STADT MECKENHEIM

11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Wissfeld-/ Wormersdorfer Straße" gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

entsprechend Planungsstand: Auswertung der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Stand: 07. April 2008

STADT MECKENHEIM
– Geschäftsfeld Stadtentwicklung
Stadtplanung –

sgp
ARCHITEKTEN + STADTPLANER BDA

Neuer Markt 18
53340 Meckenheim

Tel 02225 - 2077
Fax 02225 - 17361
info@sgp-architekten.de

Stadt Meckenheim
11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Wissfeld-/ Wormersdorfer Straße"

Begründung

entsprechend Planungsstand: Auswertung der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Stand: 07. April 2008

A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Planungsanlass, Hauptplanungsziel und Planungsprozess

Bereits seit längerem wird die Diskussion geführt, die vorhandenen Gärtnereigelände einer Umplanung zuzuführen. Das Plangrundstück befindet sich in Privatbesitz und soll zum Zweck der Entstehung einer Wohnbebauung freigeräumt und veräußert werden. Ein Investor zur Durchführung der kompletten Baumaßnahme ist für die vorgestellte Planung vorhanden. Auch die Flächen für Gemeinbedarf mit der Post direkt an der Bahnhofstraße werden in der bestehenden Situation nicht mehr benötigt und sollen deshalb als Mischgebietsflächen weiter entwickelt werden.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a "Bebauungspläne der Innenentwicklung" BauGB aufgestellt, da es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Grünflächen im Bereich der Innenentwicklung handelt. Hierbei wird das beschleunigte Verfahren angewendet, da die Größe der zulässigen Grünfläche deutlich weniger als 20.000 qm Grundfläche iSv § 19 (2) BauGB beträgt und die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht gegeben ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend gelten. Der Bebauungsplan wird deshalb ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Es handelt sich bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches um Flächen der Innenentwicklung, die bereits im Bestand teilweise bebaut und versiegelt sind.

Das Planverfahren soll gemäß § 13a BauGB als vereinfachtes Verfahren im Bereich der Innenentwicklung durchgeführt werden.

2. Lage, Geltungsbereich und Gebietszustand

Das Plangebiet der 11. Änderung des Bebauungsplanes umfasst zwei Teilbereiche:

— Teilbereich A: Die betroffene Fläche umfasst einen Teilbereich innerhalb des bestehenden rechtskräftigen B-Plan Nr. 32, 10. Änderung „Wissfeld-/ Wormersdorfer Straße“ die das bestehende Gärtnereigelände bereits als Wohnbaugebiet ausweist. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 20.09.2007 wurde nach der Erörterung der Bauleitplanung mit den

Bürgerinnen und Bürgern / der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB der Geltungsbereich um das Gebiet WA III erweitert. Ziel ist es, diesen Bereich in die Bebauungsplanänderung einzubeziehen, da diese Grundstücke derzeit nicht ausreichend erschlossen sind und über die neue Stichstraße im Plangebiet erschlossen werden sollen.

— Teilbereich B: Die jetzigen Bereiche der Post, die als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt sind, sollen als Mischgebiet festgesetzt werden.

Die beiden Teilbereiche liegen südwestlich anschließend an die Bahnhofstraße. Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 0,8 ha Fläche.

3. Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung wird in den Teilbereichen entsprechend den unterschiedlichen Situationen im städtebaulichen Zusammenhang differenziert festgesetzt:

Der Teilbereich A wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß BauNVO festgesetzt, wobei die ausnahmsweise zulässige Nutzung "Tankstelle" nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist.

Der Teilbereich B wird als Mischgebiet für gemischte Nutzungen gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, wobei die Nutzungen gemäß § 6 (2) Ziffer 7 "Tankstellen" und Ziffer 8 sowie gemäß (3) Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Es wird ein wohnlicher, jedoch bedingt nutzungsoffener Gebietscharakter angestrebt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Die Maßzahlen für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche und der Geschossfläche bleiben gegenüber dem bisher rechtskräftigen Plan Bebauungsplan Nr. 32, 10. Änderung im Grundsatz erhalten.

In der Planzeichnung werden auf der Grundlage des bisherigen Rechtsplanes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung drei unterschiedliche Gebiete ausgewiesen:

<u>WA I:</u>
Im zentralen Plangebietsbereich werden bis 2-geschossige Häuser mit GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8 festgesetzt. Diese zulässigen baulichen Ausnutzungen entsprechen den Bestimmungen des § 17 BauNVO. Sie führen zu der gewünschten Ausnutzung im Rahmen der Innenentwicklung.

<u>WA II:</u>
Entsprechend dem bisherigen Rechtsplan betrifft das Gebiet Grundstücke, die bisher eingeschossig mit GRZ = 0,4 und GFZ = 0,5 festgesetzt sind. An diesen Festsetzungen soll festgehalten werden, wobei die GFZ = 0,4 geändert wird. Dieses führt nicht zu einer Beeinträchtigung oder Minderung der baulichen Nutzung, sondern beruht auf den geänderten gesetzlichen Grundlagen, da heute gemäß § 20 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen nicht automatisch bei der GFZ mit in Ansatz gebracht werden müssen.

WA III:
Entsprechend dem bisherigen Rechtsplan betrifft das Gebiet Grundstücke, die bisher eingeschossig mit GRZ = 0,4 und GFZ = 0,5 festgesetzt sind. An diesen Festsetzungen soll festgehalten werden, wobei die GFZ = 0,4 geändert wird. Dieses führt nicht zu einer Beeinträchtigung oder Minderung der baulichen Nutzung, sondern beruht auf den geänderten gesetzlichen Grundlagen, da heute gemäß § 20 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen nicht automatisch bei der GFZ mit in Ansatz gebracht werden müssen.

MI:
Für die bisher als Fläche für Gemeindbedarf Zweckbestimmung Post festgesetzte Fläche wird eine gemischte Nutzung mindestens 2-, maximal 3-geschossig bebaubar mit GRZ = 0,6 und GFZ = 1,0 festgesetzt.

Die GFZ = 0,6 liegt gegenüber den Festsetzungen entlang der Bahnhofstraße etwas höher, da bei dem Eckgrundstück nicht die Grundstückstiefe wie bei den anderen Bahnhofstraßengrundstücken gegeben ist. Des Weiteren sollen die privaten Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden, was zu weiteren Bodenversiegelungen beiträgt. Die GRZ liegt damit innerhalb der Werte des § 17 BauNVO.

Die festgesetzte GFZ orientiert sich an den Festsetzungen im Bereich der benachbarten Grundstücke an der Bahnhofstraße. Die Höchstwerte des § 17 BauNVO werden damit nicht voll ausgeschöpft. Dieses bewirkt, dass sich ein neues Gebäude in die Bebauung der Bahnhofstraße gut einfügen kann.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Diese weisen ausreichenden Spielraum auf, um die Gebäude innerhalb dieser Flächen platzieren zu können.

3.4 Bauweise

In allen Baugebieten wird die offene Bauweise festgesetzt. Dieses ermöglicht die Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern sowie auch von Hausgruppen bis 50 m Länge. Das städtebauliche Konzept geht von dieser Mischung aus, wobei entsprechend dem Konzept

- 1 WE Einzelhaus
- 6 WE Doppelhäuser
- 17 WE Hausgruppen in kurzen Häuserzeilen

  24 WE insgesamt.

Durch diese Festsetzungen wird die gewünschte Mischung von Einfamilienhaustypen im Plangebiet erreicht. Gegenüber dem bisherigen Rechtsstand entstehen keine zusätzlichen baulichen Verdichtungen.

Zusätzlich wird die Bebauung in dem Mischgebiet ebenfalls als offene Bauweise festgesetzt, da hier auf Grund des Grundstückszuschnittes ein Haus mit mehr als 50 m Länge nicht entstehen kann und die benachbarte Bebauung die erforderlichen seitlichen Grenzabstände einhält.

3.5 Öffentliche Verkehrsfläche

Der Teilbereich B liegt direkt an der Bahnhofstraße und ist mit ca. 1.100 qm so bemessen, dass hier keine zusätzliche öffentliche Erschließung erforderlich wird.

Der Teilbereich A umfasst dagegen Grundstücksbereiche, die im rückwärtigen Bereich der bestehenden Gewerbeeinrichtungen entlang der Bahnhofstraße liegen, deshalb wird hier eine neue öffentliche Erschließung erforderlich.

Festgesetzt ist eine öffentliche Verkehrsverbindung zwischen Bahnhofstraße und Weg. Allerdings ist es nicht geplant, eine durchgehende Straße zu errichten. Vielmehr soll eine Stichstraße Einfamilienreihen- und Doppelhäuser erschließen. Ein Verbindungsgang als Fußwege- und Fahrradverbindung vernetzt das Gebiet fußläufig mit den weiteren inneren Verkehrsflächen.

Vom Grundsatz entspricht diese Erschließung dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der hier ebenfalls eine Stichstraßenerschließung von der Bahnhofstraße aus vorsieht. Gegenüber dem bestehenden Rechtsplan ergeben sich also keine grundsätzlichen Änderungen. Allerdings werden zusätzlich zu den 5,5 m bis 6,0 m breiten Fahrverkehrsflächen

- ein Wendehammer zum Wenden der PKW und der Müllfahrzeuge sowie
- 8 öffentliche Stellplätze als Längsparkstreifen neben der Fahrbahn 2,5 m breit ausgewiesen. Damit stehen ausreichend öffentliche Stellplätze als Besucherstellplätze im Plangebiet zur Verfügung.

3.6 Örtliche Bauvorschriften

Zur Regelung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden zusätzliche gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese beziehen sich auf Firstrichtungen, Dachform, Dachaufbauten, Dachneigung, Nebengebäude, und sowie Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern. Auf diese Weise soll die Entwicklung eines gestalterisch abgestimmten und hochwertigen Wohnquartiers in zentraler Lage der Stadt Meckenheim gesichert werden.

4. Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)

Der Planentwurf knüpft an die Konzeption der bestehenden Rechtsfassung an und sieht die Errichtung eines Straßenstiches vor, der 5,5 m breit als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut wird.

Am südlichen Ende des Straßenstiches wird eine Wendeanlage so groß angelegt, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug hier wenden kann, so dass die Ver- und Entsorgung problemlos erfolgen kann.

Für den ruhenden Verkehr werden an zwei Standorten 8 Stellplätze in Längsaufstellung vorgesehen.

Nur die zwei westlichen Häuser werden über die in der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 festgesetzten Stichstraße erschlossen. Ein 2,0 m breiter Fußweg verbindet das Gebiet mit dem übrigen Plangebiet.

Das mit WA III gekennzeichnete Gebiet wird ebenfalls über die neue Stichstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und von hier aus erschlossen.

Das Mischgebiet ist problemlos über die Bahnhofstraße sowie über eine hier einmündende kleine Stichstraße, die in der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 am nordwestlichen Grundstücksbereich liegt, erschlossen. In diesem Teilbereich werden deshalb keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich.

Ein Anschluss des Grundstücks an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen ist problemlos möglich. Es handelt sich bei den Flächen des Plangebietes um bisher überwiegend bebaute Flächen, so dass es sich hier nicht um Neuversiegelungen im Sinne des Landeswassergesetzes (WG NRW) handelt.

5. Infrastruktur

Durch die bestehende integrierte Lage des Plangebietes in die zentrale Ortslage Meckenheim sind hier alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen in guter Erreichbarkeit.

6. Berücksichtigung von Natur und Landschaft sowie der Umweltbelange

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits beplantes und in großen Teilen bebautes und versiegeltes Grundstück handelt, wird eine geänderte Nutzung entsprechend den Grundsätzen der Innenentwicklung vorgenommen. Gemäß dem begründeten vereinfachten Planverfahren werden keine separaten Umweltprüfungen erforderlich. Artenschutzrechtliche Belange werden im Plangebiet nicht berührt.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung werden die Auswirkungen der Planungen auf das Ortsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in das Planverfahren im erforderlichen Umfang integriert. Es sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Ortsbildes und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten. Negative Umweltauswirkungen gehen von der geplanten Bebauung nicht aus. Ein Umweltbericht wird wegen des vereinfachten Planverfahrens gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich.

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau) werden die Vorgaben durch die europäische Plan-UP-Richtlinie für den Bereich des Städtebaurechts in das Baugesetzbuch (BauGB) umgesetzt. Gemäß § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB werden die Kommunen verpflichtet, bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, planfeststellungsersetzender Bebauungsplan) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Nach der Anlage 1, Liste "UVP-pflichtige Vorhaben" zum Artikelgesetz wird gemäß Nr. 18.7.2 der "Bau eines Städtebauprojekts für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird", eine UVP nur erforderlich, wenn die "zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 qm bis 100.000 qm" beträgt. Dies ist hier beides nicht der Fall.

Negative Umweltauswirkungen gehen von der geplanten Bebauung nicht aus. Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, werden keine weiteren Umweltprüfungen nach § 2 Abs. 4 BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie kein Monitoring nach § 4c BauGB erforderlich. Auch wenn damit von einer Umweltprüfung abgesehen wird, werden die Umweltrelevanten Kriterien in diesem Bebauungsplanverfahren im erforderlichen Umfang überprüft und in das Verfahren einbezogen.

7. Belange des Artenschutzes

Mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes von Dezember 2007 ist eine Anpassung des deutschen Artenschutzrechts an die europäischen Vorgaben erfolgt. Demnach sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren auch die europäischen Bestimmungen zu prüfen.

Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung sind nach nationalem und internationalem Recht unterschiedliche Schutzkategorien zu beachten:

- besonders geschützte Arten,
- streng geschützte Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten,
- europäische Vogelarten.

Die **besonders geschützten Arten** sind in der Anlage 1, Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung und im Anhang A oder B der EG-Artenschutzverordnung aufgeführt. Darüber hinaus sind alle FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten besonders geschützt. In Hinblick auf die Säugetiere gehören beinahe alle heimischen Arten mit Ausnahme der jagdbaren Arten und einiger "Problemarten" (z.B. Feldmaus, Nutria) zu dieser Schutzkategorie. Alle Amphibien, Reptilien und Neunaugen sind besonders geschützt, die Wirbellosen sind bei den besonders geschützten Arten stark vertreten. Bei den Farn- und Blütenpflanzen, Moosen, Flechten und Pilzen sind einzelne Arten, zum Teil auch komplette Gattungen und Familien besonders geschützt (z.B. alle Orchideen und Torfmoose).

Die **streng geschützten Arten** stellen eine Teilmenge der besonders geschützten Arten dar. Es sind Arten, die in Anhang A der EG-Artenschutzverordnung oder in Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung aufgeführt sind. Von den Wirbeltieren gehören alle Fledermausarten, zahlreiche Vogelarten, sowie einige Amphibien und Reptilien zu dieser Schutzkategorie. Von den wirbellosen Tierarten sind nur wenige sehr seltene Schmetterlinge und Käfer sowie einzelne Mollusken, Libellen und Spinnen streng geschützt. Auch bei den Farn- und Blütenpflanzen fallen nur einzelne Arten unter den strengen Artenschutz.

Alle in Europa heimischen, wildlebenden Vogelarten zählen nach der Vogelschutzrichtlinie zu den **europäischen Vogelarten**. Alle europäischen Vogelarten sind zugleich besonders geschützt. Einige Arten (z.B. alle Greifvögel und Eulen) sind auf Grundlage der Bundesartenschutzverordnung oder der EG-Artenschutzverordnung auch streng geschützt.

Nach § 42(5) Satz 5 BNatSchG wurden in der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes die nur nach nationalem Recht besonders geschützten Arten, also alle geschützten Arten außer den europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und europäischen Vogelarten, bei Planungs- und Zulassungsvorhaben von den artenschutzrechtlichen Verboten pauschal freigestellt. Beim Antreffen bedeutender Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten der Roten Listen sollte jedoch einzelfallbezogen eine Behandlung dieser Arten abgestimmt werden.

Im Anwendungsbereich genehmigungspflichtiger Vorhaben sind demnach für alle FFH-Anhang-IV-Arten und europäischen Vogelarten die Vorschriften des § 42 (1) BNatSchG anzuwenden.

Im Zuge der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 werden zwei Flächen (Teilfläche A und B) in Anspruch genommen. Die Teilfläche A umfasst das Gärtnereigelände der Gärtnerei Spilles. Auf der nahezu vollständig versiegelten Fläche sind Betriebsgebäude und Gewächshäuser angeordnet. Vereinzelt befinden sich auf dem Gelände kleinflächige Grünbereiche, die mit standortgerechten und standortfremden Strauchgehölzen bewachsen sind. Auf der Teilfläche B befindet sich das Postgebäude. Dieser Bereich ist vollständig versiegelt.

Die vorhandenen Strukturen (versiegelte Flächen, einheimische Strauchgehölze, Ziergehölze) beider Flächen stellen keinen Lebensraum für streng bzw. besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten dar. Weiterhin konnten innerhalb der Plangebiete (Teilbereich A und B) keine besonders geschützten europäischen Vogelarten nachgewiesen werden.

Die Gehölzstrukturen bieten Brut- und Nahrungshabitate für nach nationalem Recht geschützte Arten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohl-, Blaumeisen). Nach § 42 (5) Satz 5 BNatSchG sind diese national besonders geschützten Arten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben von den artenschutzrechtlichen Verboten pauschal freigestellt (s. o.). Da Ausweichhabitate angrenzend an das Plangebiet zur Verfügung stehen und im Zuge der Umsetzung des geänderten Bebauungsplanes Gärten mit Gehölzstrukturen neu angelegt werden, ist zu erwarten, dass die betroffenen Populationen in ihrem derzeitigen Erhaltungszustand verbleiben.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund dessen findet hier im Hinblick auf die streng geschützten Arten zusätzlich zu den artenschutzrechtlichen Verboten (§ 42 BNatSchG) § 19 (3) BNatSchG keine Anwendung.

Zusammenfassend kommt die artenschutzrechtliche Prüfung zu dem Ergebnis, dass infolge der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 keine Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG feststellbar sind.

8. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden erforderlich, die bestehenden Grundstücksgrenzen werden verändert, die Bodenordnung wird durch einen Investor bei Umsetzung der Planung veranlasst und finanziert.

9. Quantitative Auswertung

Nach CAD-Ermittlung gliedert sich das Plangebiet des Änderungsbereiches wie folgt:

	Fläche qm	Anteil von BBL %
— Gesamtfläche Bruttobauland (BBL)	ca. 8.003	100
davon		
— öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.612	20,1
— verbleibende Grundstücksfläche (Nettobauland)	ca. 6.391	79,9
davon MI-Gebiet	ca. 1.011	12,6
davon WA-Gebiet	ca. 5.380	67,3

B. Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (1) und (2) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 In den Mischgebieten (MI) sind Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 7, Nr. 8 BauNVO nicht zulässig. Die Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 In den mit WA I, WA II und WA III gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten werden die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 In den mit WA I, WA II und WA III gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt beschränkt:

Bei eingeschossigen Gebäuden sind eine Traufhöhe von max. 3,70 m und eine Firsthöhe von max. 7,20 m zulässig.

Bei zweigeschossigen Gebäuden sind eine Traufhöhe von max. 6,5 m und eine Firsthöhe von max. 10,0 m zulässig.

1.2.2 In den mit WA I, WA II und WA III gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten können höhere Traufhöhen zugelassen werden, wenn sie bei einem durch Vor- und Rücksprünge gegliederten Grundriss eines Gebäudes im Bereich von Rücksprüngen entstehen. Ihre Länge wird auf max. ein Drittel der betroffenen Dachseite begrenzt.

1.2.3 In den Baugebieten sind die Trauf- und Firsthöhen über dem gewachsenen Boden (natürliche Geländeoberfläche) zu ermitteln. Als Geländeoberfläche gilt das arithmetische Mittel aus allen Höhenmaßen des Geländes an den Gebäudeecken.

1.3 Bauweise, Baugrenzen

– nur zeichnerische Festsetzungen –

1.4 Verkehrsflächen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

– Entfällt –

1.5 Nebenanlagen

1.5.1 In den mit WA I, WA II und WA III gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, hier jedoch nur bis zu 30 cbm umbauter Raum.

1.5.2 In den mit WA I, WA II und WA III gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind auf straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen – im sog. Vorgarten – abweichend von Ziffer 1.5.1 als Nebenanlagen nur Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern für Müll, Bioabfälle u. dgl. zulässig.

1.6 Stellplätze und Garagen

1.6.1 Stellplätze und Garagen sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen und dort nur bis zur Flucht der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

Offene Garagen (überdachte Stellplätze, so genannte Carports) müssen einen Abstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

1.6.2 Die im Plan mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Gemeinschaftsstellplätze GSt und Carports (Ca) sind zugunsten der im Plan mit denselben Buchstaben gekennzeichneten Wohngebieten festgesetzt.

1.7 Belange von Natur und Landschaft

1.7.1 Auf den im Straßenraum und an den Stellplätzen festgesetzten Baumstandorten sind Einzelbäume als Hochstämme anzupflanzen und mit niedrigen Sträuchern und Stauden zu unterpflanzen. Die Gehölzauswahl ist nach der zu dieser Festsetzung gehörenden **Pflanzenliste 1** zu bepflanzen.

1.7.2 In den mit WA I, WA II und WA III gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind bei der Errichtung von Gebäuden auf mind. 10 % der Grundstücksfläche Laub- und Blütensträucher der **Pflanzenliste 3** mit einem Abstand von max. 2,0 m zu pflanzen.

1.7.3 In den mit WA I, WA II und WA III gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten ist bei der Errichtung von Gebäuden je angefangene 400 qm Grundstücksfläche zusätzlich ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum gem. **Pflanzenliste 4** anzupflanzen. Dabei sind die zeichnerisch festgesetzten Bäume anzurechnen.

1.7.4 In den mit WA I, WA II und WA III gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind überdachte Stellplätze (Carports) sowie geschlossene Garagenwände mit Kletterpflanzen der **Pflanzenliste 5** zu begrünen.

1.7.5 In den mit WA I, WA II und WA III gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer mit mindestens 10 cm kulturfähigem Substrat abzudecken und extensiv zu begrünen.

1.7.6 In den Bauvorlagen bzw. im Bauantrag ist nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Festsetzungen gem. Ziffer 1.7.3 und 1.7.4 umgesetzt sind.

1.7.7 Die Pflanzungen nach Ziffer 1.7.1 bis 1.7.5 sind zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

1.7.8 In den mit WA I, WA II und WA III gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind die Zufahrten von Garagen und die Stellplätze so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist (Befestigung z. B. mit Schotterrasen, Graspflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteinen, wassergebundenen Decken).

1.7.9 In den mit WA I, WA II und WA III gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten ist das Niederschlagswasser der Dachflächen von Wohngebäuden in Zisternen aufzufangen und

zu speichern. Die Zisterne muss eine Größe von mindestens 50 l je qm überdachter Grundfläche haben und ist durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung ist zulässig.

2. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 In den mit WA I, WA II und WA III gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind Gebäudeteile bis zu einem Drittel der überbauten Flächen auch mit einer anderen als der festgesetzten Dachform (z. B. Flachdach) und Dachneigung zulässig.

In den mit WA III gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind bei Einzelhäusern auch Walmdächer zulässig bis zu einer Dachneigung von 30°.

2.1.2 Garagen sind
- als begrüntes Flachdach mit umlaufendem horizontalen Dachabschluss auszubilden oder
- mit der festgesetzten Dachneigung und in gleicher Dacheindeckung wie das Hauptgebäude auszubilden.

In den Mischgebieten und in den allgemeinen Wohngebieten sind Garagendächer auch als bekieste Dachflächen zulässig.

2.1.3 In den mit WA I, WA II und WA III gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind Dachaufbauten (z. B. Gauben, Zwerggiebel) und Dacheinschnitte zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als die Hälfte der Firstlänge beträgt, und wenn die Traufe des Gebäudes mindestens über zwei Drittel der Länge erhalten bleibt. Traufenständige Dachaufbauten (z. B. Schleppgauben) dürfen nicht ins obere Viertel der Dachfläche reichen.

2.1.4 Die zulässigen Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern sind durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzungen so zu gestalten, dass die Behälter selbst (Tonnen u. dgl.) von allgemein zugängigen öffentlichen Flächen nicht zu sehen sind.

HINWEISE

Einfriedigung:

Die Zulässigkeit von Grundstückseinfriedigungen ist durch die "Satzung über besondere Anforderungen an Einfriedigungen (Einfriedigungssatzung)" der Stadt Meckenheim geregelt.

Bepflanzung:

Die Gestaltung der unbebauten Grundstücke ist durch die "Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Bepflanzungssatzung)" der Stadt Meckenheim geregelt.

Werbeanlagen und Warenautomaten:

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Warenautomaten ist durch die "Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten" der Stadt Meckenheim geregelt.

Immissionen:
Mit Immissionen (Geräusche und Gerüche) aus benachbarten Gewerbeanlagen ist zu rechnen.

PFLANZLISTEN

Pflanzenliste 1: Straßenbäume und Bäume an Stellplatzflächen	
Baumarten:	
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Purpur-Kastanie	Aesculus carnea "Briotii"
Sand-Birke	Betula pendula
Esche	Fraxinus exelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus spec.
Linde	Tilia splec.
Mindestpflanzqualität: Hochstämme	Pflanzenqualität: Stammumfang 18/20 cm

Pflanzenliste 3: Laub- und Blütensträucher für Haus- und Privatgärten	
Feld-Ahorn	Acer compestre
Feuer-Ahorn	Acer ginnala
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii
Hainbuche	Cornus spec.
Hartriegel	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Dorn	Crataegus spec.
Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Deutzie	Deutzia x magnifica
Forsythie	Forsythia intermedia
Zaubernuss	Hamamelis spec.
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Ranunkelstrauch	Kerria japonica
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gartenjasmin	Philadelphus spec.
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Feuerdorn	Pyracantha spec.
Johannisbeere	Ribes spec.
Hundsrose	Rosa canina
Sal-Weide	Salix caprea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Spierstrauch	Spirea spec.
Flieder	Syringa spec.
Schneeball	Viburnum spec.
Weigelie	Weigela spec.
Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher	Pflanzenqualität: 2xv. 60-100 im Abstand von max. 2,0 m

Pflanzenliste 4: Laub- und Obstbäume für Haus- und Privatgärten	
Laubbaumarten:	
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Rosskastanie	Aesculus hippocastanum
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Cornus spec.
Esskastanie	Gastanea sativa
Dorn	Crataegus spec.
Esche	Fraxinus exelsior
Walnuss	Juglans vegia
Zier-Apfel	Malus spec.
Zitter-Pappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus spec.
Linde	Tilia spec.
Äpfel:	**Birnen:**
Rheinischer Bohnapfel	Gute Luise
Danziger Kantapfel	Gellerts Butterbirne
Rheinischer Krummstiel	Conference
Rheinische Schafsnase	Tangern
Winterrambour	Pastorenbirne
Landsberger Renette	Clapps Liebling
Rote Sternrenette	Frühe aus Travoux
Schöner aus Boskoop	Triumph aus Vienne
Roter Bellefleur	**Kirschen:**
Winterstettiner	Frühe Rote Meckenheimer
Luxemburger Renette	Büttners Rote Knorpelirsche
Pflaumen:	Große Schwarze Knorpelkirsche
Deutsche Hauszwetschge	Schattenmorelle
Bühler Frühzwetschge	Morellenfeuer
Auerbacher	Ludwigs Frühe
"Zimmers" Zwetschge	Quitten
Ontario Pflaume	
Große Grüne Reneclode	
Mindestpflanzqualität: Laubbäume: Hochstämme, Stammbüsche Obstbäume: Hochstämme	Pflanzenqualität: Stammumfang 18/20 cm Stammumfang 10/12 cm

Pflanzenliste 5: Kletter- und Rankpflanzen	
Akebie, Klettergurke	Akebia quinata
Pfeifenwinde	Aristolochia marcrophylla
Trompetenblume	Campsis radicans
Baumwürger	Celastrus orbiculatus
Clematis	Clematis Wildarten- und Sorten
Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Kletterhortensie	Hydrangen petiolaris
Winterjasmin	Jasminum hudiflorum
Heckenkirsche	Lonicera in Arten und Sorten
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia, - tricuspidate "Veitchn
Schlingknöterich	Polygonum aubertii
Blauregen	Wisteria sinensis
Mindestpflanzqualität: je angefangene 3,0 m Außenwandlänge mind. 2 Pflanzen	

Meckenheim, den 07. April 2008
Naumann/Wü/S-429_Begründung

SGP
Architekten + Stadtplaner