

STADT MECKENHEIM

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 112 "Unterdorfstraße" Ortslage Ersdorf gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Stand: 04. September 2012

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
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 112 "Unterdorfstraße", Ortslage Ersdorf
gem. § 13a BauGB

Begründung

Stand: 04. September 2012

A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Planungsanlass, Hauptplanungsziel und Planungsprozess

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 112 setzt für das Plangebiet entlang der Unterdorfstraße, nördlich des privaten Erschließungsstiches, eine kleine Hausgruppe mit drei aneinander gebauten Häusern fest. Über die private Erschließungsstichstraße werden im nördlichen Teil zwei freistehende Einfamilienhäuser erschlossen. Entlang des Erschließungsstiches sind insgesamt 8 Gemeinschaftsstellplätze sowie eine kleine private Spielplatzfläche vorgesehen. Im südlichen Teil werden von der privaten Erschließung zwei weitere freistehende Einfamilienhäuser erschlossen.

Ziel der 1. Änderung ist es, die privaten Erschließungsflächen geringfügig zu ändern, die privaten Gemeinschaftsstellplätze als private Stellplätze und Garagen direkt den Grundstücken zuzuordnen und die private Spielplatzfläche zu überplanen, sowie die Bebauung entlang der Unterdorfstraße so zu konzipieren, dass eine dorf-typischere Bebauung entstehen kann. Hierzu ist es vorgesehen, die derzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten privaten über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesicherten Erschließungsflächen und die Bebauungsmöglichkeiten geringfügig zu ändern.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Reduzierung der privaten Erschließungsanlagen vor. Da alle Grundstücke direkt anfahrbar sind, soll auf die Gemeinschaftsstellfläche verzichtet werden.

Im östlichen Teilbereich sollen weiterhin wie im bestehenden Bebauungsplan vorgesehen zwei freistehende Einzelhäuser festgesetzt werden. Auf dem Bereich zur Unterdorfstraße hin soll es ermöglicht werden, dass entweder zwei freistehende Einfamilienhäuser geplant werden oder eine kleine Hausgruppe z.B. als Seniorenwohnen vorgesehen wird. Das Grundstück bietet die Möglichkeit, z.B. drei Wohneinheiten um einen zentralen Erschließungskern als Gemeinschaftsraum anzuordnen oder stattdessen vier bis sechs kleine altengerechte Wohneinheiten um einen kleinen grünen Innenhof zu gruppieren. Die Erhöhung der Wohnungsanzahl führt dabei nicht zu einer überdimensionierten Flächenbeanspruchung, da es sich bei den Seniorenwohnungen um kleine Einheiten handelt und von einer sehr geringen Haushaltsgröße ausgegangen wird. Ziel ist es, in dieser dörflichen Umgebung altengerechtes Wohnen in einer kleinen Eigentumswohngemeinschaft anzubieten.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ BauGB aufgestellt, da es sich um eine Wiedernutzbarmachung 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 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 der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um Flächen der Innenentwicklung, die bereits im Bestand teilweise versiegelt und mit einer Halle bebaut sind.

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

2. Lage des Plangebietes, Geltungsbereich, derzeitige Nutzung und städtebauliche Zusammenhänge

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt im nordwestlichen Bereich des Ortsteils Ersdorf und umfasst den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 "Unterdorfstraße". Es wird begrenzt

- im Westen durch die Unterdorfstraße,
- im Norden durch die vorhandene Bebauung und den öffentlichen Spielplatz
- im Osten durch die Spiel- und Sportflächen und im
- im Süden durch die vorhandene Wohnbebauung.

Das Plangebiet besteht aus Flächen, die teilweise mit einer Halle bebaut sind und zurzeit städtebaulich nicht angemessen genutzt werden.

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 0,3 ha Fläche.

3. Verkehrsanbindung / Erschließung

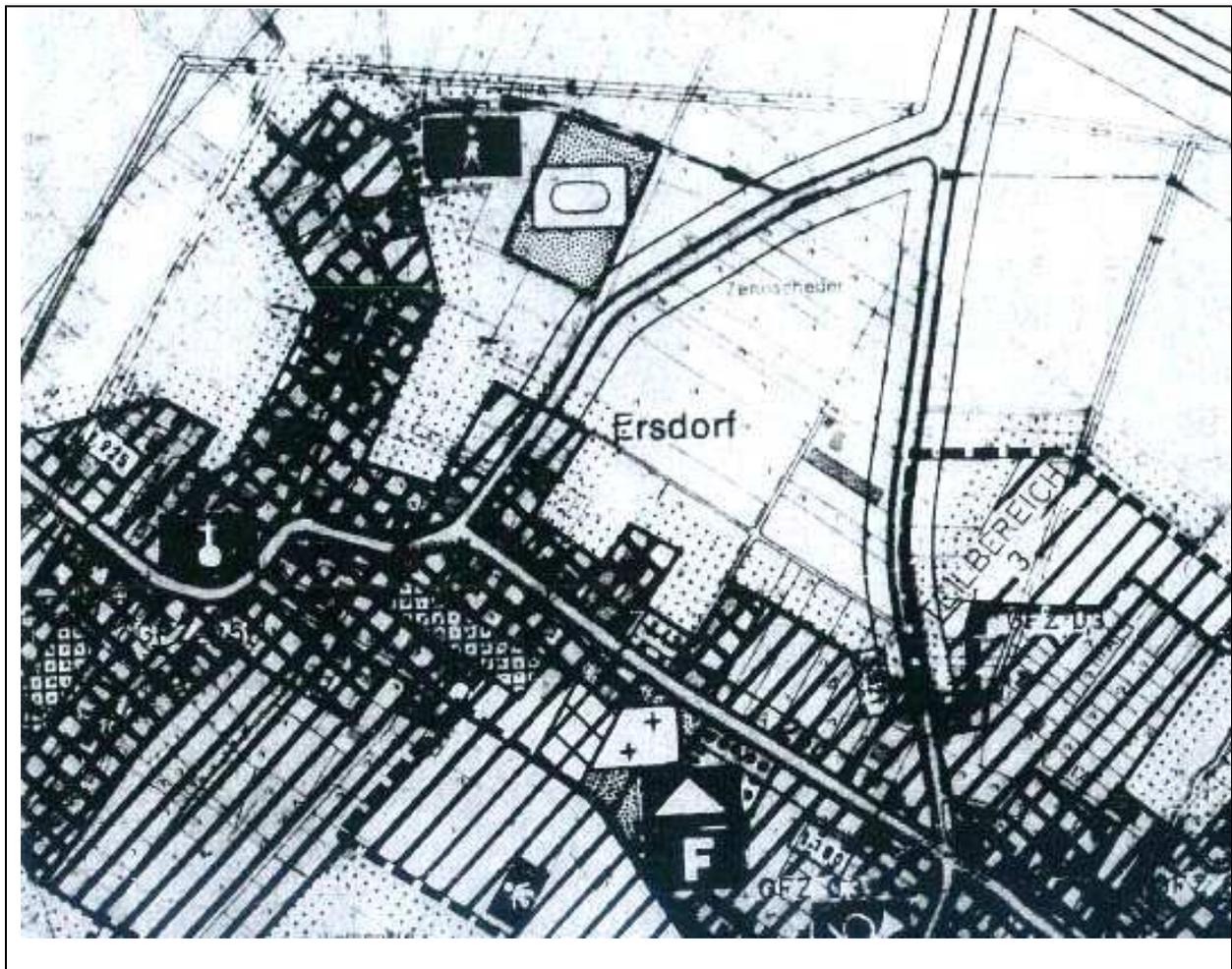
Das Plangebiet ist über die Unterdorferstraße an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über private Verkehrsflächen. Um die Erschließung der rückwärtigen Bauflächen zu sichern, wird zusätzlich auf den gekennzeichneten Flächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

4. Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der gültige Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan konnte also aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Da die Darstellungen des Flächenutzungsplanes nicht parzellenscharf sind und erst die Bebauungsplanung die für jedermann eindeutige parzellenscharfe Abgrenzung definiert, wurde eine geringfügige Aufweitung der Allgemeinen Wohngebiete nach Osten hin im Bebauungsplan toleriert.

Die bisherige Darstellung der Ausweisungen im Flächennutzungsplan ist im nachfolgenden Planausschnitt erkennbar.



Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 „Unterdorfstraße“, Ortsteil Ersdorf im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, ergibt sich jetzt die Möglichkeit, entsprechend § 13a Abs. 2, Ziffer 2 BauGB den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Auf diese Weise wird die Ausweisung der Wohnbaugebiete im Flächennutzungsplan möglichst genau nachvollzogen.

Die seit 05.06.1981 rechtsgültige Innenbereichssatzung Altendorf / Ersdorf wurde bereits durch die Satzung zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 überdeckt. Sie wird jetzt nochmals durch die 1. Änderung in gleicher Weise überdeckt. Da die letztgültige Satzung die vorherigen ersetzt, gilt in diesem Bereich die Grenze des im Bebauungsplan festgesetzten Baugebietes. Weitere Änderungen vorheriger Satzungen sind deshalb nicht erforderlich.

Ohnehin wird darauf hingewiesen, dass die Innenbereichssatzung nur die Grenzen der Gebiete festsetzt, in denen die Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB bearbeitet wird. Für Bebauungsplangebiete gilt die Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage des § 30 BauGB.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung entspricht den Anschlussflächen im Bereich des Bebau-

ungsplanes Nr. 112 "Unterdorf" und der hier entstandenen Bebauung. In den textlichen Festsetzungen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Es wird ein wohnlicher, jedoch auch bedingt nutzungsöffener Gebietscharakter angestrebt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Für die Baufelder an der Unterdorfstraße wird eine bis maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt mit einer GRZ = 0,4 und einer GFZ = 0,8. Für die am Dorfrand liegenden Grundstücke eine eingeschossige Bebauung mit einer GRZ = 0,3 und einer GFZ = 0,3. Die Änderung der festgesetzten Geschossigkeit von zwingend zwei auf maximal zwei an der Unterdorfstraße erfolgt, um an dieser Stelle eine Bebauung möglich zu machen, die auch älteren Generationen gerecht wird, d.h. ohne zwingende Nutzung eines 2. Vollgeschosses.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung von First- und Trauhöhen geregelt, damit sich die zukünftige Bebauung in die vorhandene Baustruktur einfügt und keine überdimensionierte bauliche Dichte entsteht.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Diese ermöglichen einerseits die Realisierung einer vorgesehenen angemessenen Bebauung, andererseits definieren sie die Abstände zu der vorhandenen Bebauung und zu den Verkehrsflächen sowie frei zu haltende Garten- und Vorgartenbereiche.

5.4 Bauweise

Die im Bereich der Unterdorfstraße ehemals festgesetzte Bebauung mit Doppelhäusern und Hausgruppen wird aufgehoben um auch eine weniger verdichtet Bauweise mit Einzelhäusern möglich zu machen, die dorf-typischer ist.

Die Bauweise wird als offene Bauung festgesetzt. Dadurch werden unzulässige bauliche Ausnutzungen oder ungewünschte Baustrukturen ausgeschlossen.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt. Die Erschließung wird wie im bestehenden Bebauungsplan über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes festgesetzt.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Zur Unterstützung der städtebaulichen Mittel, mit denen eine angemessene Integration des Plangebietes in den städtebaulichen Zusammenhang und ein angenehmes Wohnumfeld geschaffen werden soll, werden die baugestalterischen Möglichkeiten genutzt, die die BauONW hierfür bereit hält.

So werden die Kriterien der Dachgestaltung (Form, Neigungsgrad) ebenso eingesetzt wie die Gestaltungsmöglichkeiten für die privaten Freiflächen - beides, ohne dass dadurch ungerechtfertigte Einschränkungen der individuellen Gestaltungsfreiheit entstehen. Die verbindlichen Gestaltungsvorschriften sollen sich verbindend und harmonisierend auswirken und zu einer charakteristischen Bereichsprägung beitragen.

Die Absicherung erfolgt im Bebauungsplan dadurch, dass örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauONW gem. § 9, Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauONW in den Plan als Festsetzungen aufgenommen werden.

6. Immissionsschutz

Östlich des Plangebietes liegt in ca. 60 m Entfernung ein Sportplatz. Um hier sicherzustellen, dass der von dieser Anlage ausgehende Sportlärm das gesunde Wohnen im Plangebiet nicht beeinträchtigt, wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (Kramer Schalltechnik: schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Unterdorfstraße Meckenheim Ersdorf, September 2012), die zu folgendem Ergebnis kommt.

Die schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Unterdorfstraße“ der Stadt Meckenheim, Ortsteil Ersdorf hat ergeben, dass der Immissionsrichtwert nach Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV an der geplanten Wohnbebauung eingehalten wird. Als ungünstigste Situation wurde von einem Meisterschaftsspiel an Sonn- und Feiertagen innerhalb der Ruhezeiten ausgegangen. Der Immissionsrichtwert beträgt für den hier vorliegenden Fall eines Allgemeinen Wohngebietes tags innerhalb der Ruhezeiten 50 dB (A). Als Immissionsorte wurden die beiden östlich liegenden geplanten Gebäude des Bebauungsplans mit der Bezugshöhe 1. Obergeschoss / Dachgeschoss betrachtet. Der Immissionspegel für das nördlich gelegene Gebäude beträgt 48,5 dB(A) und für das südlich gelegene Gebäude 49,1 dB(A). Als Beurteilungspegel ergibt sich für beide Immissionsorte 49 dB(A). Danach werden die entsprechenden Immissionsrichtwerte zur Tageszeit an Werktagen als auch an Sonn- und Feiertagen innerhalb der Ruhezeit an allen betrachteten Immissionsorten innerhalb des Plangebietes eingehalten.

Weitergehende Immissionsschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

7. Infrastruktur

Da Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 112 bereits realisiert sind ist ein Anschluss des Plangebietes an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen problemlos möglich.

Gemäß § 51 A Landeswassergesetz NW ist bei Grundstücken, die erstmals ab dem 01.01.1996 bebaut werden, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Den topographischen Gegebenheiten folgend, muss im Plangebiet wegen der Überflutungsgefahr für tieferliegende Keller auf eine Versickerung oder Verrieselung verzichtet werden. Das Oberflächenwasser ist dem in der Unterdorfstraße verrohrten Ersdorfer Bach direkt zuzuführen.

Die im Ursprungsplane festgesetzte private Grünfläche als Spielplatzfläche wird nicht weiter verfolgt. Es ist ein grundsätzliches städtebauliches Ziel der Stadt Meckenheim, entsprechend ihrem Spielplatzkonzept Spielflächen zu konzentrieren. Da mit dem bestehenden nördlich angrenzenden öffentlichen Spielplatz ausreichen Spielflächen im Nahbereich des Plangebietes zur Verfügung stehen, wird ein separater Kleinspielplatz nicht mehr als erforderlich eingestuft.

8. Berücksichtigung von Natur und Landschaft sowie der Umweltbelange

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits beplantes und in Teilen versiegeltes Grundstück handelt, wird eine geänderte Nutzung entsprechend den Grundsätzen der Innennetzentwicklung vorgenommen. Gemäß dem begründeten vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB werden keine separaten Umweltprüfungen erstellt.

Durch textliche Festsetzungen wird sichergestellt, dass pro Grundstück 1 bis 2 ökologisch wirksame Laubholz-Bäume zu pflanzen sind. An den Gebietsrändern, die sich zur Nachbarbebauung oder zur freibleibenden Landschaft hin orientieren, wird aus ökologischen und Nachbarschutzgründen das Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen auf einem 3 m breiten Geländestreifen festgesetzt.

Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist auch im Bereich von Stellplätzen, Wegen und Zuwegungen auf den privaten Gemeinschafts- und Individualflächen durch textliche Festsetzung gesichert.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung werden die Auswirkungen der Planungen auf das Ortsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in das Verfahren 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, planfeststellungseretzender 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.

9. Belange des Artenschutzes

Bei Eingriffsplanungen sind grundsätzlich alle streng geschützten Arten, besonders geschützten Arten und europäischen Vogelarten zu berücksichtigen (vgl. Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 10.01.2006). Definiert werden diese Artengruppen im Bundesnaturschutzgesetz in § 10 (2) Nr. 9 bis 11.

Streng geschützte Arten sind die Arten, die in Anhang A der EUArtSchV (Verordnung (EG) Nr. 338/97), in Anhang IV der FFH-RL (Richtlinie 92/43/EWG) oder in Anlage 1, Spalte 3 der BArtSchV (Rechtsverordnung nach § 52 Abs. 2) aufgeführt sind, wie z. B. Mäusebussard, Habicht, Sperber, Turmfalke, Rotmilan, Steinkauz und Grünspecht.

Besonders geschützte Arten sind Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der EUArtSchV (Verordnung (EG) Nr. 338/97) oder in Anhang IV der FFH-RL (Richtlinie 92/43/EWG) aufgeführt sind, europäische Vogelarten (s.u.) sowie Tier- und Pflanzenarten, die der Anlage 1 Spalte 2 der BArtSchV (Rechtsverordnung nach § 52 Abs.1) entstammen. Beispielhaft werden hier die Orchideen und Bärlappgewächse genannt. Zu den besonders geschützten Tierarten zählen z. B. Feldmaus, Bisam, Nutria sowie alle Reptilien und Amphibien und zahlreiche Wirbellose.

Bei den europäischen Vogelarten wird auf den Artikel 1 der VS-RL (Vogelschutzrichtlinie) verwiesen. Demnach sind nicht nur die bedrohten Arten, gegenüber Lebensraumveränderungen empfindliche Arten oder solche mit einem eingeschränkten Verbreitungsgebiet zu berücksichtigen (vgl. An-

hang I der VS-RL, z. B. Buchfink, Schafstelze, Goldammer), sondern auch Ubiquisten wie z. B. Amsel, Kohlmeise, Blaumeise, Singdrossel, Star, Rotkehlen, Grünfink, Haussperling und Elster, die im Plangebiet vorkommen. Weiterhin werden in Artikel 4 (2) der VS-RL Zugvogelarten hervorgehoben.

Im Zuge der Baumaßnahme wird eine Fläche in Anspruch genommen, die zum Teil versiegelt ist. Die vorhandenen Biotopstrukturen lassen nicht auf streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten schließen.

Weiterhin konnten innerhalb des Plangebietes keine besonders geschützten Pflanzenarten nachgewiesen werden.

Aufgrund der sehr hohen Anzahl besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten (s.o.), die per Gesetz berücksichtigt werden sollen, wird im Hinblick auf die Methodik ein Schwerpunkt auf die Überprüfung besonders geschützter Arten gesetzt, die in der Roten Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen erfasst sind (Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten / Landesamt für Agrarordnung Nordrhein-Westfalen – LÖBF 1999).

Innerhalb des Plangebietes sind keine Biotope vorhanden, die spezielle Lebensraumansprüche für darauf spezialisierte Arten erfüllen. Somit ist kein Vorkommen besonders geschützter "Rote-Liste-Tier- bzw. Pflanzenarten" zu erwarten.

Im Hinblick der umfangreichen Artenbenennung europäischer Vogelarten wird auch hier ein Schwerpunkt auf die Überprüfung von "Rote-Liste-Arten" gesetzt. Im Plangebiet konnten keine "Rote-Liste-Arten" nachgewiesen werden.

Die Realisierung der Baumaßnahme auf der Spielplatzfläche hat keine Biotopabwertung zur Folge. Es findet vielmehr eine Umwandlung in gleichwertige Biotopstrukturen statt. Im Hinblick auf die Biotopwertstufen entsprechen die Strauchstrukturen am Rande des Spielplatzes in etwa den Neuanpflanzungen innerhalb des geplanten Hausgartens.

10. Bodenordnung

Dadurch, dass es sich bei dem Plangebiet um zusammenhängenden Grundbesitz handelt, sind bodenordnende Maßnahmen (Baulandumlegung) gem. § 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

Der Stadt Meckenheim entstehen aus der Realisierung des Bebauungsplanes keinerlei Grunderwerbs- oder Baukosten für Erschließungsmaßnahmen, weil die Erschließung privat durchzuführen ist. Somit sind auch keine Haushaltsmittel zur Finanzierung bereitzustellen

11. Quantitative Auswertung

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

	qm	%
— Gesamtfläche Bruttobauland	3.343	100
davon		
— private Verkehrsfläche / Geh- Fahr- Leitungsrecht	457	14
— verbleibende Grundstücksfläche WA-Gebiet (Nettobauland)	2.886	86

B. Textliche Festsetzungen

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

Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
Zeichnerische Festsetzungen
– Allgemeine Wohngebiete (WA)

Textliche Festsetzungen

- 1.1.1 Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO Ziffer 3 bis 5 :
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
Zeichnerische Festsetzungen
– Grundflächenzahl (GRZ)
– Geschoßflächenzahl (GFZ)
– Zahl der Vollgeschosse

Textliche Festsetzungen

- 1.2.1 In den Baugebieten wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt beschränkt:
Bei 1-geschossigen Gebäuden ist eine Traufhöhe von max. 5,00 m und eine Firsthöhe von max. 7,50 m zulässig.
Bei 2-geschossigen Gebäude ist eine Traufhöhe von max. 6,50 m und eine Firsthöhe von max. 10,00 m zulässig.

Begründungen und Erläuterungen

Die Festsetzung des gesamten Plangebietes als Allgemeine Wohngebiete ist begründet einerseits durch den Willen, hier in Bauabschnitten Wohnhäuser zu errichten, und andererseits durch die heterogene Umgebungsnutzung, die vom Wohnen über ehemalige Landwirtschaftsbetriebe bis zu kleingewerblicher und gärtnerischer Nutzung (Verrein für Gefährdetenhilfe) und bis zu Spiel- und Sportplatz reicht.

Diese Anlagen entsprechen nicht dem angestrebten dörflichen Charakter.

Die Bebauung soll sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die vorhandenen Strukturen einfügen. GRZ und GFZ folgen der Differenzierung in die 2-geschossige Straßenrandbebauung und die hang aufwärts höherliegende 1-geschossige Bebauung, die einen aufgelockerten und eingegrünten Siedlungsrand zu den Außenbereichsflächen bilden sollen.

Die Festsetzungen gehen von üblichen Geschoßhöhen (2,80 m) aus und berücksichtigen gleichermaßen den Spielraum der festgesetzten Dachneigungen wie die in Meckenheim selten vorkommende Lage der Gebäude am Hang. Die Höhen lassen die bereits konkret geplante 2-geschossige Bebauung zu und sie sichern der 1-geschossigen Bebauung einen angemessenen Spielraum einschließlich der Ausbildung eines niedrigen Drempels.

Die Begrenzung des Spielraumes ist zum Einfügen in die Ortssilhouette und aus Gleichbehandlungsgründen gegenüber anderen neuen Baugebieten der Stadt Meckenheim erforderlich.

-
- 1.2.2 In den Baugebieten können höhere Traufhöhen als nach Ziff. 1.2.1 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.
- Der Spielraum bei der Festsetzung der Traufhöhe soll entsprechend gegliederte Gebäudegrundrisse ermöglichen. Die Beschränkung der höheren Traufhöhe auf ein Drittel der betroffenen Dachseite gewährleistet ein deutliches optisches Übergewicht der in 1.2.1 festgesetzten Haupttraufe des Gebäudes.
- 1.2.3 In den Baugebieten sind die Trauf- und Firsthöhe über den gewachsenen Boden (natürliche Geländeoberfläche) zu ermitteln. Als Geländeoberfläche gilt das arithmetische Mittel aus den Höhenmaßen des Geländes an allen Gebäudeecken.
- Die Festsetzungen der rechnerischen Ermittlung der First- und Traufhöhen auf das in der Kommentierung zu § 2 BauONW genannte Verfahren stellt sicher, dass durch die Ausnutzung von Geländegefälle und durch Aufschüttungen keine gegenüber der Nachbarbebauung überhöhten Gebäude errichtet werden.
- 1.3 Bauweise, Baugrenzen
Zeichnerische Festsetzungen
- offene Bauweise
 - Baugrenzen
- Die Festsetzungen dienen der situationsgerechten Einordnung der neuen Gebäude in die vorhandene Strukturierung wie in Abschnitt A unter Ziff. 5.4 beschrieben
- Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen definiert, die einerseits einen ausreichenden Planungsspielraum für die einzelnen Vorhaben eröffnen und andererseits die angestrebten städtebaulich - räumliche Ordnung sichern.
- Textliche Festsetzungen
- Keine
- 1.4 Private Erschließungsflächen
Zeichnerische Festsetzungen
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Das gesamte Erschließungswegenetz kann und soll wegen des zusammenhängenden Grundbesitzes privat errichtet werden; es wird in der dafür vorgesehenen nebenstehenden Weise im Bebauungsplan festgesetzt.
- Textliche Festsetzungen
- 1.4.1 Die im Plan festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt.
- Es handelt sich um reine Anliegerwege, die nach den abschnittsweise unterschiedlichen Funktionen in der Breite differenziert wurden.
- 1.5 Nebenanlagen
Textliche Festsetzungen
- 1.5.1 Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, hier jedoch nur bis zu 30 cbm umbauter Raum.
- Die Größenbeschränkung von Nebenanlagen und Einrichtungen auf das Maß genehmigungsfreier Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen soll die Freiflächen vor allzu intensiver Befestigung und Überbauung im Interesse einer möglichst zusammenhängenden Garten-

- landschaft schützen.
- 1.5.2 Auf straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen - im sog. Vorgarten - sind abweichend von Ziff. 1.5.1 als Nebenanlagen nur Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern für Müll, Bio-Abfälle u.dgl. zulässig.
- Die noch weitergehende Beschränkung auf den Straßen zugewandten Freiflächen erfolgt zur Absicherung einer geordneten Gestaltung des Straßenraumes, der von den Gebäuden, nicht von Nebenanlagen geprägt sein soll.
- 1.6 Stellplätze und Garagen
Zeichnerische Festsetzungen
- Textliche Festsetzungen
- 1.6.1 Geschlossene und offene Garagen, sog. Carports, sind in den seitlichen Abstandsflächen der Bebauung zulässig, wenn sie einen Abstand von 5 m zur Straßengrenze einhalten.
- Der einzuhaltende Abstand vor dem Garagentor oder auch vor dem Carport im seitlichen Grenzabstand soll einen weiteren Pkw-Stellplatz auf dem Privatgrundstück sichern, was angesichts des heutigen hohen Motorisierungsgrades dringend angeraten ist.
- 1.6.2 Carports sind auch im Vorgartenbereich der 2-geschossigen Bebauung zulässig, wenn sie einen Abstand von 0,50 m zur Straßengrenze einhalten.
- Auf den Grundstücken der 2-geschossigen Bebauung ist teilweise genügend Platz für Carports, so dass auch diese Möglichkeit bei Wahrung einer Sicherheitsdistanz für den Bürgersteig eingeräumt werden kann.
- 1.7 Belange von Natur und Landschaft
Zeichnerische Festsetzungen
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Die Festsetzungen sind im Abschnitt A unter Ziff. 8 erläutert und begründet.
- Textliche Festsetzungen
- 1.7.1 Auf den im Plan festgesetzten Flächen für Anpflanzungen ist bei der Errichtung von Gebäuden eine dicht wachsende Pflanzung aus bodenständigen heimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) in einer Wuchshöhe von 1,5 bis 3,0 m anzulegen.
- Die Festsetzungen nach Ziff. 1.7.1 bis 1.7.3 dienen insgesamt dem Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft. Dafür ist es wichtig, dass die vorzunehmenden Anpflanzungen aus - ökologisch wertvollen - heimischen Laubgehölzen erfolgen, die standortgerecht und in einer bestimmten Mindestgröße ausgewählt werden müssen, um möglichst bald ihre volle ökologische Wirksamkeit entfalten zu können.
- 1.7.2 Bei der Errichtung von Gebäuden ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen. Mindeststammumfang bei Laubbäumen: 18/20 cm, bei Obstbäumen: 10/12 cm.
- 1.7.3 Die Pflanzungen nach Ziff. 1.7.1 bis 1.7.2 sind zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggfls. zu ersetzen.
- Für die ökologische und für die optisch-ästhetische Wirkung von Pflanzungen ist es entscheidend, dass sie fachgerecht vorgenommen und auf Dauer sachgerecht behandelt werden.

- 1.7.4 In den Bauvorlagen bzw. im Bauantrag ist nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Festsetzungen gem. Ziff. 1.7.1 bis 1.7.2 umgesetzt sind.
- Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen lassen einen großen Spielraum für die einzelnen Bauherren offen. Damit die genehmigende Behörde nachvollziehen kann, in welcher Form die Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken umgesetzt werden, sollen in den Bauvorlagen bzw. im Bauantrag durch Darstellung im Lageplan oder in einem separaten Begrünungsplan Art und Weise der Bepflanzung nachgewiesen werden.
- 1.7.5 Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Zufahrten von Garagen und die Stellplätze auf den einzelnen Grundstücken so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist (Befestigung z.B. mit Schotterrasen, Graspflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, wassergebundenen Decken).
- Die Forderung nach Wasserdurchlässigkeit der Garagenzufahrten und der Stellplätze soll der Versiegelung der Freiflächen entgegenwirken. Die zulässigen Befestigungsarten weisen verschiedene Möglichkeiten auf, so dass dem Gestaltungswillen des Einzelnen Rechnung getragen ist.
- 1.8 Behandlung des Niederschlagwassers
Textliche Festsetzungen
- 1.8.1 Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagwasser ist in den unter der Unterdorfstraße verrohrt geführten Ersdorfer Bach einzuleiten.
- Die Festsetzung ist im Abschnitt A unter Ziff. 7 erläutert und begründet.

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

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zeichnerische Festsetzungen

— Dachform

Satteldächer sind allgemein in Meckenheim-Ersdorf und speziell im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 112 ortstypisch und werden zur Wahrung einer städtebaulich harmonischen Gestaltung auch im Plangebiet als Dachform festgesetzt.

— Dachneigung

Mit 10° bis 22° für die zweigeschossigen und mit 22° bis 30° für die eingeschossigen Gebäude werden relativ flache Dachneigungen festgesetzt. Sie sollen zusammen mit den zu erwartenden Geschosshöhen und den Traufhöhen-Festsetzungen zu einer angemessenen Einbindung der Gebäude in Struktur und Silhouette der umgebenden Dachlandschaft führen und Überhöhen vermeiden.

Textliche Festsetzungen

-
- | | |
|--|--|
| 2.1.1 Gebäudeteile sind bis zu 30 % der überbauten Fläche auch mit einer anderen als der festgesetzten Dachform (z. B. Flachdach) und Dachneigung zulässig. | Zur Erweiterung des Planungsspielraums sind abweichende Dachformen und Dachneigungen z. B. für untergeordnete Gebäudeteile, möglich. Die Beschränkung der Abweichung auf ein Drittel der Grundrissflächen gewährleistet ein deutliches Übergewicht des Hauptdaches eines Gebäudes, so dass die Grundzüge der beabsichtigten Planung gewahrt bleiben. |
| 2.1.2 Dachaufbauten (z. B. Gauben, Zwerggiebel) und Dacheinschnitte sind 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. | Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden oftmals Fenstern, die in der Dachschräge liegen, für die Belichtung von Räumen im Dachgeschoß vorgezogen und werden daher grundsätzlich zugelassen.

Die Beschränkungen hinsichtlich der Länge und der höhenmäßigen Ausbreitung sollen sicherstellen, dass die verbleibenden Dachflächen noch als zusammenhängende Ansicht wirken, dass die Traufe noch als bestimmendes, gegenüber den Dachaufbauten und Dacheinschnitten dominierendes Element erhalten bleibt, und dass die Firstlinie des Daches als oberster Hausabschluss klar und ohne optische Überschneidungen durch Dachaufbauten durchläuft. |
| 2.1.3 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 zugänglichen öffentlichen Flächen nicht zu sehen sind. | Diese gestalterische Festsetzung soll im allgemein einsehbaren Straßenraum unschöne Aufstellungen von Sammelbehältern vermeiden, eine Negativerscheinung der heutigen differenzierten Abfall- und Altstoffsammlung. |

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.

Niederschlagswässer:

Für die Einleitung von Oberflächenwasser / Niederschlagswasser in den verrohrten Ersdorfer Bach ist vor Baubeginn beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft, ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz zu stellen. Die Einleitung ist auf den natürlichen Abfluss (10 l / s ha) zu drosseln; gegebenenfalls sind entsprechende Rückhalteräume zu erstellen.

Meckenheim, den 04. September 2012
Naumann/Wü/S-480_Begründung_1_112_

gez. Dr. D. Naumann

sgp architekten + stadtplaner BDA