

# STADT MECKENHEIM

## Bebauungsplan Nr. 110 "Am Viethenkreuz I" in den Meckenheimer Ortsteilen Altendorf und Ersdorf

### BEGRÜNDUNG

Stand: 10.Dezember 2013

**STADT MECKENHEIM**  
- Fachbereich 61 Stadtplanung - Liegenschaften

**sgp** architekten + stadtplaner BDA  
NAUMANN / HACHTEL / BAUER

**sgp** architekten + stadtplaner BDA  
NAUMANN / HACHTEL / BAUER

---

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

---

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

---

## **Stadt Meckenheim Bebauungsplan Nr. 110 "Am Viethenkreuz I" in den Meckenheimer Ortsteilen Altendorf und Ersdorf**

---

### **Begründung**

Entwurf zur Offenlage

Stand: 10.12.2013

## **1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **1.1 Planungsanlass, Hauptplanungsziel und Planungsprozess**

In den Meckenheimer Ortsteilen Altendorf und Ersdorf zeichnet sich seit einigen Jahren ein Mangel an verfügbaren Baugrundstücken für Bauwillige aus den beiden Ortsteilen und für sonstige Interessierte ab. Der Rat der Stadt Meckenheim hat daher bereits am 15.09.1993 die Verwaltung beauftragt, in städtebauliche Voruntersuchungen zu weiteren Bauflächen über den damaligen Umgriff des Flächennutzungsplanes (FNP) hinaus für Altendorf, Ersdorf (und Lüftelberg) einzutreten.

Als Ergebnis der Untersuchungen, die in Altendorf / Ersdorf vier alternative Planbereiche umfasst, beschloss der Rat am 20.12.1994 eine vertiefte städtebauliche Überprüfung des Plangebietes "Am Viethenkreuz". Auf der Grundlage der entsprechenden Aussagen und Gutachten fasste der Rat der Stadt Meckenheim in seiner Sitzung am 03.09.1997 den formellen Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 110 "Am Viethenkreuz".

Der Planbereich für dieses Verfahren erstreckte sich vom Wohngebiet "Waldweg" in Ersdorf bis zur Bebauung an der Hilberather Straße in Altendorf. Durchgeführt wurde die frühzeitige Erörterung der Planung mit den Bürgern gemäß § 3 (1) BauGB (Erörterungstermin am 03.11.1997) und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB (Schreiben der Verwaltung vom 10.10.1997 an die TÖB). Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim ins Verfahren gebracht, zu der die Anpassungsbestätigung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz durch die Bezirksregierung Köln am 23.09.1997 erfolgte.

Bei den Beteiligten zum Bebauungsplanverfahren ergab sich eine Konfliktsituation zwischen dem Hauptziel des Bebauungsplanes B-Plan Nr. 110, "Am Viethenkreuz" zur Bereitstellung weiterer Grundstücke für eine dorfgerechte, aufgelockerte Wohnbebauung und dem Bestandsschutz des vorhandenen, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes "Am Viethenkreuz".

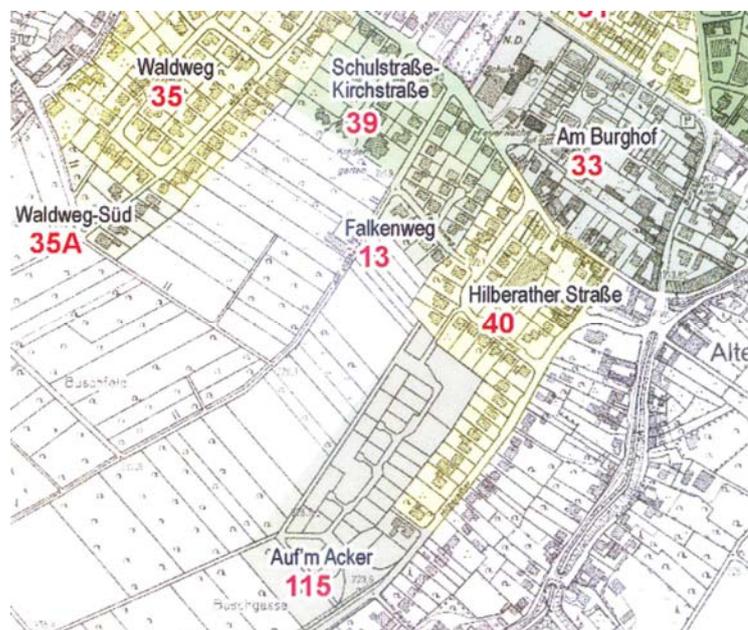
## 1.2 Lage des Plangebietes, derzeitige Nutzung und städtebauliche Zusammenhänge

Das Plangebiet von ca. 8,0 ha Größe liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Ortsteile Altendorf / Ersdorf beidseits der Straße "Am Viethenkreuz". Im Nordwesten, Nordosten und Südosten bilden die Gärten der vorhandenen Bebauung die Gebietsgrenzen. Freibleibende Landwirtschaftsflächen bilden die übrigen Gebietsgrenzen.

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten, Nordosten und Südosten an die rechtskräftigen Bebauungspläne:

|             |  |
|-------------|--|
| Nordwesten: | Bebauungsplan Nr. 35 A "Waldweg-Süd"   |
| Norden:     | Bebauungsplan Nr. 35 "Waldweg" und<br>Bebauungsplan Nr. 39 "Schulstraße-Kirchstraße" |
| Nordosten:  | Bebauungsplan Nr. 13 "Falkenweg" und<br>Bebauungsplan Nr. 40 "Hilberather Straße"    |
| Südosten:   | Bebauungsplan Nr. 115 "Auf'm Acker"  |

Bebauungsplan-Übersicht für die zukünftigen Bereichsgrenzen des Bebauungsplanes B-Plan Nr. 110 "Am Viethenkreuz I"



Da zur Lösung dieser Konfliktsituation zu diesem Zeitpunkt einerseits eine einvernehmliche Lösung nicht erreichbar war und andererseits nicht hinnehmbar war, dass die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken im Bereich Altendorf / Ersdorf völlig blockiert war, erfolgte eine Teilung des Plangebietes in zwei Teilbereiche. Für die Fläche in Altendorf wurde unter Verkleinerung und Abbindung von der Erschließung über die Straße "Am Viethenkreuz" der eigenständige Bebauungsplan B-Plan Nr. 115 „Auf'm Acker“ mit Beschluss des Rates der Stadt Meckenheim vom 21.04.1999 aufgestellt, nach erfolgreichem Verfahrensablauf zur Rechtskraft gebracht und anschließend umgesetzt. Da der Rat der Stadt Meckenheim am 18.08.1999 die Aufhebung des Verfahrens zum Bebauungsplan B-Plan Nr. 110, "Am Viethenkreuz" beschlossen hat, wird jetzt das Verfahren zum neu abgegrenzten Bebauungsplan Nr. 110 "Am Viethenkreuz I" neu begonnen (siehe Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplanes).

Das Gelände fällt in südnördlicher bis westöstlicher Richtung von der freien Landschaft her im Gebiet um ca. 4,0 m (Nordteil) bzw. 6,0 m (Südteil) mit einer mittleren Neigung von knapp 3 % ab. Die Straße "Am Viethenkreuz" bildet dabei die Wasserscheide.

Außer der Hofstelle eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes in der Straße "Am Viethenkreuz" in der Gebietsmitte findet sich keine weitere Bebauung im Plangebiet. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen gliedern sich in Acker- und Feldflächen, Obst-, Gemüse- und Weihnachtsbaumaufläufen sowie Weideflächen für die Pensionspferdehaltung des Landwirtschaftsbetriebes. Bemerkenswerter Baum- und Strauchbewuchs ist im Plangebiet nicht vorhanden.

In die offene Landschaft und zum Wald als den direkten Naherholungsbereichen führen vom Plangebiet zumeist asphaltierte Feldwege. Zu den vorhandenen Nachbarwohngebieten Ersdorf-Waldweg und Altendorf-Sperberweg / Finkenweg / Hilberather Straße bestehen ebenfalls Wegeverbindungen.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Städtebaulich Einbindung**

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt zentral zwischen den Ortsteilen Altendorf und Ersdorf. Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet.

Über die Straße "Am Viethenkreuz", die gleichzeitig die Gemarkungsgrenzen zwischen Altendorf und Ersdorf markiert, ist das Plangebiet kurzwegig an den zentralen, infrastrukturellen Schwerpunkt des Ortes mit Kindergarten, katholischer Grundschule, Mehrzweckhalle und Geldinstitut / Landwarenhandel angebunden. Auch der Friedhof mit seinem hohen, alten Baumbewuchs betont diese mittlere Zone, während die Kirche in Ersdorf und die für kulturelle Veranstaltungen umgebaute Burg Altendorf jeweils den historischen Ortskern prägen. An der Straße "Am Viethenkreuz" liegt ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbshof, der in die Planung einbezogen ist.

### **2.2 Bebauung und Nutzung**

Als Bebauung im Plangebiet sind die baulichen Anlagen des Nebenerwerbshofes an der Straße "Am Viethenkreuz" zu berücksichtigen. Eine neue Halle wurde im Zusammenhang mit der bereits seit langem existierenden Hofanlage nördlich anschließend errichtet. Die derzeitige Nutzung der Planungsflächen ist landwirtschaftliche Art.

### **2.3 Erschließung**

Die Verkehrssituation in den Ortsteilen Altendorf / Ersdorf ist derzeit dadurch geprägt, dass viele Verkehrsströme auf die bereits stark belasteten innerörtlichen Straßen gelenkt werden, die den zunehmenden Verkehr nur schwer aufnehmen können.

Deshalb ist es das Ziel der Planung, nicht den gesamten Verkehr auf die zentrale Achse "Am Viethenkreuz" zu leiten und damit zwangsläufig die zentralen Ortsbereiche zu belasten. Südöstlich vom Plangebiet verläuft die Hilberather Straße, auf die große Teile des Verkehrs abgeleitet werden sollen.

Darüber hinaus gibt es eine Reihe landwirtschaftlicher Wege, die als Fuß- und Radwege der Naherholung der angrenzenden Wohngebiete dienen und so die Kulturlandschaft auch für die Wohnbevölkerung erschließen.

### **2.4 Ver- und Entsorgung** (leitungsgebundene Erschließung)

---

Da das Plangebiet derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche darstellt, die neu für Wohnbebauung entwickelt werden soll, sind die leitungsgebundenen Erschließungsnetze neu zu entwickeln. Die Planung hierfür ist Teil der erforderlichen Erschließungsplanung bei der Entwicklung der Baugebiete. Für die Erschließungsnetze stehen die öffentlichen Flächen zur Verfügung.

## **2.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt. Zusammenhängende Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern sind nur als Randbepflanzungen vorhanden. Diese sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag und Umweltbericht erfasst, bewertet und in die Planung einbezogen.

## **2.6 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet ist zu einem überwiegenden Teil in Privateigentum. Nur die vorhandenen Wege und Erschließungen sind im Eigentum der Stadt..

Da bereits langfristig die Bebauung der Flächen vorgesehen ist, sind die Privateigentümer auf die Planungsabsichten vorbereitet. Es besteht große Bereitschaft der Eigentümer zur Weiterentwicklung dieser Flächen zu Wohnbauzwecken.

## **3. Planungsbindungen**

### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet ist derzeit Außenbereichsfläche gemäß § 35 BauGB. Für die Entwicklung von Wohnbaugebieten ist es daher erforderlich von Seiten der Bezirksregierung Köln, die landesplanerische Zustimmung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW einzuholen und den Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim entsprechend anzupassen.

### **3.2 Landes- und Regionalplanung**

Für die ehemals geplante Baugebietsentwicklung in Altendorf / Ersdorf hat es bereits frühzeitig eine landesplanerische Abstimmung gegeben, So erfolgte zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Anpassungsbestätigung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz durch die Bezirksregierung Köln am 23.09.1997.

Aufgrund der neuen Zielsetzungen wird jetzt eine neue Abgrenzung der Wohnbauflächen vorgesehen. Eine neue Abstimmung mit den landesplanerischen Zielen wurde im Rahmen dieses Verfahrens durchgeführt.

Im Zuge dieses Abstimmungsverfahrens wurden die neuen Wohnbauflächen weiter reduziert sowie das städtebauliche Konzept weiterentwickelt. Für den jetzt vorliegenden Entwurf wurde eine Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung in Aussicht gestellt.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Der bestehende rechtskräftige Flächennutzungsplan weist im Plangebiet bereits heute insgesamt 3,85 ha Wohnbaufläche aus. Ziel der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es daher,

diese Wohnbauflächen neu zu entwickeln und entsprechend den neuen Zielsetzungen bauleitplanerisch festzusetzen.

Die vorgesehene Erschließung neuer Wohngebiete im Gebiet nördlich und südlich der Straße "Am Viethenkreuz" macht die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da die Grenzen des gültigen Flächennutzungsplanes für Wohnbauflächen verändert werden und eine andere als im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 vorgesehene Bauflächendarstellung entsteht.

### **3.4 Landschaftsplan**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 110 "Am Viethenkreuz I" liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 4 "Meckenheim-Rheinbach-Swisttal" des Rhein-Sieg-Kreises. Es liegt, abgesehen von einem Streifen an der südöstlichen Plangebietsgrenze, im Landschaftsschutzgebiet "Eifel Fuß", das im Landschaftsplan unter der Ziffer 2.2-2 festgesetzt ist.

Gemäß § 29 (4) LG NRW treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans im Plangebiet mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans außer Kraft, soweit die untere Landschaftsbehörde im Beteiligungsverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nicht widerspricht.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Planungsziel ist, Einfamilienhausgrundstücke mit großzügigen Grundstückszuschnitten und mit freistehenden Einfamilienhäusern dorftypisch so zu entwickeln, dass dabei ein neuer Ortsrand entsteht. Dabei wird der landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb so berücksichtigt, dass er in seinen derzeitigen Nutzungen nicht eingeschränkt wird. Das bedeutet einerseits, dass genügend große Abstände zur heranrückenden Wohnbebauung eingehalten werden und andererseits, dass eine große freie Öffnung zu den südwestlich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen erhalten bleibt.

Der Baubereich nördlich der Straße "Am Viethenkreuz" wird zentral über eine Stichstraße direkt an die Straße "Am Viethenkreuz" angebunden, um verkehrliche Belastungen der umgebenden Wohnquartiere zu minimieren.

Für die Verkehrsanbindung der Bauflächen südöstlich der Straße "Am Viethenkreuz" ergeben sich grundsätzlich drei Anbindungsmöglichkeiten und die daraus resultierenden Kombinationen:

1. Anbindung an die Straße "Am Viethenkreuz".
2. Anbindung über die öffentlichen Flächen des Spielplatzes zur Straße "Auf dem Acker".
3. Anbindung an die Hilberather Straße über den Kreisverkehrsplatz und die Straße "Auf dem Acker" mit dem vorhandenen Erschließungsanschluss im Südwesten des Gebietes.

Die Anbindungsalternativen 1 und 2 werden jedoch nicht weiter verfolgt, da bei Ziffer 1 die Straße "Am Viethenkreuz" und bei Ziffer 2 das Baugebiet "Auf'm Acker" zu sehr belastet würde.

Die verbleibende Anbindung gemäß Ziffer 3 ist bereits im Ansatz im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 115 "Auf'm Acker" vorgesehen, da hier eine öffentliche Straße in Richtung der derzeitigen Feldflur festgesetzt ist.

Da durch die Planung das neue Baugebiet zwischen der Straße "Am Viethenkreuz" und dem Baugebiet "Auf'm Acker" von Süden aus erschlossen wird führt das dazu, dass die Grenzen des gültigen FNP's, die nicht in Parzellenschärfe festgesetzt sind, leicht überschritten werden und eine andere als im FNP aus dem Jahre 2000 vorgesehene Bauflächenzonierung entsteht.

Ein neuer Erschließungsstich bildet mit der Verlängerung der Straße "Falkenweg" sowie der Straße "Am Viethenkreuz" einen gemeinsamen Erschließungsansatz in diesem Bereich. Dadurch entsteht nördlich eine kleine Vergrößerungsfläche für den Kindergarten, an der auch öffentliche Parkplätze angeordnet werden können. Gegenüber liegen drei Einfamilienhausgrundstücke, die genügend Abstand zum Kindergarten und auch zum landwirtschaftlichen Gehöft aufweisen. Abgewinkelt, so dass keine langen Fluchten entstehen, führt die Straße weiter und endet in einer Wendeanlage, die groß genug für Müllfahrzeuge ist. Eine kleine angehängte Verkehrsfläche erschließt eine kleine Hausgruppe, ansonsten sind die Häuser beidseitig der Straße so angeordnet, dass sie direkt von dieser aus erschlossen werden.

Ein begrünter Weg (Fuß- und Radweg) führt nach Süden an den Dorfrand zum vorhandenen Wegesystem und so in den Kulturlandschaftsraum.

Insgesamt werden 19 Einfamilienhausgrundstücke in einer Größe von durchschnittlich ca. 700 qm so erschlossen, dass die großen Gärten im Wesentlichen nach Westen oder Süden ausgerichtet sind.

Das städtebauliche Konzept geht davon aus, dass auch in dem Gebiet südöstlich der Straße "Am Viethenkreuz" Einfamilienhausgrundstücke auf dorftypisch großzügigen, durchschnittlich ca. 720 qm großen Grundstücken platziert werden. Durch diese Leitidee entstehen dort insgesamt 36 Grundstücke. Diese sind an zwei Erschließungsringen angeordnet, so dass zwei erkennbare Hausgruppen entstehen. In der Mitte wird ein kleiner grüner Anger ausgebildet, der mit einem Fußweg in den Kulturlandschaftsraum weitergeführt wird.

Darüber hinaus verbinden Fußwege das Baugebiet mit dem Kindergarten im Norden und dem Spielplatz "Auf'm Acker" im Nordosten.

Die großzügigen Gartengrundstücke sind im Regelfall zum Landschaftsraum nach Westen oder nach Süden und Südwesten ausgerichtet. Die Grundstücksgrößen sind an der bereits bestehenden Bebauung des Gebietes "Auf'm Acker" angepasst.

#### **4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Darstellungen des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanes stehen den Festsetzungen des Bebauungsplanes teilweise entgegen. Deshalb wird es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern, um dem gesetzlich vorgeschriebenen Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen.

Mit der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim, die im Parallelverfahren aufgestellt wird, soll sichergestellt werden, dass der Bebauungsplan Nr. 110 "Am Viethenkreuz I" nach Rechtskraft der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes aus den Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplanes entwickelt werden kann.

### **5. Planinhalt**

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Ausweisung entspricht den Zielen der Planung und auch den Festsetzungen auf den Anschlussflächen in Richtung "Hilberather Straße" und "Sperberweg".

In den Textlichen Festsetzungen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Es wird ein wohnlicher, jedoch auch bedingt nutzungsöffener Gebietscharakter angestrebt. Nutzungen mit hohem Ziel- und Quellverkehr, wie z. B. Tankstellen oder flächenintensive Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, würden den geplanten Gebietscharakter ebenso stören wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzungen

Das Gebiet ist insgesamt nur eingeschossig mit ausbaubarem Dachgeschoss zu bebauen. Mit dieser Festsetzung und der Beschränkung auf eine GRZ (Grundflächenzahl) bzw. GFZ (Geschossflächenzahl) von höchstens 0,3 wird das genannte Ziel einer aufgelockerten, dörflichen Bebauung verfolgt. Dem dienen auch die Beschränkung der Trauf- und Firshöhen der Bebauung sowie die Einschränkung auf Einzelhäuser im Rahmen der offenen Bauweise.

## 5.3 Bauweise und überbaubare Flächen

Um die offene Bebauung mit großzügigen Gärten sicher zu stellen, wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig, um weitere bauliche Verdichtungen als Doppelhäuser oder Hausgruppen zu vermeiden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die „Baufenster“ (überbaubare Grundstücksfläche zwischen den Baugrenzen) im Plan bereichsweise deutlich großzügiger dimensioniert sind als die überbaubare Fläche selbst, die sich mit der GRZ von 0,3 pro Grundstück errechnet. Die Baugrenzen sind im Plan so festgesetzt worden, dass einerseits die Grundzüge der beabsichtigten räumlichen Gestaltung und Gliederung des Gebietes gesichert wird. Andererseits wird der größtmögliche Spielraum für eine unterschiedliche Lage des einzelnen Gebäudes auf seinem Grundstück eröffnet. Ein Anspruch auf die Überschreitung der GRZ von 0,3 wird damit nicht begründet.

Von der Bau- und Raumstruktur her ist das Gebiet im Teil südöstlich der Straße "Am Viethenkreuz" so konzipiert, dass zwei Quartiere entstehen, die sich um die Erschließungsschleifen orientieren und mittig durch eine Fußwegeverbindung an den umgebenden Landschaftsraum angeschlossen sind. Der nördliche Bereich entwickelt sich beidseitig der neuen Erschließungstischstraße so, dass die Bebauung an die bestehenden Einfamilienhausgebiete angegliedert wird, ohne störende Querverbindungen zu ermöglichen.

## 5.4 Verkehrsflächen

Die im Plan ausgewiesenen Verkehrsflächen werden auf der Grundlage einer Entwurfsplanung für die Erschließungsflächen festgesetzt. Diese sieht 6,0 m breite Erschließungsstraßen vor, die im südöstlichen Teil zwei miteinander verbundene Schleifen bilden. Durch kleine Versätze und die schleifenförmige Verkehrsführung werden zu lange, geradeaus führende Straßen vermieden, so dass ein langsames Befahren erreicht wird.

Im nördlichen Teil ist die 6,0 m breite Stichstraße so ausgebildet, dass hier ebenfalls Abwinkelungen übersichtlicher Teilabschnitte entstehen, die in einer Wendeanlage enden. Diese wird so ausgebildet, dass Müll- und andere Großfahrzeuge hier wenden können.

Die Verkehrsflächen werden als gemischte Verkehrsflächen vorgesehen, d. h. es werden entlang der Erschließungsstraßen keine zusätzlichen Geh- oder Radwege ausgewiesen.

Angegliedert an diese Verkehrsfläche werden öffentliche Stellplätze in Senkrechtaufstellung festgesetzt. Im südöstlichen Teil werden für die 38 geplanten Einzelhäuser insgesamt 37 öffentliche Stellplätze geplant, für die im nördlichen Teil vorgesehenen 19 Einzelhäuser werden 17 öffentliche Stellplätze festgesetzt.

Für die privat nachzuweisenden Stellplätze gibt es bei den festgesetzten Einzelhäusern in offener Bauweise in den seitlichen Grundstücksbereichen ausreichend Möglichkeiten, um ein bis zwei Stellplätze je Haus nachzuweisen. Die Situation des ruhenden Verkehrs zeigt also eine deutlich ausreichende Anzahl von Stellplätzen bzw. von Aufstellmöglichkeiten im Plangebiet auf.

## **5.5 Nebenanlagen und Garagen**

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 Gartenslandschaft schützen.

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.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sollen nicht durch Garagen überbaut werden, damit hier noch zusammenhängende Freiflächen verbleiben und die Wohnruhe gesichert ist.

Andererseits sollen sich einzelne Garagen im Straßenraum optisch nicht zu sehr aufdrängen. Überdachte Stellplätze wirken aufgrund ihrer leichten, wandlosen Konstruktion nicht Straßenraum bestimmend, können also bis auf das aus Verkehrssicherheitsgründen gegebene Mindestmaß von 0,5 m an die Straße heranrücken.

Der einzuhaltende Abstand vor dem Garagentor soll einen weiteren – i. d. R. den zweiten – Pkw-Stellplatz auf dem Privatgrundstück sichern, was angesichts des heutigen hohen Motorisierungsgrades dringend angeraten ist.

Darüber hinaus soll so ermöglicht werden, dass sich das zu- oder abfahrende Auto während des Garagenöffnens oder -schließens auf dem Privatgrundstück befindet und nicht zum Hindernis für den fließenden Verkehr auf der Straße wird.

## **5.6 Belange von Natur und Landschaft**

Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen erreichen als grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan rechtliche Verbindlichkeit. Die Festsetzung erfolgt zeichnerisch und textlich. Soweit erforderlich werden für die Pflanzmaßnahmen Pflanzenlisten angegeben. Die dortigen Angaben zu den Pflanzenarten, Mindestpflanzqualitäten und Pflanzdichten sind verbindlich. Bezüglich weitergehender Angaben zur Ausführung der Maßnahmen wird auf die Kapitel 5 und 6 des Landschaftspflegerischen Begleitplans verwiesen, der als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist und mit seinen Darstellungen Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Für die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete werden Festsetzungen zur Grüngestaltung und Bepflanzung getroffen.

Durch diese Festsetzungen soll ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des angestrebten ländlichen Charakters des geplanten Wohngebietes sowohl für das Orts- und Landschaftsbild (Einbindung der Ortslage in die Landschaft), als auch für die Entwicklung siedlungsinterner Biotopstrukturen, wie sie auch Hausgärten bieten, von besonderer Bedeutung.

Weitere Festsetzungen erfolgen zur Begrünung von Carports und Garagenwänden mit Kletterpflanzen sowie zur Ausgestaltung der Flachdächer von Garagen oder Carports als begrünte Dächer.

Eine Fassadenbegrünung dient der Verminderung der kleinklimatischen Auswirkungen der Bebauung und trägt zu einer besseren Einbindung der Gebäude in die Umgebung und zur Durchgrünung des Wohngebietes bei. Begrünte Dächer dienen dem Regenwasser-Rückhalt, der Verminderung der kleinklimatischen Negativ-Auswirkungen der Bebauung sowie der Verbesserung des Ortsbildes. In begrenztem Umfang können begrünte Dächer und Fassaden Funktionen als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere übernehmen.

Innerhalb der Verkehrsflächen werden im Bereich der Stellplätze weitere Baumpflanzungen festgesetzt. Diese Baumpflanzungen haben in erster Linie gestaltende Funktion. Sie dienen der räumlichen Gliederung sowie der ortsbildgerechten Durchgrünung des Wohngebietes.

Auf den als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzten Öffentlichen Grünflächen werden Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt. Auf Teilflächen sind extensiv zu nutzende bzw. zu pflegende Wiesen mit lockerem Bestand aus Wildobst-Bäumen zu entwickeln. Am südlichen Rand des Baugebietes östlich des Erschließungsstichs von der Straße "Auf dem Acker" wird eine 5 m breite Hecke aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen angepflanzt.

Mit der Anlage der Wildobstwiese sowie der Hecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern werden hochwertige Lebensräume für heimische Tiere und Pflanzen zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig ist mit der Rückführung nutzungsbedingter Bodenbelastungen und der Einleitung einer naturnahen Bodenentwicklung auf den Ausgleichsflächen auch eine positive Wirkung für den Boden verbunden. Am Ortsrand tragen Wildobst-Wiesen ähnlich wie die traditionellen Streuobstwiesen dazu bei, einen landschaftsgerechter Übergang vom Siedlungsgebiet zur freien Landschaft zu schaffen. Die Hecke aus Sträuchern und Bäumen bildet den gestalterischen Abschluss im Süden des neuen Baugebietes. Insgesamt bewirken die Maßnahmen den vollständigen funktionalen Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt bezüglich der maßgeblich betroffenen Potenziale Biotope, Boden und Landschaftsbild.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Dies ist für die angestrebte ökologische und optisch-ästhetische Wirkung der Pflanzungen entscheidend,

## **5.7 Behandlung des Niederschlagswassers**

Es wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Wohngebäude in Zisternen aufzufangen und zu speichern ist. Die Zisterne muss eine Mindestgröße von 50 l je qm überdachter Grundfläche besitzen und ist durch einen Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die Zisterne kann als Erdzisterne oder im Gebäude errichtet werden. Die Nutzung des gespeicherten Wassers als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung ist zulässig.

Der Regenwasserrückhalt in den Zisternen bewirkt eine Verminderung von Abflussspitzen der Vorfluter und trägt so zur Verminderung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch die geplante Bebauung bei. Gleichzeitig werden wertvolle Trinkwasserressourcen geschont.

Zur Verringerung von Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes wird festgesetzt, dass Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, die Stellplätze sowie Zugänge auf den privaten Baugrundstücken so anzulegen sind, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet bleibt. Geeignete Beläge sind z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken sowie spezielle offenporige, wasserdurchlässige Pflasterbeläge. Wasserdurchlässige Materialien sind darüber hinaus für Wege- und Platzflächen innerhalb öffentlicher Grünflächen zu verwenden.

## **6. Gestaltungsziele**

Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 BauNVO

### **6.1 Äußere Gestaltung**

Es werden gestalterische Festsetzungen zur Art der Dächer, zu Dachaufbauten, Anlagen zum Unterbringen von Sammelbehältern und überdachten Stellplätzen getroffen.

Zulässig sind Dächer mit einer Traufhöhe von 4,50 Meter sowie einer Firsthöhe von 7,70 Metern. Flächdächer sind zu begrünen. 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.

Die Festsetzung lässt bewusst einen großen Gestaltungsspielraum offen. Unangemessene Höhenentwicklungen der Gebäude werden durch die textlichen Festsetzungen gemäß Ziffer 1.2 verhindert.

Zur Erweiterung des Planungsspielraums sind abweichende Dachformen, Dachneigungen und Firststrichtungen möglich.

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.

Des Weiteren werden gestalterische Festsetzungen zur Unterbringung von Sammelbehältern so getroffen, dass die zulässigen Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzungen so zu gestalten sind, 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.

Garagen und überdachte Stellplätze sind entweder

- als begrüntes Flachdach mit umlaufendem horizontalen Dachabschluss auszubilden oder
- im Rahmen der Dacheindeckung, bzw. Dachneigung des Hauptgebäudes auszubilden.

Die Vorschrift soll einen Rahmen für die Gestaltung von Garagen setzen, ohne die individuellen Gestaltungswünsche unangemessen einzuschränken.

## **7. Hinweise**

Folgende Hinweise werden im Bebauungsplan gegeben:

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| 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.                |

## **8. Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung der meisten Flächen im Plangebiet wird aufgegeben und die Flächen werden umgewandelt in Wohnbauflächen mit den dazugehörigen Erschließungen und Grünflächen. Damit werden Flächen der Landwirtschaft entzogen und in Teilen versiegelt. Die ökologischen Veränderungen werden im Umweltbericht bewertet und im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bilanziert. Die neuen Wohngebiete werden so konzipiert, dass die Auswirkungen auf den landwirtschaftlichen Nebenerwerbshof minimiert werden. Hier sollen die vorhandenen Nutzungen weiter unverändert möglich bleiben.

### **8.2 Gemeinbedarfseinrichtungen**

In die insgesamt knapp 60 neuen Einfamilienhäuser werden auch Kinder und Jugendliche in das Baugebiet einziehen. Sie können zu einem neuen Bedarf an Kindergarten- und Schulplätzen führen, der in den örtlichen Einrichtungen abgedeckt werden muß.

Die technische Infrastruktur ist für die neuen Baugebiete neu zu entwickeln.

### **8.3 Verkehr**

Die neuen Nutzungen führen im Verkehrsnetz Altendorf / Ersdorf zu weiteren Belastungen, da davon auszugehen ist, dass viele Wege der Bewohner mit Pkw erledigt werden. Um den Ziel- und Quellverkehr der neuen Wohngebiete für Altendorf / Ersdorf verträglich zu lenken, wird die Erschließung differenziert in das bestehende Verkehrsnetz eingebunden. Nur der nördliche Teil wird an die Straße Am Viethenkreuz angeschlossen, die südöstlichen Baugebiete werden an die Hilberather Straße angebunden.

Für den ruhenden Verkehr und für Besucher werden ausreichend Stellplätze angeboten, so dass Parkdruck auf bestehende Wohngebiete durch die Neubaumaßnahmen ausgeschlossen werden kann.

#### 8.4 Ver- und Entsorgung

Wie unter Ziffer 2.4 der Begründung bereits ausgeführt, wird die Ver- und Entsorgung durch die Weiterentwicklung und den Anschluss an die vorhandenen Netze und Anlagen sichergestellt.

#### 8.5 Natur, Landschaft und Umwelt

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Mit den unter 5.6 und 5.7 beschriebenen, im Bebauungsplan festgesetzten und im Landschaftspflegebegleitplan näher beschriebenen Maßnahmen wird der vollständige Ausgleich der Eingriffe sowie eine landschaftsgerechte Einbindung des neuen Baugebietes in das Ortsbild und die umgebende Kulturlandschaft erreicht.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch die Umsetzung des Bebauungsplans sowie negative Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete im Umfeld können ausgeschlossen werden.

### 9. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 9.1 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz erfolgt durch digitale Auswertung auf der vorhandenen Kartengrundlage.

| Fläche                                | qm        | ha<br>(gerundet) | Anteil |
|---------------------------------------|-----------|------------------|--------|
| Bruttobauland                         | 81.672 qm | 8,1 ha           | 100 %  |
| – davon Fläche für die Landwirtschaft | 19.023 qm | 1,9 ha           | 24 %   |
| – Verkehrsfläche                      | 8.799 qm  | 0,9 ha           | 11 %   |
| – Grünfläche                          | 14.971 qm | 1,5 ha           | 18 %   |
| – Nettobauland                        | 38.361 qm | 3,8 ha           | 47 %   |

Vorgesehen ist die Errichtung von 55 freistehenden Einfamilienhäusern. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 2,7 Einwohnern je Einfamilienhaus ergeben sich rechnerisch ca.150 neue Einwohner in den festgesetzten Baugebieten.

#### 10. Bodenordnung

Die beplanten Flächen befinden sich zum überwiegenden Teil in Privateigentum. Nur die bestehenden Straßen und Wege sind im Eigentum der Stadt Meckenheim. Bodenordnende Maßnah-

---

men werden erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass freiwillige Umlegungen die Umsetzung des Bebauungsplanes ermöglichen. Die Umlegungen und bodenordnenden Maßnahmen werden durch die Stadt Meckenheim veranlasst.

## 11. Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Meckenheim hat in der Sitzung am 15.12.2010 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Am Viethenkreuz I“ gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 05.04.2011 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Nunmehr stehen die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung an sowie der Beschluss, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 110 „Am Viethenkreuz I“ mit Begründung und Umweltbericht offen zu legen und die Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Meckenheim, den 10.12.2013  
Naumann/Wü/S-476\_Begründung

gez. Dr. Naumann

**sgp** architekten + stadtplaner BDA