STADT MECKENHEIM

Bebauungsplan Nr. 31 "Unter dem Spinnweg"

2. Änderung

Begründung

Satzungsbeschluss, September 2016

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN

Thomas-Mann-Straße 41 · 53111 Bonn · Tel.: 0228 /227 236 10 · Fax: 0228 /227 236 19

Bearbeitung: Dipl.-Ing. R. Thielecke
Agnieszka Kosa M.A.

1 Allgemeines 1

1.1 Planungsanlass 1
1.2 Plangebiet 1
1.3 Übergeordnetes Planungsrecht 2
1.4 Bestehendes Planungsrecht 4
1.5 Bauleitplanverfahren 4
1.6 Natur- und Umweltschutz 5

Städtebauliches Konzept 6

1.7 Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes, Art und Maß der baulichen Nutzung 6
1.8 Erschließung 6

2 Voraussichtliche Umweltfolgen 7

3 Textliche Festsetzungen 10

3.1 Textliche Festsetzungen 10

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Meckenheim beabsichtigt mit der 2. Änderung des Bebauungsplans 31 „Unter dem Spinnweg“ die gesetzliche Grundlage für die Umplanung eines Gewerbegeländes mit darauf leer stehenden Lagerhallen an der Theodor-Storm-Straße 1 für Wohnzwecke zu schaffen.

Das Plangebiet gehört der Raiffeisenbank Rheinbach Voreifel eG. Die ursprüngliche Nutzung des Geländes und der darauf befindlichen Lagerhallen als Obstlagerhof wurde vor einiger Zeit aufgegeben und man beabsichtigt nicht, den Standort in seiner Ursprungsnutzung wieder aufzunehmen.

Die Raiffeisenbank Rheinbach Voreifel eG verfolgt das Ziel, die darauf befindlichen Lagerhallen abzureißen und das ganze Plangebiet mit Doppel- und Einzelhäusern zu bebauen. Hierzu hat sie am 10.11.2015 gemeinsam mit der Baupartner GmbH, Rheinbach, einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Unter dem Spinnweg“ gestellt.

1.2 Plangebiet

Das ca. 0,43 ha große Plangebiet der vorliegenden Änderung liegt zentral innerhalb des Ortsteils Altendorf südlich von Meckenheim. Nördlich in einer Entfernung von 0,6 km verläuft die Autobahn A 61, östlich in einer Entfernung von ca. 1,3 km verläuft die Autobahn A 565. Nordöstlich in einer Entfernung von ca. 1,3 km befindet sich das Kreuz Meckenheim – die Kreuzung A 61 mit der A 565.

Abb. 1 Lage des Plangebiets in der Region
/Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW/

Im Norden und Nord-Westen schließen direkt an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten und Süden grenzt das Plangebiet an die bebaute Ortslage von Altendorf. Im Osten ist das Plangebiet von der Theodor-Storm-Straße, im Süden von der Ahr Straße eingefasst. Die Nord- und Westgrenzen bilden jeweils die Wirtschaftswege. Das Plangebiet ist zurzeit von der Theodor-Storm-Straße aus erschlossen und befahrbar.

Abb. 2 Lage des Plangebiets innerhalb der Ortschaft
/Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW/

Der Änderungsbereich ist zurzeit mit zwei in ihren Dimensionen dominant wirkenden, einander angebauten Lagerhallen mit einer Grundfläche von ca. 1.150 m^2 bebaut. Die südlich gelegene eingeschossige Halle ist vollständig unterkellert und über eine Rampe begehbar. Der Keller ragt ungefähr 0,8 m über die Geländeoberfläche. Die von Norden angebaute Halle fällt Zweigeschossig aus und ist ebenerdig erschlossen. Die beiden Hallen sind mit einem flachen Satteldach ausgestattet. Der Änderungsbereich gehört der Raiffeisenbank Rheinbach Voreifel eG und wurde saisonal vom Herbst bis längstens zum 14. April eines Jahres als Lager für Obsterzeugnisse der in der Gegend ansässigen Obstanbaubetrieben genutzt. Der östlich gelegene und für den Betriebsbedarf großflächig ausgebaute Parkplatz ist vollständig versiegelt. Die Vegetationsstrukturen finden sich in Form von kleinen Grünstreifen nördlich und südlich der Lagerhallen und –unterbrochen- an der östlichen Grenzen entlang.

Der Änderungsbereich nimmt eine Fläche von insgesamt 4.362 m² ein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke der Gemarkung Altendorf, Flur 21, Flurstücke: 247, 248, Flurstücke der Ahrstraße 405, 406 und teilweise 255, Flurstücke des Wirtschaftsweges 151/20.

1.3 Übergeordnetes Planungsrecht

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (Stand: 2006) weist den Planbereich als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche aus.

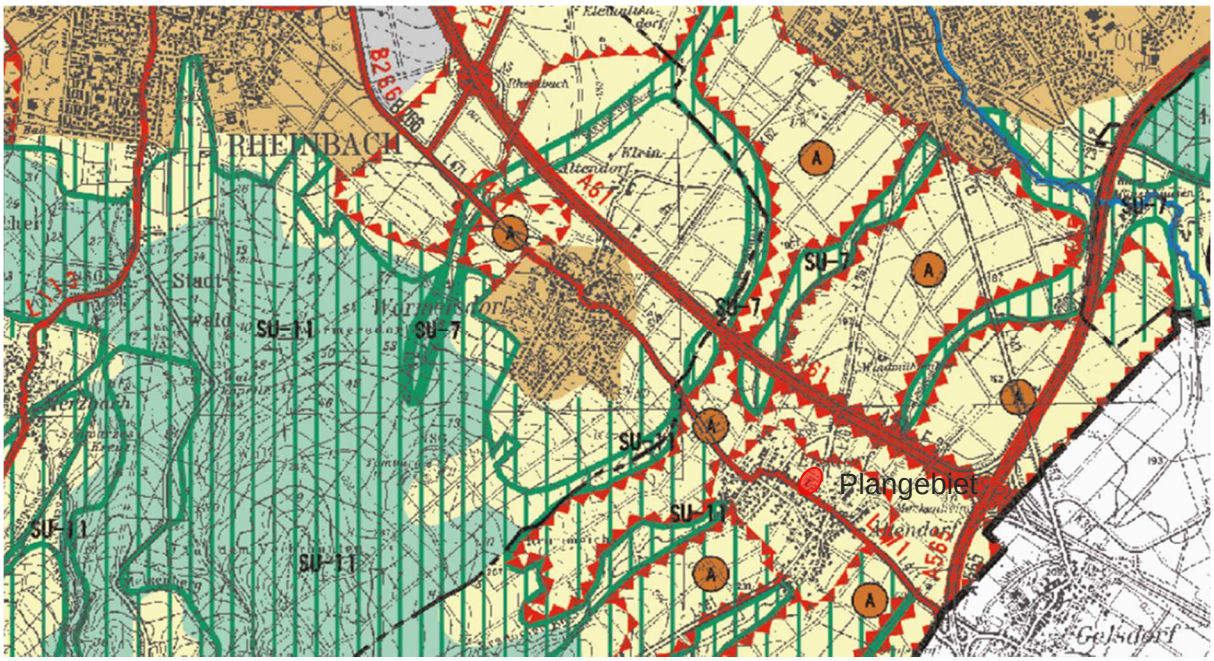

Abb. 3 Regionalplan, Ausschnitt
/Quelle: www.bezreg-koeln.nrw.de, eigene Darstellung/

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim (Stand 1975) stellt die Plangebietsfläche zum größten Teil als Mischbaufläche (MI) mit einer GFZ von 0,5 dar. Der Nordteil ist als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Östlich an das Plangebiet schließt eine Wohnbaufläche an der Theodor-Storm-Straße mit der GFZ von 0,3 an.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans 31 „Unter dem Spinnweg“ kann aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden, da mit der Ausweisung eine Randfläche des im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebiets als Wohngebiet die Nutzungsmischung im Bereich des Ortskerns nicht aufgehoben wird. Vielmehr wird die weiterhin gemischte Nutzung durch die geplante Festsetzung lediglich gegliedert.

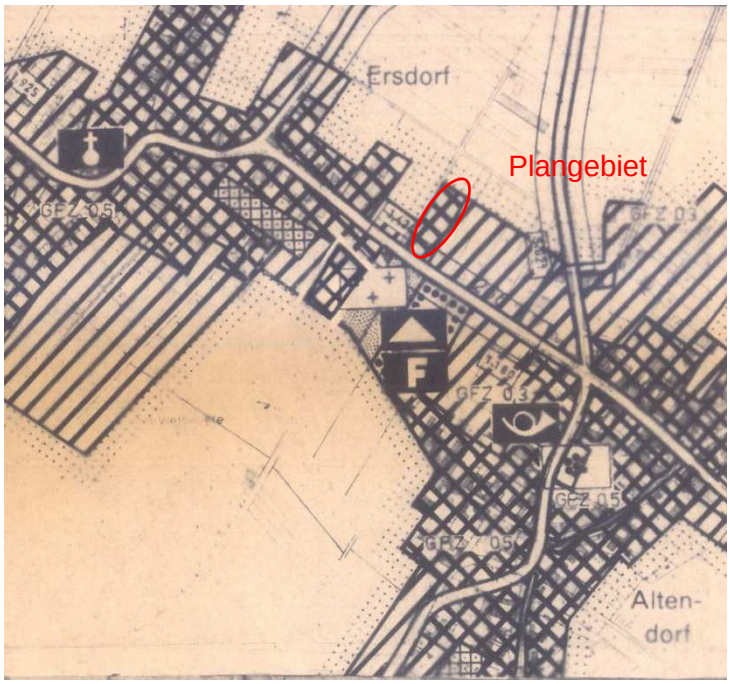

Abb. 4 Flächennutzugsplan der Stadt Meckenheim, Ausschnitt o. Maßstab
/Quelle: Meckenheim, Stadtplanungsamt, Flächennutzungsplan 2007, eigene Darstellung/

Nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz Teil 1: Regionen Köln, Bonn/Rhein-Sieg und Wassereinzugsgebiet der Erft (Stand: Juli 2006) in Verbindung mit der Karte des Überschwemmungsgebiet des Altendorfer Baches im Regierungsbezirk Köln (www.lanuv.nrw.de/umwelt/wasser/hochwasserschutz/ueberschwemmungsgebiete/) liegt das Plangebiet sowohl außerhalb der Überschwemmungs- als auch der potentiellen Überschwemmungsgebiete.

Laut der Karte des Landschaftsplans Nr.4 „Meckenheim- Rheinbach- Swisttal, Festsetzungskarte Südblatt (Stand: 2005) liegt der Änderungsbereich außerhalb jeglicher geschützten Teile von Natur und Landschaft. Es sind weder Entwicklungs- noch Pflegemaßnahmen für das Plangebiet festgesetzt.

1.4 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht seit 1978 Planungsrecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31 "Unter dem Spinnweg“. Die Fläche des Änderungsbereiches ist im rechtskräftigen BP Nr. 31 „Unter dem Spinnweg“ als Mischbaufläche mit Zweigeschossigkeit, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Für den östlich angrenzenden Bereich der Theodor- Storm-Straße setzt der BP Nr. 31 eine Bebauung mit einem Vollgeschoss bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 fest.

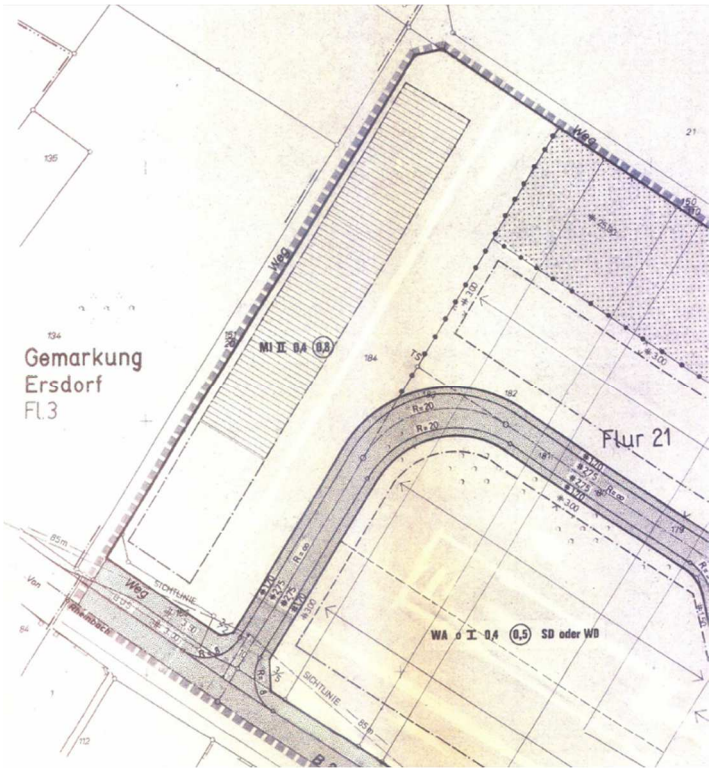

Abb. 5 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 31 „ Unter dem Spinnweg“, Ausschnitt o. Maßstab
Quelle: Meckenheim, Stadtplanungsamt, Bebauungsplan Nr. 31 „Unter dem Spinnweg“ 1978/

1.5 Bauleitplanverfahren

Die im rechtskräftigen Plan festgesetzte Mischbaufläche diente der Raiffeisenbank Rheinbach Voreifel eG als Standort der Lagerhallen. Der Betrieb, wie schon oben erwähnt, wurde eingestellt. Die Eigentümerin möchte die Mischbaufläche in Wohnbaufläche umwandeln. Der Standort der Lagerhallen soll im Zuge der Planung und deren Realisierung mit freistehenden Häusern überplant werden. Die befestigte Stellplatzfläche soll vollkommen entsiegelt und in Form von privaten Gärten den Häuser zugeordnet und entwickelt werden. Das Plangebiet soll von

dem westlich verlaufenden Wirtschaftsweg erschlossen werden. Die gegenwärtige Erschließung über die Theodor-Storm-Straße wird zurückgebaut.

Das Bauleitverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die nach Baugesetzbuch vorgeschriebene maximale Größe der zulässigen Grundflächen von insgesamt 2 ha ist nicht gegeben und eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht liegt nicht vor. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung). Eine förmliche Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB ist im beschleunigten Verfahren nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht erforderlich. Die umweltrelevanten Gesichtpunkte werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ohne formale Vorgaben geprüft und in die Abwägung eingestellt. Grundlage der Prüfung sind die Ziele des Bebauungsplanes sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1.BauGB und frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß Beschluss des Rates der Stadt Meckenheim abgesehen.

Die öffentliche Auslegung des Plans und seiner Begründung erfolgte in der Zeit vom 07.06.2016 bis zum 07.07.2016 einschließlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.06.2016 von der Offenlage informiert und gleichzeitig nach § 4 (2) BauGB mit Frist bis zum 07.07.2016 beteiligt. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen führt nicht zu einer Änderung der Planung, die eine erneute Beteiligung erforderlich machen würde. Die Begründung wurde unter Punkt 3 *Voraussichtliche Umweltfolgen* im Abschnitt *Mensch und seine Gesundheit* um die Erläuterung zur Geräuscheinwirkung durch den Kraftfahrzeugverkehr auf den Landesstraßen ergänzt. Der Bebauungsplan wurde unverändert als Satzung beschlossen.

1.6 Natur- und Umweltschutz

Flächenhafter Naturschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Rheinland. Im Plangebiet sind keine Natura-2000-Gebiete vorhandenen.

Nordöstlich, in einer Entfernung von ca. 2,2 km, liegt das Naturschutzgebiet Weesgesweg. Westlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 2,0 km, erstreckt sich das Naturschutzgebiet Rheinbacher Wald. Südwestlich, in Entfernung von ca. 0,6 km, schließt sich an den Rand der Ersdorfer Bebauung das Naturschutzgebiet Ersdorfer Bach an. Südlich, in einer Entfernung von ca. 0,8 km, schließt sich an den Ortsrand von Altendorf das Naturschutzgebiet Altendorfer- und Hilberather Bach an. Eine Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete ist durch die Planung und Realisierung des Wohngebietes in der Ortslage Altendorf nicht gegeben.

Artenschutz

Für den Bereich des Plangebiets wurden keine seltenen und/oder gefährdeten Arten der Roten Liste Deutschland/NRW oder Arten, die im BNatSchG als streng geschützt geführt werden, ermittelt. Die vorhandenen Biotopstrukturen (Versiegelung, artenarme Grünfläche) lassen nicht auf streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten schließen. Eine weiter gehende Artenschutzprüfung wird durchgeführt. Da keine vorhandenen Quartiere bzw. Brutplätze wegfallen, ist abzusehen, dass die Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die vorhandenen Bestände haben wird.

Im Sinne der gesetzlich vorgeschriebenen Vermeidung artenschutzrechtlich relevanter Beeinträchtigungen ist jedoch darauf zu achten, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, im Zeitraum von Anfang März bis zum Ende September Hecken und Gebüsche zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Entsprechende Arbeiten sollten daher auf Termine außerhalb dieses Zeitraums gelegt werden. Wiesen die Gebäude Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen auf, wäre der notwendige Abriss der Gebäude nur in den Zeiten zulässig, in denen die Tiere ihr Quartier nicht nutzen.

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes, Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch die Bebauungsplanänderung wird eine planungsrechtliche Anpassung an die östlich angrenzende Umgebung erreicht, die Mischbaufläche wird künftig als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3, Geschossflächenzahl von 0,6 und maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen darf 10,50 m und somit etwa 227,50 m ü.NHN nicht überschreiten. Private PKW-Stellplätze werden ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt. Es sind dort Stellplätze, Carports und Garagen zulässig. Die Stellplatzflächen sind in einem versickerungsfähigen Bodenbelag auszuführen. Die zurzeit versiegelte Stellplatzanlage wird entsiegelt und ist als private, begrünte Gärten mit heimischen Gehölzen der Einfamilienhäuser zu entwickeln.

Die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes wird zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an diesem Standort führen. Die Wohnbaufläche der Theodor-Storm-Straße wird Richtung Westen fortgeführt und findet einen einheitlichen Abschluss.

2.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist über den nordwestlich verlaufenden Wirtschaftsweg geplant. Im Zuge der Realisierung dieses Vorhabens wird der Weg zu einer 5,50 m breiten Wohnstraße mit Erschließungsfunktion ausgebaut. Die derzeitige Anbindung des Raiffeisen- Geländes über die Theodor-Storm-Straße wird nicht mehr benötigt. Ebenso wird zukünftig auf die Anbindung an den nordöstlich verlaufenden Flurweg verzichtet.

Eine Verkabelung über Masten ist im Plangebiet nicht geplant. Aus diesem Grund wird im Plan die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen zwingend festgesetzt. Damit wird planungsrechtlich einer allein aus wirtschaftlicher Sicht günstigeren oberirdischen Verlegung von Strom- oder Fernmeldeleitungen zu Gunsten des Orts- und Landschaftsbildes vorgebeugt. Die bestehende Freileitung zur Stromversorgung des Lagergebäudes und einer nordöstlich gelegenen Hofstelle wird zumindest innerhalb des Plangebietes mit dem Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche durch ein Erdkabel ersetzt. Vor Niederlegung der Bestandsgebäude ist gegebenenfalls eine provisorische Verkabelung zur Aufrechterhaltung der Versorgung der Hofstelle erforderlich.

Die Anbindung an das bestehende Wasserversorgungsnetz ist ohne Probleme möglich und sichert sowohl den Versorgungs- als auch den Brandfall ab.

Der Anschluss des Plangebiets an den vorhandenen Mischwasserkanal des Erftverbandes ist bereits gegeben. Die neu zu errichtenden Wohngebäude werden über den neu zu verlegenden Kanal in der Wohnerschließungsstraße wiederum an das Kanalnetz des Erftverbandes angeschlossen. Zur Dämpfung von Abflussspitzen im öffentlichen Kanalnetz wird für die Grundstücke im Plangebiet die Ableitung in den Kanal unter Zwischenschaltung einer Regenwasserspeicherung in Form einer Zisterne als Puffer festgesetzt.

3 Voraussichtliche Umweltfolgen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a Abs. 2 BauGB abgesehen. Eingriffe, welche aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planung zu berücksichtigen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie der Gestaltung der Landschaft abzuwägen bzw. entsprechend vorzuschlagen.

Mensch und seine Gesundheit

Die Wohnbaufläche ist durch die Verkehrsgeräusche der Autobahn A 61 lärmvorbelastet. Nach der Umgebungslärmkarte NRW (www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de) liegt der Lärm-Nachtpegel innerhalb des Bereichs im Bereich 50-55 dB(A). Somit sind die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet im Anhang der DIN 18005 um mindestens 5 dB(A) überschritten. Auch die Tageswerte weisen eine Überschreitung um mindestens 5 dB(A) auf.

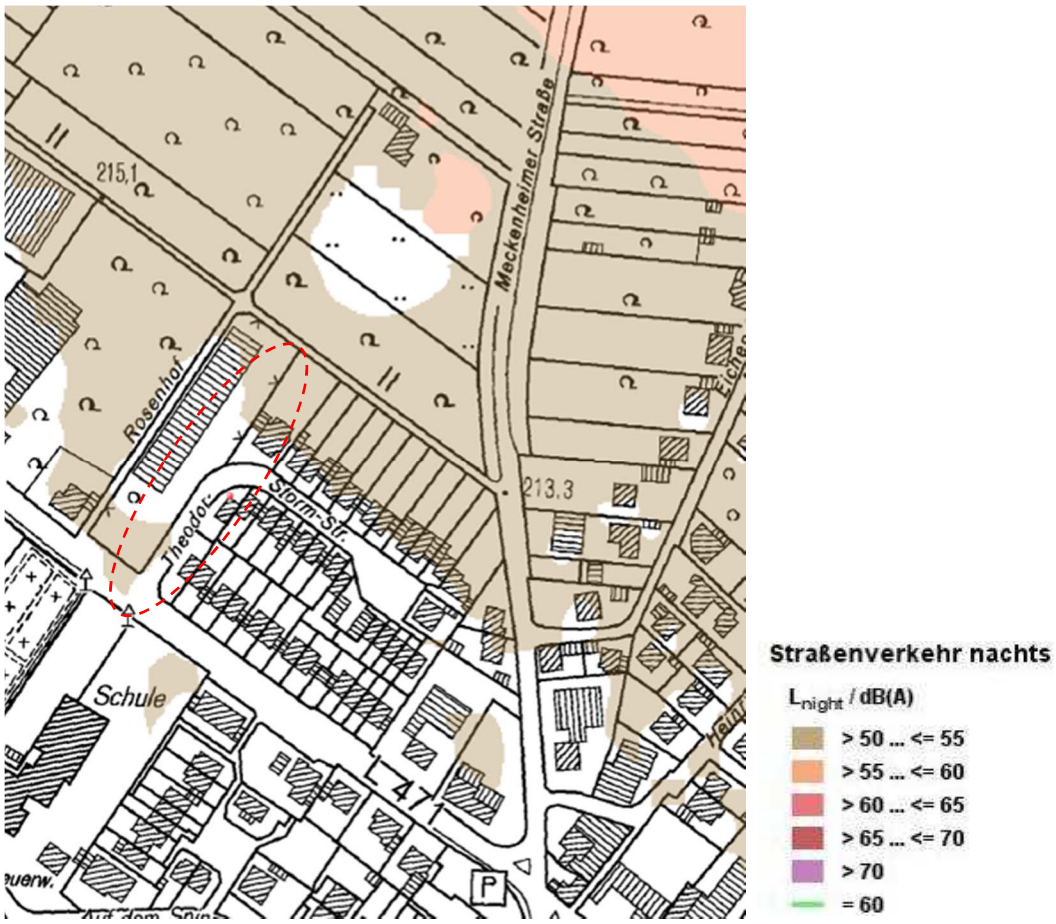

Abb. 6 Freie Lärmausbreitung, Ausschnitt
/Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW, www.tim-online.de/

Bei der gegebenen Entfernung von rund 500 m zur Autobahn beträgt die notwendige Länge einer aktiven Lärmschutzanlage nach RLS90 mindestens 1.000 m. Dieser Aufwand steht in keinem Verhältnis zur gegebenen Lärmbelastung und zum Umfang des Plangebiets.

Zum Schutz vor den schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Verkehrslärm der A 61 sind daher passive Schutzeinrichtungen in Form von Schallschutzfenstern und schallgedämmten Lüftern entsprechend dem im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereich erforderlich. Der Nachweis eines geringeren Schutzanspruchs durch die Eigenabschirmung der geplanten Gebäude bleibt davon unbenommen.

Die Ahrstraße ist nach den Daten des Landesbetriebes aus dem Jahr 2010 mit rund 4.400 Kfz/ 24 h bei einem Schwerlastanteil von 3,7 % belastet, die L261 mit rund 3.550. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zur geplanten Wohnbebauung ist ausschließlich die L471 planungsrelevant.

Auf der Grundlage dieser Daten ermitteln sich nach RLS90 Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts zu DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von bis zu tagsüber 4,5 dB(A) und nachts 2,5 dB(A). Diese Werte werden allerdings ausschließlich an der Giebelseite des südlichsten Gebäudes erreicht. Die Eingangs- und die Gartenseite des Gebäudes werden hingegen durch die Eigenabschirmung bereits um mindestens 3 dB(A) entlastet. Eine weitere Entlastung z.B. durch Senkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit ist nicht mehr möglich, da diese für den Streckenabschnitt vor dem Plangebiet bereits auf 30 km/h reduziert festgesetzt wurde.

Auf Grund der größeren Entfernung und der Eigenabschirmung werden die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet bereits auf dem zweiten Grundstück von Süden sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit unterschritten.Die Geräuschentwicklung innerhalb des Plangebiets selbst wird dem gewöhnlichen Lärmpegel eines Wohngebietes entsprechen. Er wird sich sowohl auf den üblichen Verkehrslärm- (An- und Ausfahrtlärm) als auch den täglichen Haushaltslärm, wie er in der Nachbarschaft vorkommt, beschränken. Somit wird er von den Nachbarn hinzunehmen sein.

Flora und Fauna

Das Plangebiet ist vorwiegend geprägt durch großflächige Versiegelungen durch die Lagerhallen und Pflasterflächen des Stellplatzes. Sowohl nördlich und südlich der Hallen als auch an der östlichen Grenze des Plangebiets erstrecken sich kleinteilige grünen Wiesen mit vereinzelten Sträuchern. Zur Verbesserung der ökologischen Situation im Plangebiet und der direkten Umgebung wird die Entsiegelung der ca. 1300 m^2 großer Stellplatzfläche und ihre Umnutzung zu privaten Grüngärten beitragen. Mit der Maßnahme wird die Möglichkeit der Entwicklung eines neuen einheimischen Baum- und/ oder Gehölzbestands gegeben und somit die Entstehung neuer Lebensräume für Vögel und/ oder kleine Säugetiere gefördert. Da keine Vorkommen seltener und geschützter Arten zu erwarten sind, kann die Fläche aus artenschutzrechtlicher Sicht als Wohnbaufläche mit der notwendigen Verkehrsfläche ausgewiesen werden.

Die bisherigen Nutzungsmaße von 0,4 für die Grundflächenzahl und 0,8 für die geschossflächenzahl werden mit dem Bebauungsplan jeweils um ein Viertel auf 0,3 bzw. 0,6 zurückgenommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind unter diesem Aspekt eher positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten.

Boden, Wasser, Klima

Das Plangebiet gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden NRW befindet sich in einem Bereich, dessen Böden als „Plaggenesche und tiefreichend humose Braunerden oft mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit, zudem Tiefpflugkulturen, Wölbäcker und andere Archive der Kulturgeschichte“ ausgewiesen worden sind. Durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung

ist der Boden örtlich jedoch stark anthropogen überformt, von einer natürlichen Bodenhorizontierung kann nicht mehr ausgegangen werden

Mit der geplanten Maßnahme findet kein zusätzlicher Eingriff in den Boden durch Versiegelung statt. Das Plangebiet ist zurzeit bis zu 74 % von den Lagerhallen und den Verkehrsflächen versiegelt. Für die Wohngebietsfläche besteht durch die Festlegung auf eine GRZ von 0,3 und deren maximal mögliche Überschreitung um 50% für Nebenanlagen eine Beschränkung des maximalen Versiegelungsgrades auf 45%. Der Abriss der leer stehenden Hallen und die Entsiegelung der Stellplatzfläche und Einfahrtsbereiches wirken sich also nur auf positive Weise auf das gesamte Plangebiet aus.

Innerhalb des Plangebietes der vorliegenden Änderung sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtflächen, Altstandorte oder Altstandort-Verdachtsflächen vorhanden.

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

Landschaftsbild und Erholung

Die Fläche weist durch ihren hohen Versiegelungsgrad nur einen geringen Wert für die Erholungsnutzung auf. Insgesamt wird der besiedelte Ortsteil weniger für die wohnungsnahe Erholung genutzt. Die Entstehung dieses kleinen Wohnquartiers wird zur Verbesserung des Landschaftsbildes und Fortführung einer städtischen Struktur an dieser Stelle beitragen.

Die Wirkung der Planung auf das Landschaftsbild ist auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung als mindestens als neutral zu beurteilen, soweit sich nicht durch die Gestaltung der Gärten eine Aufwertung ergibt.

Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind nach heutigem Kenntnisstand innerhalb des Änderungsbereichs nicht vorhanden. Es liegt kein Anhalt für das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal in 51491 Overath, Tel. 02206 9030 0 Fax: 02206 9030 22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Als Sachgüter sind die bestehenden Hallen, die befestigten Hofflächen und die Einfriedung zu berücksichtigen. Da jedoch eine für die Umgebung verträgliche, wirtschaftlich vertretbare Nachnutzung der Gebäude und Nebenanlagen nicht in Aussicht steht, stellt die Nachnutzung durch Wohnbebauung nach Abriss der vorhandenen Anlagen die beste Variante der städtebaulichen Entwicklung dar.

Bonn, den 23.08.2016

Ralf Thielecke

4 Textliche Festsetzungen

4.1 Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBI. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBI. I S. 1748)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBI. I S. 1548)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBI. I S. 1509)

4. Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)

5. Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NW. S. 568), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S.185)

6. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S.256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV.NRW S. 294)

7. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.Juli 1934 (CV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetzes vom 03.02.2015 (GV. NRW.S.208) und daraus folgende Satzungen.

   Alle nachfolgend angegebenen Gesetzesstellen entsprechen dem obigen Rechtsstand. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und einer Begründung.

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze sowie durch die maximal zulässigen First- und Traufhöhen (TF und FH).

2.2 Eine Überschreitung der GRZ durch unselbstständige bauliche Anlagen wie Pfeiler, Balkone Terrassen und Wintergärten ist bis zu einer Größe von max. 20 m² zulässig.

2.3 Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses muss zwischen 0,00 m und 0,40 m oberhalb der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Der Bezugspunkt ist die Höhe der Mitte der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenbegrenzungslinie.

2.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens und dürfen nicht überschritten werden. Die genaue Trauf- und Firsthöhenentwicklung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.5 Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt jeweils der obere Abschluss des Gebäudes. Haustechnische Anlagen bleiben bei der Ermittlung der Gebäudehöhe unberücksichtigt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Baugrenzen dürfen durch unselbstständige bauliche Anlagen wie Pfeiler, Balkone Terrassen und Wintergärten ausnahmsweise um bis zu 4,00 Meter überschritten werden.

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB

4.1 Garagen (Ga) und überdachte Stellplätze, sogenannte Carports (Cp), sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,00 Meter halten.

Hinweis: Carports sind offene Konstruktionen zur Unterbringung von Fahrzeugen, die über ein geschlossenes Dach verfügen und in der Vertikalen an mindestens drei Stellen offen auszuführen sind.

4.2 Stellplätze (St) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie senkrecht zu der nordwestlich anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, sofern sie unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche und eine der seitlichen Grundstücksgrenzen angrenzen.

4.3 Begehbare überdachte Nebenanlagen sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Fluchtlinie der straßenseitigen Gebäudeaußenwand unzulässig.

4.4 Auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind begehbare überdachte Nebenanlagen wie z.B. Geräteschuppen oder Gartenhäuser mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 10 m² zulässig.

5. Versorgungsleitungen § 9 Abs. (1) Nr. 13 BauGB

Im gesamten Planbereich sind Führungen von Versorgungsleitungen (z.B. Stromversorgung und Telekommunikation) ausschließlich unterirdisch zulässig

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr.24 BauGB

6.1 Die Außenbauteile (Außenwände, Dächer sowie Fenster) von Büro- und Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) müssen so ausgeführt sein, dass mindestens das jeweilige der nachstehenden Tabelle zu entnehmende resultierende Schalldämmmaß R´w res (nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) erreicht wird. Eine ausreichende Frischluftzufuhr der Räume (vollständiger Luftwechsel innerhalb von höchstens zwei Stunden) ist durch bauliche und sonstige Vorkehrungen sicherzustellen.

Festgesetzter Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches Schalldämmmaß R`w, res des Außenbauteils Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen
I	< 55	30
II	56 – 60	30

6.2 Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass die tatsächliche Geräuschbelastung einer Gebäudeseite niedriger ausfällt, als dies der Lärmpegelbereich angibt, so kann vom festgesetzten Schalldämmmaß abgewichen werden und ein entsprechend niedrigeres Maß zugelassen werden.

6.3 Die in den textlichen Festsetzungen genannte DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vom November 1989 in der zurzeit geltenden Fassung kann während der Öffnungszeiten im Fachbereich Stadtplanung, Liegenschaften der Stadt Meckenheim, Bahnhofstraße 22, 53340 Meckenheim eingesehen werden. Eine Möglichkeit zum Erwerb der DIN 4109 besteht bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.

7. Pflanzgebot § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Entlang der Grenze zur Wegeparzelle 234 ist eine freiwachsende oder Schnitthecke aus heimischen Gehölzen standortgerechten anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

8. Rückhaltung von Niederschlagswasser § 9 (4) BauGB sowie § 51a Abs. 2 LWG

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Zisternen als Puffer aufzufangen und zwischenzuspeichern. Die Zisternen müssen eine Mindestgröße von 50 l je m² überdachter Grünfläche besitzen und sind durch einen Überlauf an den öffentlichen Kanal anzubinden.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (1) BauO NRW

1. Dachform

Wohngebäude sind mit Satteldächern, Walmdächern oder Zeltdächern mit einer Neigung zwischen 15° und 42° zulässig.

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt Satz 1 ausschließlich für die Grundstücksgrenze mit dem Zugang zum Hauseingang bis zur Fluchtlinie der zugehörigen Fassade (Vorgarten).

2.2 Einfriedungen zur Erschließungsstraße und zum nordöstlich verlaufenden Flurweg sind ausschließlich als Schnitt- und freiwachsende Hecken aus heimischen Sorten zulässig, auch in Verbindung mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen, geputzten Mauerflächen oder mit Holzzäunen.

Hinweis: Die Schnitt- und freiwachsenden Hecken sind als Sichtschutz von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen stets vor den jeweiligen o.g. Verbindungselementen zu pflanzen.

2.3 Stellplätze für Müllbehälter sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen blickdicht zu begrünen, bzw. in die Einfriedung zu integrieren

HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß §§ 15 und 16 des Gesetztes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz) der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal in 51491 Overath, Tel. 02206 6030 0 Fax: 02206 9030 22 unmittelbar zu melden.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Kampfmittel

Sollten bei Erd-/Bauarbeiten Kampfmitteln gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

3. Bodenschutz

Der Mutterboden ist wegen der besonders geschützten Böden im Plangebiet gemäß § 202 BauGB ordnungsgemäß zu schützen.

4 Entsorgung Bodenmaterial

Das im Rahmen der Baureifmachung von Grundstücken 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.

5 Altlasten

Werden bei Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, die im Rahmen der Vorerkundung nicht erfasst wurden, 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 weiter gehende 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.

6 Werbeanlagen

Auf die Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten der Stadt Meckenheim wird verwiesen.