

**I. Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

- 1.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO  
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO  
Gemäß Eintrag im Plan wird ein Mischgebiet festgesetzt.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt gemäß Eintrag im Plan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze sowie durch die max. zulässige Firsthöhe (FH).
- 2.2 Als Firsthöhe (FH) gilt der höchste Punkt des Daches (Oberkante der Dachhaut).
- 2.3 Zur Ermittlung der zulässigen Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen ist als unterer Referenzpunkt die Höhe aus den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenbegrenzung zu mitteln. Maßgebend ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche maßgebend, zu der die Einfahrten und Zugänge des Hauptbaukörpers gerichtet sind.
- 2.4 Die festgesetzte überbaubare Grundfläche kann durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen, in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4, überschritten werden. Eine Überschreitung in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 5, WA 6, WA 7 ist nicht zulässig.

**3. Bauweise**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Im allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

**4. Stellplätze und Garagen**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

- 4.1 Garagen (Ga), Carports (Cp) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

- 4.2 Tiefgaragen (TG) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 sind Tiefgaragen (TG) ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Tiefgaragen und dessen Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.
- 4.4 Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m, gemessen von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, einzuhalten.

## **5. Nebenanlagen**

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

- 5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (nicht überbaubare Grundstücksfläche < 3,0 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig.
- 5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, welche an die allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 6 angrenzen, unzulässig.
- 5.3 Nebenanlagen nach 5.1 dürfen in der Summe je Baugrundstück 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum und 2,3 m Höhe nicht überschreiten.
- 5.4 Anlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wärme, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen sind ebenso wie fernmeldetechnische Nebenanlagen in den öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen allgemein zulässig und außerhalb dieser Flächen ausnahmsweise zulässig.

## **6. Grünflächen**

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Die im Plangebiet mit einem „Ö“ gekennzeichneten Grünflächen sind als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung gemäß Eintrag im Plan festgesetzt.

Die im Plangebiet mit einem „P“ gekennzeichneten Grünflächen sind als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung gemäß Eintrag im Plan festgesetzt.

## **7. Aufschüttungen und Abgrabungen**

### **§ 9 (1) Nr. 17 BauGB**

Die im Plan eingetragenen Höhenlinien setzen eine neue Geländehöhe fest. Die nach geplanten Aufschüttungen und / oder Abgrabungen sichtbare Wandhöhe ist maßgeblich für die Abstandsflächenberechnung nach § 6 BauO NRW und die Ermittlung der Geschossigkeit nach § 2 (5) und (6) BauO NRW.

## 8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### 8.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen), sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Zwischen der Gudenauer Allee und dem allgemeinen Wohngebiet WA 5 sowie WA 6 ist in dem im Plan eingetragenen Bereich eine Lärmschutzwand/-Wand-Kombination mit einer Höhe von min. 4,0 m und max. 4,5 m über OK Straßenachse zu errichten.
- Zwischen der neuen Erschließungsstraße, ausgehend der Gudenauer Allee, und dem allgemeinen Wohngebiet WA 6 ist in dem im Plan eingetragenen Bereich eine Lärmschutzwand/-Wand-Kombination mit einer Höhe von min. 3,0 m und max. 3,5 m über OK Straßenachse zu errichten.
- Die Lärmschutzwände sind straßenseitig hochabsorbierend auszuführen.

### 8.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche (LBP) nach DIN 4109 festgesetzt. Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109, Abschnitt 5, Tabelle 8, Spalte 5 -  
November 1989

	Resultierendes Schalldämmmaß erf. R' <sub>w</sub> , res. in dB	
Lärmpegelbereich III	Wohngebäude 35	Bürogebäude 30

An der Westfassade des Baufeldes im allgemeinen Wohngebiet WA 6 sind oberhalb des 1. Obergeschosses zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen ausgeschlossen.

Durch die Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren ist die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen einwirkenden Außenlärm nachzuweisen (Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990). Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Es können auch Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

## **9. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB**

- 9.1 An den entsprechend gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte sind längs der Straßenachse verschiebbar. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Bäume als hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität H 3xv., m.B. StU 16-18.  
Bei Gehölzpflanzungen sind autochthone (heimische) Pflanzen, keine Zuchtformen, zu verwenden.
- 9.2 Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sind insgesamt mind. 25 hochstämmige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in den Wohnstraßen gleichmäßig zu verteilen. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Bäume als hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität H 3xv., m.B. StU 16-18. Bei Gehölzpflanzungen sind autochthone (heimische) Pflanzen, keine Zuchtformen, zu verwenden.  
Es sind die Pflanzarten gem. Pflanzlisten (Pflanzliste 2) in den Hinweisen zu verwenden.
- 9.3 Die nördlichen nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen im Bereich der Nordflanke mit der Zweckbestimmung Parkanlage, welche an das allgemeine Wohngebiet WA 1 grenzen, sind als private Grünflächen festgesetzt. Als Pflanzungen sind die Bäume gem. Pflanzenlisten (Pflanzliste 1) in den Hinweisen zu verwenden. Die Begrünung ist aus Stauden, niedrigen Gehölzen (Bodendeckern) oder Landschaftsrassen gem. Pflanzenlisten (Pflanzliste 3) in den Hinweisen zu erstellen. Mindestens 10 % der nicht überbaubaren oder für Nebenanlagen zu befestigenden Grundstücksflächen sind mit Strauchgehölzen der Pflanzenliste 3 zu bepflanzen.
- 9.4 Die südlichen nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen im Bereich der Lärmschutzwand /-wand Kombination mit der Zweckbestimmung Parkanlage, welche an das allgemeine Wohngebiet WA 6 grenzen, sind als private Grünflächen festgesetzt. Die Begrünung ist aus Stauden, niedrigen Gehölzen (Bodendeckern) oder Landschaftsrassen gem. Pflanzenlisten (Pflanzliste 3) in den Hinweisen zu erstellen.
- 9.5 In den allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer von Hauptgebäudekörpern und Nebenanlagen bis max. 8 Grad Dachneigung mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mind. 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten und Photovoltaikanlagen soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 9.6 Die im Plan zum Erhalt festgesetzten Bepflanzungen und Einzelbäume sind im Bestand zu sichern. Abgehende Bäume und Sträucher sind durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

## **10. Bauordnungsrechtliche Vorschriften** **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**

### 10.1 Fassaden

Zulässiges Fassadenmaterial in den allgemeinen Wohngebieten ist Putz in Weiß oder gedeckten Farben und Ziegelmauerwerk. Ein anderes zweites Material – wie z.B. Mauerwerk, Holz, Naturstein, Zinkbleche usw. - kann zur Gliederung der Fassade mit untergeordneten Flächenanteilen bis zu 30 % kombiniert werden. Glänzende oder glasierte Materialien sowie Klinkerimitate sind unzulässig.

Doppel- und Reihenhäuser sind in ihrer Material- und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.

### 10.2 Dachaufbauten

Gauben dürfen nur bis max. 60 % der Gebäudeaußenlänge im Dachgeschoss errichtet werden. Der Abstand untereinander und zu den Grenzwänden sowie zum Ortgang muss 1,00 m betragen. Als Messpunkt gilt die aufsteigende Wand.

### 10.3 Dachmaterial

Die Dächer in den allgemeinen Wohngebieten sind aus rot, rotbraunen oder grau bis anthrazitfarbenen, nicht glänzenden Dachpfannen herzustellen. Alternativ ist eine Eindeckung mit Zink- oder Aluminiumblech möglich. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auch in abweichenden Farben zulässig. Sie sind soweit möglich flächenbündig in die Dachflächen einzubinden.

In den allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer von Hauptgebäudekörper und Nebenanlagen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen.

Die Außenverkleidung von Dachgauben ist in Putz oder Ziegelmauerwerk, analog der Hauptfassade, mit Faserzement- oder Kunststoffplatten in Farbe des Hauptdaches, Holzverkleidung, Naturschiefer oder Zinkblech zulässig.

Doppel- und Reihenhäuser sind im Dachbereich im gleichen Material und Farbe auszubilden.

Doppel- und Reihenhäuser sind mit einer einheitlichen Trauf- und Firsthöhe sowie gleicher Dachneigung auszubilden.

### 10.4 Einfriedungen

Ergänzend zur Satzung der Stadt Meckenheim über besondere Anforderungen an Einfriedungen (Einfriedigungssatzung) vom 14.12.1995 gilt:

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Hausvorgärten mit einer standortgerechten heimischen Hecke, auch in Verbindung mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen, geputzten Mauerflächen, Ziegelmauerwerk oder mit Holzzäunen mit einer Höhe bis zu

1,00 m zulässig. Die Hecken sind unmittelbar angrenzend zur Straße hin anzupflanzen.

Als Begrenzung privater Gärten zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgenommen der Vorgartenbereiche sowie öffentlichen Grünflächen sind Hecken bis 2,00 m Höhe zulässig. Hecken können auch in Verbindung mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen gepflanzt werden. Blickdichte Zäune, z.B. Holzflechtzäune, sind unzulässig.

Als Grundstücksabtrennung zwischen privaten Gärten sind Holzzäune oder Hecken bis zu 2,00 m Höhe, auch in Verbindung mit Maschendraht- und Stabgitterzäunen, zulässig. Blickdichte Zäune, z.B. Holzflechtzäune, sind unzulässig.

Im Bereich der Terrassen im direkten Anschluss an die Gebäude sind Trennwände bis zu 2,00 m Höhe über eine Tiefe von 4,00 m als Holzzäune oder Mauern zulässig.

## **II. Hinweise**

### **Kampfmittel**

Der Stadt Meckenheim liegen Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) über die Existenz von Kampfmitteln (Laufgraben) aus dem 2. Weltkrieg innerhalb des Plangebietes vor. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Düsseldorf) zu verständigen.

### **Niederschlagswasser**

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht keine Pflicht zur Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

### **Hauptversorgungsleitungen**

Das Plangebiet wird durch eine unterirdische Hauptversorgungsleitung, Hauptwasserleitung von Villiprott nach Meckenheim des Wahnbachtalsperrenverbandes, DN 600, durchquert. Der Schutzstreifen mit der Schutzstreifenbreite von 6,0 m (beidseitig 3,0 m) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Für die Bereiche des im Bebauungsplan eingetragenen Schutzstreifens sind die Schutzanweisungen des Leitungsträgers (Wahnbachtalsperrenverbandes) einzuhalten. Alle Pflanzmaßnahmen im Schutzstreifenbereich sind gemäß der Auflagen des Leitungsträgers durchzuführen.

## **Altlasten**

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 (s. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. 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.

## **Abfallwirtschaft**

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

Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige 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.

## **Immissionsschutz**

Auf Grund der errechneten Geräuschbelastungen durch Straßenverkehr wird vom Gutachter empfohlen, dass mögliche Dachflächenfenster bei Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet an der Gudenauer Allee nicht in Richtung Süden vorzusehen sind. Des Weiteren wird auf Grund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nachts empfohlen, in Schlafräumen schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, um eine ausreichende Belüftung der Schlafräume auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

## **Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen**

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Stadt Meckenheim, Bahnhofstraße 22, 53340 Meckenheim, Fachbereich Stadtplanung/Liegenschaften, eingesehen werden.

## **Pflanzlisten**

### Pflanzliste 1 – Einzelbäume in privaten Grünflächen (Nordflanke Geltungsbereich)

Mindestqualität: Hochstamm mit Stammumfang 18/20 cm

- *Ahornblättrige Platane* - *Platanus x acerifolia*

### Pflanzliste 2 – Baumpflanzung innerhalb von Verkehrsflächen

Mindestqualität: Hochstamm mit Stammumfang 18/20 cm

- *Feld-Ahorn* `Elsrijk` - *Acer campestre* `Elsrijk`

- *Gemeine Esche* `Geesink` - *Fraxinus excelsior* `Geesink`
- *Spitzahorn* `Olmstedt` - *Acer platanoides* `Olmstedt`
- *Stadt-Linde* `Grennspire` - *Tilia cordata* `Greenspire`
- *Winter-Linde* `Rancho` - *Tilia cordata* `Rancho`
- *Wildbirne* - *Pyrus calleryana* `Chanticleer`

### Pflanzliste 3 – Strauchgehölze für private Garten- und Grundstücksflächen

Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 3-4 Tr., o.B., HOE 60-100, Pflanzabstand in Reihe ca. 1,50 m

- *Felsenbirne* - *Amelanchier lamarckii*
- *Roter Hartriegel* - *Cornus sanguinea*
- *Haselnuss* - *Corylus avellana*
- *Deutzie* - *Deutzia x magnifica*
- *Forsythie* - *Forsythia intermedia*
- *Faulbaum* - *Frangula alnus*
- *Ranunkelstrauch* - *Kerria japonica*
- *Kolkwitzie* - *Kolkwitzia amabilis*
- *Gemeiner Liguster* - *Ligustrum vulgare*
- *Rote Heckenkirsche* - *Lonicera xylosteum*
- *Gartenjasmin* - *Philadelphus spec.*
- *Schlehe* - *Prunus spinosa*
- *Feuerdorn* - *Pyracantha spec.*
- *Rote Johannisbeere* - *Ribes rubrum*
- *Acker-Rose* - *Rosa agestris*
- *Hunds-Rose* - *Rosa canina*
- *Mai-Rose* - *Rosa majalis*
- *Bibernell-Rose* - *Rosa pimpinellifolia*
- *Wein-Rose* - *Rosa rubiginosa*
- *Filz-Rose* - *Rosa tomentosa*
- *Sal-Weise* - *Salix caprea*
- *Schwarzer Holunder* - *Sambucus nigra*
- *Flieder* - *Syringa vulgaris*
- *Weigelia* - *Weigela spec.*