) vom 14.12.1995, sowie ergänzend und im Sinne der Einfriedigungssatzung:

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. Holzflechtzäune, sind unzulässig.

Als Einfriedungen außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Vorgärten (= Hausgartenbereiche) zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen sind

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

bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Die Hecken sind unmittelbar angrenzend zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. öffentlichen Grünfläche zu pflanzen. Blickdichte Zäune, z.B. Holzflechtzäune, sind unzulässig.

Als Einfriedung 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. Holzflechtzäune, sind unzulässig.

Im Bereich der Terrassen im 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.



Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr 2. September 2021

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Luftbild Quelle: TIM online 2.0