STADT MECKENHEIM

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

BEGRÜNDUNG

Stand: Satzung Oktober 2010

STADT MECKENHEIM
- Fachbereich 61 Stadtplanung

sgp architekten + stadtplaner BDA

Riemannstraße 45
53125 Bonn
Tel 0228 - 180318977
Fax 02225 - 17361
www.sgp-architekten.com

sgp architekten + stadtplaner BDA

Neuer Markt 18
53340 Meckenheim
Tel 02225 - 2077
Fax 02225 - 17361
info@sgp-architekten.de

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

Begründung

Stand: Satzung Oktober 2010

A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Planungsanlass, Hauptplanungsziel und Planungsprozess

Bereits seit längerem wird die Diskussion geführt, die vorhandenen Nutzungen des hier in Rede stehenden Gebietes in der Bahnhofstraße neu zu ordnen. Das Plangrundstück befindet sich in Privatbesitz und soll zum Zweck der Entstehung einer Wohnbebauung freigeräumt und veräußert werden. Die Eigentümer beabsichtigen, die Durchführung der kompletten Baumaßnahme in Eigenregie vorzunehmen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a "Bebauungspläne der Innenentwicklung" BauGB aufgestellt, da es sich um eine Weiternutzung von Flächen im Bereich der Innenentwicklung handelt. Hierbei wird das beschleunigte Verfahren angewendet, da die Größe der zulässigen Grundfläche deutlich weniger als 20.000 qm Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO 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 12. Änderung des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich, der im Norden durch die Bahnhofstraße begrenzt wird und im Osten das ehemalige Postgrundstück einbezieht. Nach Südwesten erstreckt sich das Plangebiet teilweise in das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 32 "Wißfeldstraße / Wormersdorfer Straße".

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,5 ha.

3. Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

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

Der Teilbereich entlang der Bahnhofstraße 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. Dieses Mischgebiet umfasst auch das ehemalige Postgrundstück, da auch hier die geschlossene Bauweise vorgesehen werden soll.

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

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 und 11. Änderung im Grundsatz erhalten.

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

<u>WA</u>
Im rückwärtigen Plangebietsbereich werden bis 2-geschossige Einzel- und Doppelhäuser 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. Zulässig sind hier die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern.

<u>MI I</u>
Für die Fläche an der Bahnhofstraße wird eine gemischte Nutzung mindestens 2-, maximal 3-geschossig bebaubar mit GRZ = 0,4 und GFZ = 1,0 festgesetzt.

Die GRZ = 0,4 liegt gegenüber den Festsetzungen entlang der Bahnhofstraße gleich hoch, da die Grundstückstiefe wie bei den anderen Bahnhofstraßengrundstücken ähnlich ausgenutzt werden sollen. Die GRZ liegt damit unterhalb 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.

Die im Bereich des Mischgebietes MI I vorgesehene Überbauung der privaten Verkehrsfläche ist auch mit geringerer Anzahl der Vollgeschosse als im MI I festgesetzt, zulässig. Diese Festsetzung wird erforderlich, da hier bei Einhaltung der Traufhöhe der anschließenden 3-geschossigen Häuser und einer Durchfahrtshöhe von geplant ca. 5,5 m nur ein Vollgeschoss möglich ist.

MI II und MIV
Für die Fläche des ehemaligen Postgebäudes werden die Maße für die bauliche Nutzung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 32 "Wißfeld- / Wormersdorfer Straße", 11. Änderung erhöht. Die Geschossigkeit wird, wie bei den benachbarten Gebäuden, auf mindestens 2- maximal 3-geschossig festgesetzt,

GRZ = 0,6
GFZ = 1,4

Die etwas höhere Grundflächenzahl begründet sich aus der Ecksituation des Grundstücks, die eine tiefere Bebauung ermöglicht und im Bestand bereits aufweist. Die höhere Geschossflächenzahl begründet sich mit der städtebaulichen Zielsetzung, dass das alte Postgebäude mit seinem Sattel-/Walmdach seine Dominanz behält und eine entsprechende 3-geschossige Bebauung gesichert werden kann. Unter dem Gesichtspunkt des Erhalts des Postgebäudes und einer entsprechenden Einbindung in die Umgebungsbebauung wird das gewünschte städtebaulich überzeugende Ergebnis erreicht, welches auch wirtschaftlich noch darstellbar ist. Durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.

MI III
Für die Flächen im rückwärtigen Grundstücksbereich des MI I wird eine bis 2-geschossige Bebauung festgesetzt, um hier zusätzliche Möglichkeiten für Geschäftsnutzungen und andere Mischgebietsnutzungen zu ermöglichen.

MI IV
Für die Flächen im rückwärtigen Grundstücksbereich des MI II wird eine bis 3-geschossige Bebauung festgesetzt.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Um im Bereich der Bahnhofstraße ein möglichst geschlossenes Ortsbild zu erhalten, wird die geschlossene Bauweise festgesetzt und die Baugrenze so fixiert, dass ein Anbauen an das Gebäude des ehemaligen Postgrundsstücks möglich ist. Um die hier einmündende private Verkehrsfläche nicht zu behindern, wird festgesetzt, dass eine Bebauung nur mit einer lichten Durchfahrtsbreite von mindestens 5,5 m und einer lichten Höhe von mindestens 4,30 m zulässig ist. Für zusätzliche Nutzungen wird im rückwärtigen Grundstücksbereich die Baugrenze aufgeweitet.

3.4 Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Dieses ermöglicht die Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern. Das städtebauliche Konzept geht von einer Bebauung mit Doppelhäusern aus, wobei entsprechend dem Konzept 8 WE Doppelhäuser in den Allgemeinen Wohngebieten errichtet werden können.

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

Zusätzlich wird die Bebauung in den Mischgebieten als geschlossene Bauweise festgesetzt, da hier an die benachbarte Bebauung angebaut werden soll und diese im Bestand auch schon teilweise vorhanden ist.

3.5 Öffentliche und private Verkehrsflächen

Das Plangebiet grenzt direkt an der Bahnhofstraße, die aber nicht im Plangebiet liegt.

Festgesetzt ist eine private Verkehrsanbindung ausgehend von der Bahnhofstraße. Es ist nicht geplant, eine durchgehende Straße zu errichten. Vielmehr soll eine private Stichstraße die Einfamilien- und Doppelhäuser erschließen.

Die privaten Verkehrsflächen werden in unterschiedlicher Breite von 7,50 m bis 3,0 m so festgesetzt, dass alle Grundstücke direkt anfahrbar sind.

Zusätzlich werden im Bereich der privaten Zufahrt sowie auf den rückwärtigen Mischgebietsflächen insgesamt ca. 6 - 7 Stellplätze für Besucher errichtet, sowie eine Stellfläche als Sammelfläche für die Abholung des Mülls. Die Lagerung des Mülls hat auf den jeweiligen Grundstücken zu erfolgen, der Müll wird am Abfuhrtag zur Sammelstelle gebracht

Die privaten Verkehrsflächen werden im Sinne des § 21a Abs. 2 BauNVO anteilig der jeweiligen Grundstücksfläche der Allgemeinen Wohngebiete (WA) und der Mischgebiete MI I und MI III hinzugerechnet.

3.6 Örtliche Bauvorschriften

Zur Regelung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden zusätzliche gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese beziehen sich auf Firstrichtung, Dachform, Dachaufbauten, Dachneigung, Nebenanlagen, 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.

So sind in den Allgemeinen Wohngebieten Satteldächer mit Dachneigung 30 – 45 Grad sowie auch Pultdächer mit 15 bis 20 Grad Dachneigung zulässig. Die Pultdächer sollen auch moderne Hausgestaltungen ermöglichen. Um zu hoch aufragende Giebelseiten zu vermeiden, werden hierfür flachere Dachneigungen im Plan festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind auch Gebäudeteile bis zu einem Drittel der überbauten Flächen mit einer anderen als der festgesetzten Dachform (z. B. Flachdach) und Dachneigung zulässig. Dieses soll eine größere gestalterische Flexibilität bei Gebäudeanbauten ermöglichen.

In den Mischgebieten MI I und MI II soll erreicht werden, dass eine harmonisch abgestimmte Bebauung entlang der Bahnhofstraße entsteht bzw. erhalten bleibt. Um dieses zu erreichen, werden hier traufständige Gebäude festgesetzt. Bei den der Bahnhofstraße zugeordneten Hauptbaukörpern dürfen deshalb in den als MI I und MI II festgesetzten Gebieten nur ausnahmsweise 30 % der Dachflächen als Flachdach ausgebildet werden.

4. Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)

Der Planentwurf knüpft an die Konzeption der bestehenden Rechtsfassung an, mittels eines Straßenstiches das Gebiet zu erschließen, jedoch als Privatstraße.

Die Anfahrt durch dreiachsige Müllfahrzeuge erfolgt über die Bahnhofstraße, der Müll ist am Abholtag an der einzurichtenden Sammelstelle zu deponieren, so dass die Ver- und Entsorgung problemlos erfolgen kann.

Das Mischgebiet ist über die Bahnhofstraße 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.

Die Belange des Artenschutzes wurden im Zuge einer Vorprüfung untersucht. Die Ergebnisse sind unter Punkt 7 dieser Begründung dargelegt.

In der Bearbeitung wurden 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 Umwelt-

relevanten Kriterien in diesem Bebauungsplanverfahren im erforderlichen Umfang überprüft und in das Verfahren einbezogen.

7. Belange des Artenschutzes

7.1 Rechtliche Grundlagen

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. Auch 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. In § 42 (1) BNatSchG wird ein Katalog an Verbotstatbeständen aufgeführt.

Gemäß § 42 (1) Nr. 1 ist es untersagt, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzen oder zu töten sowie ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten besteht gemäß § 42 (1) Nr. 2 zusätzlich ein Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Der Erhaltungszustand der lokalen Population darf nicht verschlechtert werden.

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten dürfen gemäß § 42 (1) Nr. 3 nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Gemäß § 42 (1) Nr. 4 ist es verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Zusätzlich zu den artenschutzrechtlichen Verboten des § 42 BNatSchG kann bei den streng geschützten Arten im Zuge der Eingriffsregelung auch § 19 (3) BNatSchG Anwendung finden. Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird und die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt, gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im vorliegenden Fall kommt somit § 19 (3) BNatSchG nicht zur Anwendung.

7.2 Vorhandene Nutzungen

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes liegt das ehemalige Postgrundstück, das nahezu vollständig durch Gebäude und Betriebsflächen überbaut und versiegelt ist. Im Nordwesten schließt an dieses Grundstück ein Obstbaubetrieb an. Das Betriebsgelände wird über eine versiegelte Zufahrt von der Bahnhofstraße aus erschlossen. Der zentrale ebenfalls versiegelte Innenbereich wird von teilweise offenen Lager- und Betriebsgebäuden umschlossen.

Zwischen dem Obstbaubetrieb und dem Postgelände führt ein geschotterter Weg in den rückwärtigen (südwestlichen) Bereich des Plangebietes, in dem sich eine überdachte Lagerfläche für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte befindet. An den Weg schließen beidseitig Grünstreifen mit artenarmen Gras- und Krautfluren an. Im Teilbereich, der an die Bahnhofstraße angrenzt, wachsen einige großkronige Birken. Darüber hinaus sind hier Strauchgehölze, u. a. Forsythie, Schneeball und Eiben, vorhanden. Weiterer Gehölzbestand (Bergahorn, Holunder, Eibe) schließt im südlichen Teil des Plangebietes an den offenen Lagerschuppen an.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich an der Bahnhofstraße ein Wohngebäude, an das im Norden ein Blumengeschäft angrenzt. Die rückwärtigen Flächen des Blumengeschäftes werden gärtnerisch (Ziersträucher, Gräser etc.) genutzt. Auch ein Folientunnel, in dem Zierpflanzen kultiviert werden, befindet sich hier.

7.3 Zu berücksichtigende planungsrelevante Arten

Das LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) stellt Daten zu geschützten Arten in einem Fachinformationssystem (FIS) zur Verfügung. Im FIS sind vollständige Listen aller planungsrelevanten Arten in Nordrhein-Westfalen enthalten. Planungsrelevant werden diejenigen Arten genannt, die das LANUV naturschutzfachlich begründet ausgewählt hat und die bei der artenschutzrechtlichen Prüfung zu bearbeiten sind.

Für jedes Messtischblatt (MTB) in Nordrhein-Westfalen lässt sich eine aktuelle Liste aller im Bereich des MTB nach dem Jahr 1990 nachgewiesenen planungsrelevanten Arten erzeugen. Eine weitere Einschränkung der vor Ort zu erwartenden planungsrelevanten Arten ergibt sich durch eine Analyse der von den Arten genutzten Lebensräume. Dazu hat das Landesamt ein System von 24 übergeordneten Lebensraumtypen entwickelt, die einzeln oder zu mehreren in Kombination mit den jeweiligen Messtischblättern abgefragt werden können.

Das für das Vorhaben zutreffende MTB ist das Blatt 5308 (Bonn-Bad Godesberg). Eine Zuordnung der von der Planung betroffenen zu den im FIS entwickelten Lebensraumtypen ergibt folgende Liste:

Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken
Gärten, Parkanlagen
Gebäude

Da sich die erzeugte Artenliste auf alle benannten Lebensraumtypen innerhalb des Messtischblattes 5308 beziehen würde, fließt die tatsächliche Ausprägung der im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen in die Auswahl möglicherweise im Änderungsbereich vorkommender planungsrelevanter Arten ein (Plausibilitätsprüfung):

<u>Säugetiere (Fledermäuse)</u>

Der Obstbaubetrieb mit seinen teilweise offenen Betriebsgebäuden, Hallen und Schuppen bietet Quartiermöglichkeiten für die Große und Kleine Bartfledermaus. Warme Spaltenquartiere und Hohlräume (enge Spalten zwischen Balken und Mauerwerk, Verschalungen, Dachböden) an und in Gebäuden werden als Sommerquartiere und Wochenstuben (Juni bis Mitte/Ende August) genutzt. Im Winter werden meist unterirdische Quartiere wie Höhlen, Stollen oder Keller genutzt. Für die Jagd werden linienhafte Strukturelemente wie Bachläufe, Waldränder, Feldgehölze und Hecken, seltener auch Parkanlagen in Siedlungsbereichen genutzt.

Die Zwergfledermaus sucht als Gebäudefledermaus und Kulturfolger vor allem Siedlungsbereiche auf. Als Sommerquartiere und Wochenstuben (Juni bis Anfang/Mitte August) werden Hohlräume unter Dachpfannen, Flachdächern, hinter Wandverschalungen, in Mauerspalten und auf Dachböden genutzt. Winterquartiere können neben unterirdischen Quartieren (Keller und Stollen) auch oberirdische Spaltenverstecke in und an Gebäuden sein. Die Winterruhe beginnt im Oktober/November und dauert bis März/Anfang April. Im Siedlungsbereich werden Gärten, Parkanlagen und Straßenlaternen für die Jagd aufgesucht.

Nicht vollständig auszuschließen ist das Vorkommen der Fransenfledermaus innerhalb des Plangebietes, die neben Baumquartieren auch Dachböden als Sommerquartier und Wochenstube nutzt. Die Jungen werden ab Ende Mai zur Welt gebracht. Ab Mitte August werden die Wochenstuben aufgelöst. Geeignete Jagdgebiete, der typischerweise in Laubwaldbeständen jagenden Fledermausart sind im Plangebiet nicht vorhanden. Als typischer Felsüberwinterer (Höhlen, Stollen, Brunnen) können Winterquartiere innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Schleiereule

Die Gebäude des innerhalb des Plangebietes gelegenen Obstbaubetriebes sind grundsätzlich als Nistplatz oder Tageruhesitz für Schleiereulen, die störungsarme, dunkle und geräumige Nischen in Gebäuden nutzen, die einen freien An- und Abflug gewähren, geeignet. Die Nistplätze werden ab Ende Februar/Anfang März belegt. Das Nistgeschäft beginnt meist im April. In günstigen Jahren sind Zweitbruten möglich, so dass spätestens im Oktober die letzten Jungen flügge sind.

7.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Um Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 42 (1) Nr. 1 BNatSchG (Fang, Verletzung oder Tötung), Nr. 2 BNatSchG (Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzuchts-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten; Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population) und Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) für die oben angeführten planungsrelevanten Tierarten auszuschließen, darf ein Abbruch von Gebäuden mit Einflugmöglichkeiten innerhalb des Änderungsbereichs nicht in den Zeiten erfolgen, in denen potenziell im Plangebiet vorkommende Fledermausarten ihre Jungen aufziehen (Ende Mai bis Ende August). Weiterhin dürfen mögliche Winterquartiere - vor allem die Zwergfledermaus könnte hier betroffen sein - nicht zerstört werden, womit ein Abriss der Gebäude von Oktober bis Anfang April ebenfalls nicht zulässig ist.

Auch in den Nistzeiten der potenziell im Plangebiet vorkommenden Schleiereule (Ende Februar bis Oktober) dürfen keine Abbrucharbeiten an Gebäuden, die möglicherweise Nistplätze bieten, durchgeführt werden.

Eine Überlagerung der angegebenen "Verbotszeiten" lässt kein Zeitfenster offen, in denen Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften vollständig ausgeschlossen werden können. Daher ist es erforderlich, vor Beginn von Abrissarbeiten die Gebäude innerhalb des Plangebietes von einem Sachkundigen entweder auf das Vorkommen von Wochenstuben oder Winterquartieren von Fledermausarten oder von Nistplätzen der Schleiereule untersuchen zu lassen. In den Zeiten, in denen keine Quartiere bzw. Nistplätze der planungsrelevanten Arten nachweisbar sind, können dann die erforderlichen Abbrucharbeiten durchgeführt werden.

Unter Einhaltung dieser Vorgaben können Verbotstatbestände nach § 42 (1) Nr. 1 BNatSchG (Fang, Verletzung oder Tötung) und Nr. 2 BNatSchG (Störung während der Fortpflanzung-, Aufzuchts-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten; Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population) vermieden werden. Im Zuge der Abbrucharbeiten kann eine Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Zwerg- und Fransenfledermäusen sowie Großen- und Kleinen Bartfledermäusen und Nistplätzen von Schleiereulen nach § 42 (1) Nr. 3 BNatSchG - sofern diese im Plangebiet vorhanden sein sollten - nicht ausgeschlossen werden. Da die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bei allen benannten Arten jedoch weiterhin erfüllt wird, da die Gebäude im Plangebiet keine essentiellen, nicht ersetzbaren Habitatbestandteile darstellen, (§ 42 (5) BNatSchG), können Verbotstatbestände nach dem BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die festgesetzte private Verkehrsfläche. Da es vorgesehen ist hier auch die Trasse für Versorgungsleitungen vorzusehen, wird ein Geh- und

Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger in diesem Bereich festgesetzt (Ziffer 1.4.3 Textliche Festsetzungen). Aus versorgungstechnischen Gründen ist dieses erforderlich, da bei einer Verlegung in Privatstraßen und Grundstücken ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger im Bebauungsplan vorzusehen ist, das später durch Grunddienstbarkeit konkretisiert wird.

9. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden erforderlich, die bestehenden Grundstücksgrenzen werden verändert, die Bodenordnung wird durch die Eigentümer bei Umsetzung der Planung veranlasst und finanziert. Die privaten Verkehrsflächen wurden durch die Eigentümer erstellt.

10. Quantitative Auswertung

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

		Fläche qm	Anteil von BBL %
— Gesamtfläche Bruttobauland (BBL)	ca.	4.709	100
davon			
— private Verkehrsfläche	ca.	513	11
— verbleibende Grundstücksfläche (Nettobauland)	ca.	4.196	89
davon MI-Gebiet	ca.	2.446	52
davon WA-Gebiet	ca.	1.750	37

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 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 Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.3 Die private Verkehrsfläche ist gemäß den Festssetzungen des MI I in den gekennzeichneten Bereichen bei Einhaltung einer lichten Durchfahrtsbreite von mindestens 5,5 m und einer lichten Durchfahrtshöhe gemäß Ziffer 1.3.1 der textlichen Festsetzungen überbaubar.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt beschränkt:

Bei den bis zweigeschossig festgesetzten Gebäuden ist eine Traufhöhe von max. 6,5 m und eine Firsthöhe von maximal 10,0 m zulässig.

1.2.2 In den 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 maximal 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.

1.2.4 Die im Bereich des Mischgebietes MI I vorgesehene Überbauung der privaten Verkehrsfläche ist auch mit geringerer Anzahl der Vollgeschosse als im MI I festgesetzt, zulässig.

1.3 Bauweise, Baugrenzen

1.3.1 Der Bereich der privaten Verkehrsflächen ist erst ab einer lichten Höhe von 4,30 m überbaubar, sofern dieses zur Herstellung der geschlossenen Bauweise erforderlich wird.

1.4 Verkehrsflächen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

1.4.1 Die Verkehrsflächen werden als private Verkehrsflächen festgesetzt.

1.4.2 Die privaten Verkehrsflächen werden im Sinne des § 21a Abs. 2 BauNVO anteilig der jeweiligen Grundstücksfläche der allgemeinen Wohngebiete (WA) und der Mischgebiete MI I und MI III hinzugerechnet.

1.4.3 Es werden Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

1.5 Nebenanlagen

1.5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet 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 Mischgebieten 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 Garagen und Stellplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten allgemein auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

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

1.6.3 Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und von 3m zu den privaten Verkehrsflächen einzuhalten.

1.7 Belange von Natur und Landschaft

1.7.1 In den 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.

1.7.2 In den Allgemeinen Wohngebieten ist bei der Errichtung von Gebäuden je angefangene 400 qm Grundstücksfläche zusätzlich ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum gem. **Pflanzenliste 4** anzupflanzen.

1.7.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind überdachte Stellplätze (Carports) sowie geschlossene Garagenwände mit Kletterpflanzen der **Pflanzenliste 5** zu begrünen.

1.7.4 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer mit mindestens 10 cm kulturfähigem Substrat abzudecken und extensiv zu begrünen.

1.7.5 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.

1.7.6 Die Pflanzungen nach Ziffer 1.7.1 bis 1.7.4 sind zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

1.7.7 In 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).

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

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gebäudeteile bis zu einem Drittel der überbauten Flächen auch mit einer anderen als der festgesetzten Dachform (z. B. Flachdach) und Dachneigung zulässig.

2.1.2 Bei den der Bahnhofstraße zugeordneten Hauptbaukörpern dürfen in den als MI I und MI II festgesetzten Gebieten ausnahmsweise 30 % der Dachflächen als Flachdach ausgebildet werden.

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

2.1.4 In den 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.

2.1.5 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.

Böden:

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW).

Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, **Außenstelle Overath, Gut Eichtal in 51491 Overath, Tel: 02206 9030-0, Fax 02206 9030-22** unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Belange des Artenschutzes

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 42 (1) Nr. 1 BNatSchG und Nr. 2 BNatSchG ist es erforderlich, vor Beginn von Abrissarbeiten die Gebäude innerhalb des Plangebietes von einem Sachkundigen entweder auf das Vorkommen von Wochenstuben oder Winterquartieren von Fledermausarten oder von Nistplätzen der Schleiereule untersuchen zu lassen. In den Zeiten, in denen keine Quartiere bzw. Nistplätze der planungsrelevanten Arten nachweisbar sind, können dann die erforderlichen Abbrucharbeiten durchgeführt werden.

PFLANZLISTEN

Pflanzenliste 3: Laub- und Blütensträucher für Haus- und Privatgärten	
Feld-Ahorn	Acer campestre
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	Carpinus betulus
Esskastanie	Kastanea sativa
Dorn	Crataegus spec.
Esche	Fraxinus exelsior
Walnuss	Juglans regia
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	Hydrangea petiolaris
Winterjasmin	Jasminum nudiflorum
Heckenkirsche	Lonicera in Arten und Sorten
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia, - tricuspidata "Veitchii“
Schlingknöterich	Polygonum aubertii
Blauregen	Wisteria sinensis
Mindestpflanzqualität: je angefangene 3,0 m Außenwandlänge mind. 2 Pflanzen	

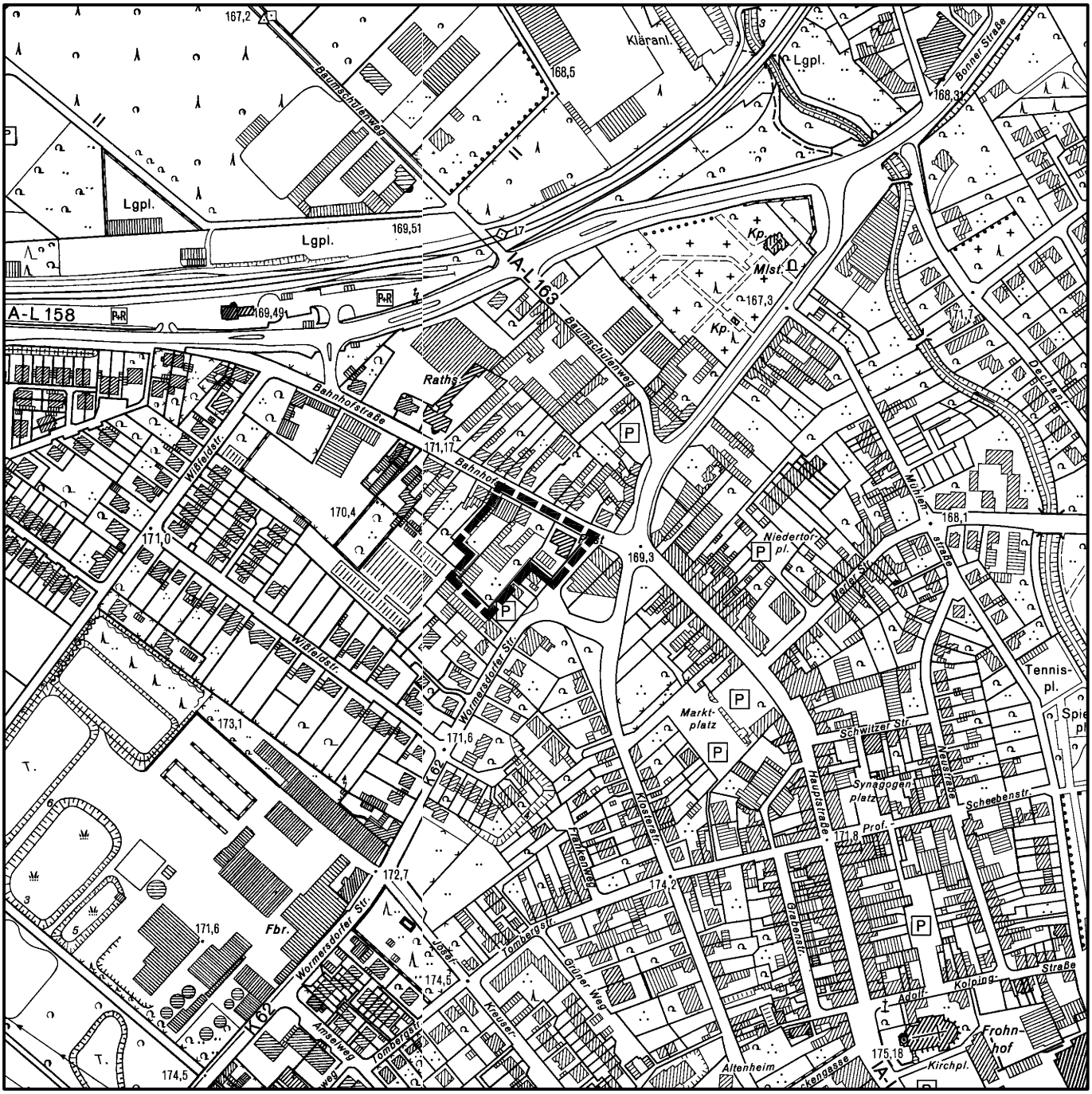
Meckenheim, Oktober 2010
Naumann/Wü/S-492_Begründung Satzung_

gez. Dr. Naumann
sgp architekten + stadtplaner BDA

STADT MECKENHEIM

12. Änderung
Bebauungsplan Nr. 32 "Wißfeld - / Wormersdorferstraße"
gem. § 13a BauGB

Anlage 1



Übersichtsplan M 1 : 5.000

Datum:	Oktober 2010	CAD:	H/S_492/492100_	Projekt-Nr.:	S_492

Geltungsbereich der Änderung

sgp architekten + stadtplaner BDA

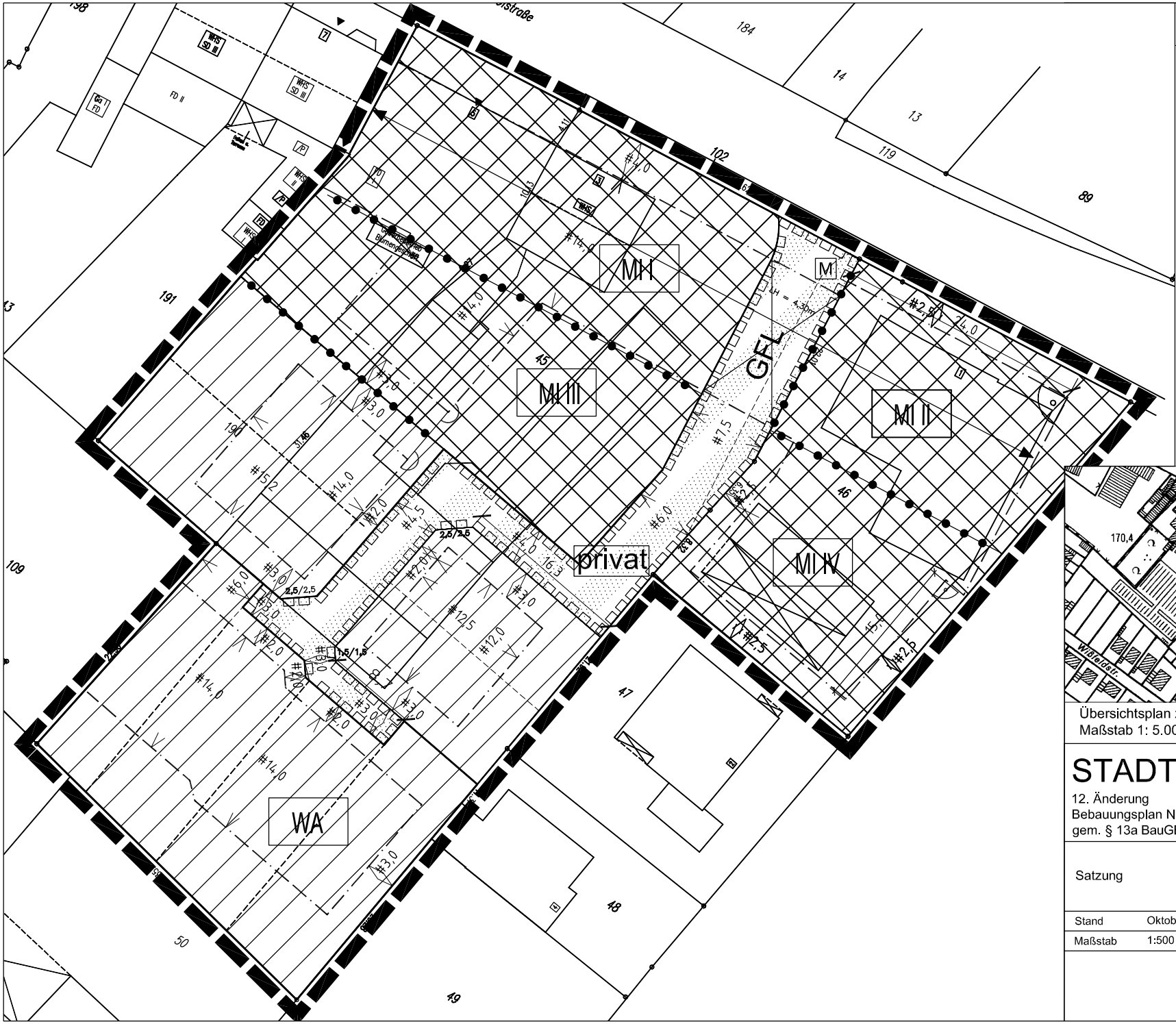
Dr. Detlef Naumann BDA, Dipl.-Ing. Friedrich P. Hachtel, Dipl.-Ing. Wolfgang Bauer
beratend Prof. Dipl.-Ing. Friedrich Spengelin BDA

MECKENHEIM / BONN

Neuer Markt 18
53340 Meckenheim

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

Anlage 2



WA	
(WA)	II
0,4	0,8
o	ED
SD PD	30°-45° 15°-20°

MI I	
(MI)	II-III
0,4	1,0
g	
SD	max. 48°

MI II	
(MI)	II-III
0,6	1,4
g	
SD/WD	max. 48°

MI III	
(MI)	II
0,6	1,0
g	

MI IV	
(MI)	III
0,6	1,4
g	

Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich
Maßstab 1: 5.000

STADT MECKENHEIM

12. Änderung
Bebauungsplan Nr. 32 "Wißfeld - / Wormersdorferstraße"
gem. § 13a BauGB

Satzung

Stand	Oktober 2010		S492200
Maßstab	1:500		

sgp architekten + stadtplaner BDA
Dr. Detlef Naumann BDA, Dipl.-Ing. Friedrich P. Hachtel, Dipl.-Ing. Wolfgang Bauer
beratend: Prof. Dipl.-Ing. Friedrich Spengelin BDA
MECKENHEIM / BONN
Neuer Markt 18
53340 Meckenheim
Info@sgp-architekten.de
Tel. 02225 - 2077
Fax. 02225 - 17361

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,4 — Geschoßflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

II — maximale Anzahl der Vollgeschosse

II-III — Anzahl der Vollgeschosse (mindestens zwei maximal drei)

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

o — offene Bauweise

g — geschlossene Bauweise

Baugrenze

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

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

privat — private Verkehrstfläche

Sonstige Planzeichen

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB) in Verbindung mit textlicher Festsetzung Ziffer 1.4.3

GFL — Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

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

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

Ergänzende Planzeichen

SD / WD / PD — Zulässige Dachformen : Satteldach / Walmdach / Pultdach

30°-45° / 15°-20° — Zulässige Dachneigung

LH= 4,3m — Durchgang/Durchfahrt mit einer lichten Höhe von 4,3m

Stellung von Gebäuden, Hauptfirstrichtung

M — Stellfläche für Müllbehälter am Tage der Abholung

Nutzungsschablone (Eintragungen beispielhaft)

WA

WA	II
0,4	0,8
o	ED
SD PD	30°-45° 15°-20°

Zuordnung des Teilbereichs

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Geschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Hausform
Dachform	Dachneigung

Anlage 3

STADT MECKENHEIM

12. Änderung
Bebauungsplan Nr. 32 "Wißfeld - / Wormersdorferstraße"
gem. § 13a BauGB

LEGENDE

Stand	Oktober 2010		S49200
Maßstab	ohne Maßstab		

sgp architekten + stadtplaner BDA
Dr. Detlef Naumann BDA, Dipl.-Ing. Friedrich P. Hachtel, Dipl.-Ing. Wolfgang Bauer
beratend Prof. Dipl.-Ing. Friedrich Spengelin BDA
MECKENHEIM / BONN
Neuer Markt 18
53340 Meckenheim
Tel. 02225 - 2077
Fax. 02225 - 17361
info@sgp-architekten.de