

Anlage 4

STADT MECKENHEIM

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 S8 "Merler Straße / Schwitzerstraße"

BEGRÜNDUNG

Stand: Oktober 2016

Entwurf zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

STADT MECKENHEIM

Fachbereich 61 - Stadtplanung, Liegenschaften

SGP

Architekten + Stadtplaner BDA

Justus-von-Liebig-Str. 22 Tel 0228 9259870
53121 Bonn Fax 0228 025987029
info@sgp-architekten.de

Inhalt:

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1 Planungsanlass, Hauptziel und Planungsprozess

2. Lage, Geltungsbereich und Gebietszustand

- 2.1 Geltungsbereich
- 2.2 Städtebauliche Einbindung
- 2.3 Bebauung und Nutzung
- 2.4 Erschließung
- 2.5 Ver- und Entsorgung
- 2.6 Eigentumsverhältnisse

3. Planungsbedingungen

- 3.1 Gesetzliche Rahmenbedingungen
- 3.2 Flächennutzungsplan
- 3.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation
- 3.4 Übergeordnete Planung
- 3.5 Natura-2000-Gebiete
- 3.6 Planverfahren

4. Planungskonzept

- 4.1 Städtebauliches Konzept
- 4.2 Erschließungskonzept
- 4.3 Grün- und Freiraumkonzept

5. Planungsinhalt

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen
- 5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen und Bauweise
- 5.4 Öffentliche Verkehrsflächen
- 5.5 Nebenanlagen
- 5.6 Stellplätze und Garagen
- 5.7 Belange von Natur und Landschaft
- 5.8 Denkmalschutz
- 5.9 Immisionsschutz
- 5.10 Gewässerschutz, Niederschlagswasserbeseitigung
- 5.11 Altlasten

6. Gestalterischen Festsetzungen

- Ziel der Gestaltungsfestsetzung
- Allgemeinen Anforderungen
- Fassadengliederung und –gestaltung
- Öffnungselemente
- Erdgeschosszonen
- Farbgebung

-
- Lichtinszenierung
 - Dächer und Dachaufbauten
 - Anforderungen an Werbeanlagen
 - Einfriedung
 - Garagen und Carports

7 Hinweise

- Bepflanzung
- Artenschutz
- Böden
- Bodendenkmale
- Kampfmittel
- Denkmalschutz
- Entwässerung

8. Auswirkungen der Planung

- 8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen
- 8.2 Verkehr
- 8.3 Ver- und Entsorgung
- 8.4 Natur, Landschaft und Umwelt

9. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplanes

- 9.1 Flächenbilanz

10. Bodenordnung

11. Verfahrensvermerke

Anlage 1.

Gestaltungsfibel Altstadt Meckenheim – Leitlinien zur Gestaltung von Fassaden und baulichen Anlagen für Architekten und Bauherren, Geltungsbereich

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1 Planungsanlass, Hauptplanungsziel und Planungsprozess

Vor dem Hintergrund der begonnenen Umsetzung der Planungen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs zur Attraktivitätssteigerung der Altstadt mit der ersten Umbauphase für die öffentlichen Flächen von Niedertorkreisel bis Adolf-Kolping-Straße in 2014, ist auch ein weiterer Umsetzungs-Baustein des integrierten Handlungskonzeptes Altstadt anzugehen.

Die Sicherung der Zukunftsperspektiven der Altstadt ist als eine ständige Aufgabe der Planung und zentraler Gegenstand dieses integrierten Handlungskonzeptes zu sehen. Parallel zur Stärkung von Handel und Dienstleistung setzt das Handlungskonzept auf Innenentwicklung und Aktivierung von zentralen Gewerbe- und Wohnbauflächen-Potentialen, wobei im Kernbereich der Altstadt die vorhandenen städtebaulichen Potentiale weiterentwickelt werden sollen. Dabei geht es um die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse, so wie um die Nutzung von Reserven für Geschäfts- und Wohnbauflächenflächen, einschließlich der Optimierung der Erreichbarkeit.

Punkt 17. des Maßnahmenkonzeptes betrifft konkret die Grundstücksflächen des „Saaten-Rausch-Geländes“: Erhaltung, Umnutzung und Ergänzung des Meckenheim typischen Gebäudekomplexes (Wohnen/Einzelhandel/Dienstleistung).

Für das zum Saaten-Rausch-Areal gehörende Gebäude Hauptstraße 33 wurde im Jahre 2012 der Abbruch des Altbaus und Neubau eines dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses (Ladenlokal im EG, Wohnungen in OGs und DG) beantragt und auf planungsrechtlicher Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 45-S8 „Merler Straße /Schwitzerstraße“ genehmigt. Für die Nutzung des in der Hauptsache von der Schwitzerstraße aus erschlossenen Ziegel-Gebäudekomplexes des alten Saatgutlagers wurde im Laufe der Beratungen über die städtebauliche Umnutzung jedoch deutlich, dass dieses Grundstück nicht isoliert betrachtet werden sollte. Vielmehr sollten weitere Grundstückspotentiale, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verortet sind, hinzugezogen werden, so dass eine zielführende Gesamtbetrachtung dieses Altstadtbereiches in der Umgrenzung von den Straßen Hauptstraße, Schwitzerstraße, Neustraße und Merler Straße möglich ist.

Der Änderungsanlass besteht darin, einen neuen Innenstadtbereich in Alt-Meckenheim rund um das „Saaten-Rausch-Gelände“ im städtebaulichen Kontext des Umfeldes in der gesamten Altstadt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 S8 „Merler Straße / Schwitzerstraße“ zu schaffen.

Inhaltlich sollen die Änderungen sich im Wesentlichen auf den Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma „Saaten-Rausch“ beziehen, dass sich von der Schwitzerstraße ca. 40 m tief nach Norden entwickelt sowie hieran nördlich angrenzende Flächen in ca. 25m Tiefe, sowie Flächen östlich, die als Potential für eine Bebauung zu untersuchen sind. Ebenso sind die rückwärtigen, derzeit eingeschossigen Areale im Bereich Neustraße zu untersuchen. Der Erhalt und Ausbau der Kerngebietsnutzung im Bereich Hauptstraße soll gesichert bleiben. Es sollen im Bebauungsplangebiet die vorhandenen Nutzungen im Bestand festgeschrieben werden, verbunden mit der Möglichkeit, Baulücken im Bereich der Wohnnutzung zu schließen. Die Wohnbauflächen im Bereich der Merler Straße und Neustraße sollen erhalten und wo möglich optimiert werden. In der Abwägung, die vorhandenen ehemals gewerblich genutzten Gebäude des „Saaten-Rausch-Geländes“ einer entsprechenden neuen Nutzung zuzuführen oder alternativ eine völlige Neuplanung des Gebietes vorzusehen, wird die erstgenannte Möglichkeit bevorzugt. Als Planungskonzept wird angestrebt, dass die bestehenden Gebäude so weiterentwickelt und durch neue Gebäude ergänzt werden können, dass sich hierdurch eine optimale Aufwertung dieses Bereiches zur Stärkung der Zentralität von Alt-Meckenheim erreichen lässt. Zugleich wird es erforderlich sein für diese Nutzungen in ausreichendem Maße

Flächen für den ruhenden Verkehr auszuweisen, um den zunehmenden Bedarf an Parkflächen im Zentrum der Altstadt gerecht zu werden.

2. Lage, Geltungsbereich und Gebietszustand

2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 S8 "Merler Straße / Schwitzerstraße" umfasst den gesamten Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplanes in der Fassung der Erstaufstellung, der im Einzelnen durch die nachfolgenden Grundstücke gebildet wird:

Gemarkung Meckenheim, Flur 25

- Flurstücke Nr.: 67, 323, 326, 328, 329, 66, 145, 63, 64, 62, 61, 60, 144, 58, 59, 57, 56, 55, 173, 52, 320, 319, 50, 123, 167, 168, 304, 302, 303, 301, 47, 46, 70.

Er wird somit räumlich begrenzt

- durch die Schwitzerstraße im Süden
- durch die Hauptstraße im Westen
- durch die Merler Straße im Norden und
- durch die Neustraße im Osten.

Der Geltungsbereich umfasst damit eine Fläche von insgesamt ca. 1,48 ha. Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan (M = 1: 5.000), der Teil der Begründung ist, dargestellt.

2.2 Städtebauliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Meckenheim im nördlichen Teil der Altstadt. Es handelt sich um ein im Wesentlichen bebautes Gebiet mit Gebäuden in genutztem und bewohntem, guten Zustand. Nur das aus rotem Backsteinmauerwerk errichtete, dominante Gebäudeensemble, in dem bis vor ca. 20 Jahren mit Saatgut gehandelt wurde, steht seit Jahren leer und bedarf eines neuen Nutzungs- und Architekturkonzepts.

Es gab bereits viele Ideen und Überlegungen, dieses sogenannte "Altstadt-Karree" weiter zu entwickeln, aber alle bisherigen Umsetzungskonzepte scheiterten bereits in der Planungsphase. So besteht das Konzept heute daraus, den Standort für Wohnen zu nutzen und entsprechend umzubauen. Dabei wird festgesetzt, dass die historische Gebäudesituation mit den großen Häusern um einen Hof auch bei einer Neubebauung erhalten bleibt. Ausgehend von diesen Überlegungen sollen die privaten Parkplätze in diesem Bereich in einer Tiefgarage, die von der Schwitzerstraße aus angefahren wird, unter dem Hof untergebracht werden, um so die historische Hofsituation auch zukünftig gewährleisten zu können.

Im Rahmen dieser Quartiersentwicklung soll auch den übrigen Eigentümern die Möglichkeit gegeben werden, die Grundstücke im Sinne der Innenentwicklung besser nutzen zu können, als das derzeit möglich ist.

Um diese Innenentwicklung vorzubereiten und zu leiten, wurde im Rahmen der frühzeitigen Verfahrensbearbeitung eine Machbarkeitsstudie zur Entwicklung eines Planungszieles für die Änderung des Bebauungsplanes erarbeitet. Insbesondere die Fragen des Umganges mit den alten Gewerbebauten und den Blockinnenbereichen wurden dabei geklärt und mit den Eigentümern abgestimmt. So werden neue Möglichkeiten der Innenverdichtung im Bereich Neustraße Ecke Schwitzerstraße sowie im Blockinnenbereich geschaffen.

2.3 Bebauung und Nutzung

Im Plangebiet gibt es eine Vielzahl unterschiedlicher Eigentümer mit sehr heterogenen Grundstückssituationen und Bebauungen. So gibt es im Regelfall dreigeschossige Wohngeschäfte entlang der Hauptstraße, entlang der Merler Straße sind es im Regelfall zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser in geschlossener Bauweise. Entlang der Mühlenstraße und Neustraße sind es zudem Einzel- und Doppelhäuser als Wohngebäude. Die Bebauung an der Schwitzerstraße ist geprägt durch die baulich sehr dominanten Gewerbebauten des ehemaligen Saaten-Rausch-Geländes. Diese markanten Gebäude bilden einen privaten Hof dem derzeit, wie auch den Gebäuden selbst, eine effektive Nutzung fehlt und deshalb das Erscheinungsbild dieses Teils der Altstadt negativ prägen.

Insgesamt zeigt der Bestand ein relativ heterogenes Bild der Bebauung hinsichtlich der Nutzungen, der Lage auf den Grundstücken und auch hinsichtlich der stadträumlichen Situation.

Um städtebaulich ordnend Festsetzungen zu entwickeln, wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie drei unterschiedliche Varianten aufgezeigt, die alle das Ziel haben, erkennbaren Gestaltungsprinzipien zu folgen und diesen Altstadtbereich auch städtebaulich zu erneuern.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet wird begrenzt durch die umschließenden Gemeindestraßen, die Merler Straße im Norden, die Mühlenstraße und Neustraße im Osten, die Schwitzerstraße im Süden und die Hauptstraße im Westen.

An zwei Stellen bestehen private Erschließungen über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die die im Blockinnenbereich liegenden Gebäude und Grundstücksflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen anbinden.

2.5 Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits seit langem bebautes Gebiet handelt, ist es an die Ver- und Entsorgungssysteme der Stadt angeschlossen.

Die umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen ermöglichen nicht nur die Anschlüsse an die Systeme an verschiedenen Stellen, sondern auch die Anfahrbarkeit von Müll- und Entsorgungsfahrzeugen an den Hauseingängen.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind hauptsächlich im Privatbesitz. Ein Investor und Erschließungsträger hat die ehemals gewerblichen Flächen des ehemaligen Saaten-Rausch-Geländes in Besitz genommen. Sie sollen mit der Änderung des Bebauungsplanes einer Wohnnutzung mit Tiefgarage zugeführt werden, um auf diese Weise den Hof im historischen Kontext erlebbar zu erhalten.

3. Planungsbedingungen

3.1 Gesetzlichen Rahmenbedingungen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 45 S8 "Merler Straße / Schwitzerstraße" erfolgt im Verfahren gemäß § 8 BauGB.

Nach dem UVPG Anlage Ziffer 18.7.2 ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG durchzuführen, wenn die zulässige Grundfläche 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm beträgt. Bei einem Geltungsbereich von 1,5 ha und einer durchschnittlichen GRZ von 0,6 (das Gebiet wird teilweise als WA-Gebiet mit GRZ = 0,4 und teilweise als MK-Gebiet mit GRZ = 1,0 festgesetzt) wird eine festgesetzte zulässige Grundfläche von ca. 9.000 qm erreicht. Das entspricht gemäß UVPG dem Bau eines Städtebauprojektes mit einer festgesetzten zulässigen Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 qm gemäß Ziffer 18.7.2 UVPG Anlagen.

Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan nur Teil des im Zusammenhang stehenden gesamten Altstadtbereiches ist, der zusammen eine deutlich größere Fläche aufweist.

Als Verfahren kommt deshalb das Normalverfahren gemäß § 8 BauGB zur Anwendung, d. h. es wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Bilanzierung der Eingriffe sowie ein Umweltbericht mit Prüfung der Umweltbelange in das Verfahren integriert.

Der Umweltbericht wird verfahrensbegleitend bearbeitet und dem Bebauungsplan als gesonderter Teil beigelegt.

Derzeit obliegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 S8 "Merler Straße / Schwitzerstraße" 2. Änderung einer Veränderungssperre. Die Geltungsdauer der Satzung über die Veränderungssperre für den vorgenannten Bereich wurde vom Rat der Stadt Meckenheim in seiner Sitzung am 06. Juli 2016 um ein Jahr verlängert und am 14. September 2016 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Meckenheim öffentlich bekannt gemacht.

3.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim stellt das Gebiet der Altstadt als gemischte Baufläche dar.

Ziel ist es, entlang der zentralen Hauptstraße und im unmittelbaren Umfeld Handel, Dienstleistungen und Wohnen zuzulassen, um so eine lebendige Innenstadt zu sichern. Der Bebauungsplan entspricht mit den Ausweisungen von Kerngebieten (MK) entlang der Hauptstraße diesen Zielen. In den östlichen Teilgebieten kennzeichnen die bestehenden Wohnnutzungen den Charakter eines innenstadtnahen Wohnens. Auch diese sollen erhalten bleiben.

Laut Bundesverwaltungsgericht ist die Darstellung im Flächennutzungsplan ein grobes Raster. Der daraus abgeleitete Bebauungsplan muss dem Flächennutzungsplan nicht in allen Einzelheiten entsprechen. Da auch gemischte Bauflächen dem Wohnen dienen, wird der Planungskonzeption des Flächennutzungsplanes gefolgt. Unter dieser Maßgabe wurde der Bebauungsplan Nr. 45 S8 "Merler Straße / Schwitzerstraße" entwickelt und zur Rechtskraft gebracht. Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes ändert diesen Sachstand nur geringfügig.

Insofern entspricht der Bebauungsplan den im Flächennutzungsplan dokumentierten Zielen der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Meckenheim.

3.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 45 S8 "Merler Straße / Schwitzerstraße" setzt das Plangebiet in den westlichen Teilen entlang der Hauptstraße als Kerngebiet (MK) fest mit zwei- bis viergeschossiger geschlossener Bauweise.

Der südliche Teilbereich, im Wesentlichen das ehemalige Saaten-Rausch-Gelände, wird im rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt, was nicht mehr den Zielen der Planung entspricht.

Die übrigen Teilbereiche werden als Allgemeines Wohngebiet mit im Regelfall zweigeschossiger Bebauung ausgewiesen.

Die planungsrechtliche Situation ist dadurch gekennzeichnet, dass die Flächen, die durch die 2. Änderung überplant werden, nur geringfügig den aktuellen städtebaulichen Zielen angepasst werden sollen.

3.4 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg weist im Bereich des Plangebietes einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) sollen entsprechend dem Bedarf in der Bauleitplanung dargestellt werden:

- Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen,
- Flächen für die zentralörtlichen Einrichtungen,
- Flächen für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur sowie der sozialen und medizinischen Betreuung,
- Gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe,
- Wohnungsnahe Sport-, Freizeit-, Erholungs- und sonstige Grünflächen.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim stellt die Plangebietsfläche als gemischte Baufläche dar. Das Plangebiet liegt außerhalb von Festsetzungen des Landschaftsplanes Nr. 4 „Meckenheim-Rheinbach-Swisttal“.

3.5 Natura-2000-Gebiete

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

3.6 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund der Größenordnung des Plangebietes und den damit verbundenen hohen Grundflächen in einem Bauleitplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB ohne Inanspruchnahme vereinfachender oder beschleunigender Bestimmungen des Baugesetzbuches. Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, welcher ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist, beschrieben und bewertet werden.

Bereits im Jahre 2003 wurden Überlegungen gemacht den Bereich des Plangebietes, insbesondere mit dem maroden Bestand des ehemaligen Saaten-Rausch-Geländes, zu einem „Altstadt-Karree“ mit gemischten Nutzungsstrukturen umzuwidmen und umzubauen.

Nach Wechsel der Vorhabenträger wurde von den ursprünglich angedachten Vorhaben Abstand genommen. Erst die Entwicklung eines neuen Konzeptes und die damit einhergehende Umnutzung der Flächen zu Wohnzwecken führten zu einer Weiterführung des Gesamtverfahrens.

Zur Entwicklung einer städtebaulichen Planungsgrundlage für den Gesamtbereich wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet und am 05.02.2015 im Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Meckenheim erörtert, diskutiert und als Plangrundlage für das weitere Verfahren beschlossen.

Unter Einbeziehung aller interessierten Eigentümer wurde eine Informationsveranstaltung am 29.01.2016 im Rathaus der Stadt Meckenheim durchgeführt und der Plan wurde entsprechend den Ergebnissen dieser Veranstaltung angepasst.

Diese Planfassung wurde im Verfahren weiter genutzt, um die Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 04.05.2016 bis einschließlich 05.06.2016.

Nach Auswertung der Stellungnahmen steht nunmehr die Abwägung der eingegangenen Anregungen an sowie die öffentliche Auslegung und damit die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.

Hierzu dienen

- die vorliegende Planfassung des Bebauungsplanes
- die Begründung zum Bebauungsplan mit dem Umweltbericht (Stand März 2016)

und als Fachgutachten

- die Artenschutzrechtliche Prüfung (Stand Januar 2016).

4. Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept basiert darauf, die im Bereich des allgemeinen Wohngebietes bereits vorhandene, lockere Blockrandstruktur insbesondere in den Innenbereichen weiter zu entwickeln, ohne dass dadurch zu lange geschlossene Gebäudefronten im Bereich zu den öffentlichen Verkehrsflächen entstehen.

Auf den einzelnen Grundstücksparzellen können neue Gebäude errichtet werden, ohne dass dadurch neue Großformen entstehen. Die „Körnigkeit“ der Altstadtbebauung bleibt erkennbar. Die bauliche Dichte wird altstadttypisch weiterentwickelt. Bauwünsche der Eigentümer und die nach Rechtsplan möglichen Baumaßnahmen bleiben möglich und werden, wie in der Bürgerinformationsveranstaltung angekündigt, im Bebauungsplan festgesetzt.

4.2 Erschließungskonzept

Da die Grundstücke entlang der bestehenden Straßen bereits bebaut sind, wird keine zusätzliche, neue öffentliche Erschließung erforderlich.

Die nicht direkt über die bestehenden, umgebenden Straßen erschlossenen Gebäude, werden über die jeweiligen Grundstücke und über zwei bereits im bestehenden Rechtsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte an die öffentlichen Flächen angebunden.

Gegenüber dem bestehenden Rechtsplan bleiben diese GFL-Flächen unverändert.

4.3 Grün- und Freiraumkonzept

Es verbleiben zwar im Inneren des Gebäudeblocks einige Gartenflächen. Diese sind jedoch ausschließlich private Bereiche für die kein gesondertes Grün- und Freiraumkonzept entwickelt oder festgesetzt wird.

5. Planungsinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel und der gegebenen Prägung soll das Plangebiet in der Hauptsache in zwei Baugebietstypen unterteilt werden. Wie im bisher zu Grunde gelegten Bebauungsplan wird für den Bereich der an der Hauptstraße befindlichen Laden- und Bürogebäude ein Kerngebiet festgesetzt. Das Kerngebiet behält bzw. optimiert die bestehenden Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan.

Das Mischgebiet im südöstlichen Teil des Plangebietes erhält als neue Zielausrichtung die Umplanung in ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Ziel der neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind klar definierte Baufenster im zukünftigen allgemeinen Wohngebiet, um einen deutlichen Zugewinn an innerstädtischen Wohnbauflächen generieren zu können.

Die Abgrenzung des Kerngebietes zum zukünftigen allgemeinen Wohngebiet erfolgt in den Bereichen der außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen, unmittelbar anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen des Niedertor- (Norden) und Synagogenplatzes (Süden).

Kerngebiete:

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes

Tankstellen und Vergnügungsstätten werden als nicht zulässig im Plangebiet festgesetzt, um den Gebietscharakter der Innenstadt nicht zu stören.

Allgemeine Wohngebiete:

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Um den besonderen Angeboten in der Stadt Meckenheim als Obstanbaugebiet gerecht zu werden, wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet Obstbaubetriebe als eine spezielle Art von Gartenbaubetrieben allgemein zulässig sind.

Um dem Ansatz der beabsichtigten Gebietserneuerung umfassend gerecht zu werden, wird der gesamte Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 S8 "Merler Straße / Schwitzerstraße" in der Fassung der Erstaufstellung als Änderungsgebiet festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird je nach Art der Nutzung und nach ihrer Lage unterschiedlich wie folgt vorgesehen:

In den Kerngebieten sind die Grundstücke entlang der Hauptstraße zu 100 % bebaut, so dass hier GRZ = 1,0, GFZ = 2,0 und GFZ = 2,2 festgesetzt werden und die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal drei und in einem Fall vier Geschosse fixiert wird. Zusätzlich enthält der Bebauungsplan Angaben zu den maximalen Trauf- bzw. Firsthöhen.

Die Blockrandbebauung entlang der Merler Straße, Mühlenstraße und Neustraße wird bei GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8 bis zweigeschossig festgesetzt. Nur ein bestehender Teilbereich an der Hauptstraße wird wie im Bestand als IV-geschossig bebaubar festgesetzt.

Im Blockinnenbereich gibt es im nordöstlichen Teil ein kleines Gebäude, das mit einer Eingeschossigkeit festgesetzt wird.

Da die historischen Gebäude, die als Gewerbebauten geplant waren, keine Normalhöhen aufweisen, wird die Bebauung in diesen Bereichen zusätzlich mit maximalen Firsthöhen (FH) differenziert festgesetzt.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bereich der Kerngebietsausweisung als Baulinien, in den übrigen Bereichen als Baugrenzen festgesetzt. Diese ermöglichen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ein gewisses Spiel bei Neubauten und schaffen für Neubauten an bestehende Häuser neue Möglichkeiten.

Die Bauweise wird aufgrund der Innenstadtlage und der städtebaulich gewünschten Straßenfluchten als geschlossene Bauweise festgesetzt. Eine historisch bedingte Ausnahme bildet hier das ehemalige Saaten-Rausch-Gelände entlang der Schwitzerstraße.

Der Bereich entlang der Hauptstraße wird wie im Übrigen, engeren Altstadtbereich, als Kerngebiet (MK) mit einer maximal dreigeschossigen, geschlossenen Bauweise mit Satteldach ausgewiesen. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen ist eine zweigeschossige bauliche Erweiterung mit Flachdach möglich. Ein vorhandenes, dreigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss mit Flachdach und einem zweigeschossigen Anbau, ebenfalls mit Flachdach, ist gemäß dem Bestand in den Bebauungsplan übernommen worden. Das sog. „Saaten-Rausch“-Gelände ist als Allgemeines Wohngebiet mit einer dreigeschossigen Bauweise ausgewiesen, das östlich davon liegende Grundstück (Flurstück Nr. 70) ist ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, hier jedoch mit einer maximal zweigeschossigen Bauweise.

Die übrigen Wohnbauflächen wurden in zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im Kerngebiet (MK) 1,0, im allgemeinen Wohngebiet (WA) liegt der Wert bei 0,4.

5.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Zwar ist das gesamte Plangebiet von den öffentlichen Verkehrsflächen der Hauptstraße, Merler Straße, Neustraße Mühlenstraße und Schwitzerstraße umgrenzt, aber nur die Schwitzerstraße liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die zukünftige Erschließung der Potentialfläche des „Saaten- Rausch-Geländes“ soll von der Schwitzerstraße aus erfolgen, die Potentialfläche im Bereich des Flurstückes Nr. 144 soll von der Merler Straße aus erfolgen und die Potentialfläche des Flurstückes Nr. 70 soll über die Neustraße erschlossen werden.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur Gestaltung und Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen, da dieses nicht Ziel der Bauleitplanung ist.

5.5 Nebenanlagen

Um das Zubauen der rückwärtigen Gartenbereiche zu verhindern, werden in den Allgemeinen Wohngebieten Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu 30 m³ umbauter Raum als zulässig festgesetzt.

5.6 Stellplätze und Garagen

Um bei den beengten baulichen Verhältnissen der Innenstadt Meckenheims die privaten Stellplätze auf den Grundstücken nachweisen zu können, sind Garagen, Carports und Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten allgemein auch außerhalb der Baugrenze zulässig mit Ausnahme der Flächen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche im Bereich Neustraße und Mühlenstraße, um hier das ruhige Wohnen, bzw. das äußere Erscheinungsbild in Folge des ruhenden Verkehrs nicht zu beeinträchtigen.

5.7 Belange von Natur und Landschaft sowie Umweltbelange

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet, eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur, Landschaft und das Landschaftsbild wurde vorgenommen. Die Ergebnisse dieser landschaftspflegerischen Bearbeitung sind im Bebauungsplan, soweit dies erforderlich war, fixiert.

Umweltbericht

Da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren um ein Verfahren gemäß § 8 BauGB handelt, wurde als Teil 2 der Begründung ein Umweltbericht erarbeitet und gemäß § 2a BauGB in das Verfahren integriert.

Im Umweltbericht werden die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt und erläutert.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 S8 ist eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP I + II) gemäß § 44 BNatSchG und VV Artenschutz zu erarbeiten. Aus diesem Grunde wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt und vom Büro Ginster Landschaft + Umwelt, Meckenheim, erarbeitet.

Das vorliegende Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet aufgrund der relativ dichten Bebauung und der Lage nahe des Stadtzentrums Meckenheim für den überwiegenden Teil der vorkommenden planungsrelevanten Arten als ungeeignetes Habitat einzustufen ist. Einzig die Rauch- und Mehlschwalben, Schleiereule und der Turmfalke finden potenziell geeignete Bruthabitate im Bereich von Gebäuden vor.

Insgesamt kommt die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange zu dem Ergebnis, dass infolge der Änderung des Bebauungsplanes Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 (1) BNatSchG) in Bezug auf planungsrelevante Arten auszuschließen sind.

5.8 Denkmalschutz

Zwar befindet sich innerhalb des Plangebietes kein Baudenkmal gemäß § 2 DSchG NRW, jedoch liegt ein derartiges unter Denkmalschutz stehendes Gebäude (Hauptstraße Nr. 23) in der unmittelbaren Nachbarschaft. Da jedes Baudenkmal in Bezug zu seiner unmittelbaren Umgebung steht, genießt es daher gemäß § 91b DSchG NRW den sogenannten Umgebungsschutz. Um den Belangen des Denkmalschutzes im Bebauungsplan Rechnung zu tragen, wird das Baudenkmal gemäß der Planzeichenverordnung mit einem D im Quadrat gekennzeichnet, obwohl es sich außerhalb des Plangebietes befindet.

Im Bebauungsplan wird so auf die Lage des benachbarten Baudenkmals hingewiesen. Bei dem Gebäude handelt es sich um das zweigeschossige Wohnhaus einer ehemals vierflügeligen Hofanlage. Nördlich schließt sich ein niedriger ebenfalls zweigeschossiger Putzbau an, der ehemals als Wirtschaftsgebäude diente und heute zum Wohnen umgenutzt ist. Da dieses Ensemble ortsbildprägenden Charakter hat, sind Bauwerke, die in unmittelbarer Umgebung errichtet werden sollen, mit dem Denkmalschutz abzustimmen und in Einklang zu bringen. Dieses ist im jeweiligen Bauantrag nachzuweisen. Im Bebauungsplan betrifft dieses die gegenüber liegenden Gebäude an der Merler Straße.

5.9 Immissionsschutz

Da im Plangebiet keine besonderen Emittenten vorhanden sind oder geplant werden, wird kein gesondertes Schallgutachten erforderlich. Durch die in großen Teilen vorhandene, geschlossene Blockrandbebauung entstehen ruhige Innenbereiche, die auch trotz der verdichteten Innenstadtlage ein ruhiges und qualitätsvolles Wohnen ermöglichen. Besondere Vorkehrungen oder Festsetzungen werden zum weitergehenden Immissionsschutz nicht getroffen.

5.10 Gewässerschutz, Niederschlagswasserbeseitigung

Bei den im zentralen Stadtbereich liegenden Grundstücken ist die Bebauung und Versiegelung großer Bereiche bereits seit langem vorhanden. Die Flächen sind in die Entwässerungsplanung der Stadt Meckenheim einbezogen. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird deshalb in die vorhandene Niederschlagswasserkanalisation eingeleitet.

Um dem § 51a. LWG gerecht zu werden, nach dem das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten ist, werden im Bebauungsplan versickerungsfördernde Maßnahmen nicht ausgeschlossen. Die Empfehlung, Zisternen zur Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser einzurichten, wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.11 Altlasten

Zu möglichen Altlasten oder Altablagerungen liegen für das Plangebiet keine Informationen vor.

6. Gestalterische Festsetzungen und Werbesatzung gemäß § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW

Für den gesamten Bereich der Altstadt Meckenheim wurde eine Gestaltfibel ("Gestaltungsfibel Altstadt Meckenheim – Leitlinien zur Gestaltung von Fassaden und baulichen Anlagen für Architekten und Bauherren" Büro Raumplan/Stadt Meckenheim, 2016, Geltungsbereich siehe Anlage 1) entwickelt. Diese ist im Rathaus der Stadt Meckenheim im Fachbereich 61, Stadtplanung – Liegenschaften einsehbar.

Um die darin erarbeiteten Empfehlungen rechtsicher festzusetzen, werden die einzelnen Gestaltungsrichtlinien als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die Meckenheimer Altstadt ist geprägt von attraktiven Straßen- und Platzräumen, in der Regel schmalen Gebäuden unterschiedlichen Alters, unterbrochen von breiten (z.T. ehemaligen Hofanlagen) mit maßstäblichen Gebäudehöhen, einer abwechslungsreichen Fassadengestaltung, einer homogenen Dachlandschaft und einer vom Zentrum (Hauptstraße) zu den Rändern (Klosterstraße und Mühlenstraße) abnehmenden Bebauungsdichte.

Die Altstadt zeigt ein lebendiges und für die Region typisches Stadtbild, dessen positiver Eindruck auf dem noch ablesbaren historischen Stadtgrundriss und der noch weitgehend erhaltenen historischen Grundstücks- und Parzellenstruktur beruht. Dieser charakteristische, langgestreckte Stadtgrundriss hat bis heute einen prägenden Einfluss auf die individuelle Baugestaltung der Altstadt.

Das ‚Integrierte Handlungskonzept‘ formuliert darüber hinaus das Ziel der Stärkung der Altstadt durch die Erhaltung und Verbesserung der Gestaltqualität der Altstadtbebauung und die Aktivierung von Nachverdichtungspotenzial für Wohnen und Gewerbe. Als besonderer Anreiz für die Haus- und Grundstücksbesitzer wird im Rahmen des Förderprojektes ein Förderprogramm zur Fassaden- und Hofgestaltung aufgelegt.

Die Gestaltung für die Altstadt Meckenheim zielt auf die Erhaltung und Weiterentwicklung des charakteristischen Ortsbildes ab, insbesondere auf:

- Die Erhaltung und Erneuerung ortsbildprägender Gebäude und Gebäudeensembles
- Die Vermeidung von Veränderungen der Baugestaltung, die das Ortsbild negativ beeinträchtigen (Vermeidung von Verunstaltung)
- Die angemessene Gestaltung von Neubauten, An- und Umbauten in Bezug auf die Gebäudestellung, Fassaden- und Dachgestaltung (Einfügung)
- Die maßvolle und zurückhaltende Gestaltung von Werbeanlagen und die gezielte Inszenierung von Fassaden mit Licht
- Die Wahrung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen den Interessen der Allgemeinheit und den Anforderungen des Einzelnen

Die baugestalterischen Festsetzungen dienen der Definition eines Ortsbildes, das sich einerseits an der Struktur der Altstadt und damit an einer orts- und regionaltypischen Bauweise orientiert, andererseits aber auch zeitgemäß Bauformen zulässt bzw. einen gestalterischen Rahmen für die Einfügung von Neubauten in die Altstadt formuliert. Die verschiedenen Gestaltungsfestsetzungen entstammen der erarbeiteten Gestaltungsfibel.

Die Gestaltungsfibel ist keine Gestaltungssatzung gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW. Die Gestaltungsfibel hat im Unterschied zu einer Satzung lediglich empfehlenden Charakter, ist aber inhaltlich an einer Gestaltungssatzung nach BauO NRW orientiert und gelangt nun über die Aufnahme ihrer Inhalte in den Bebauungsplan zu einer außenwirksamen Rechtsverbindlichkeit.

Ziel der Gestaltungsfestsetzungen

Ziel der Gestaltungsfestsetzungen ist der Erhalt, die Stärkung und die Entwicklung des charakteristischen Ortsbildes der Meckener Altstadt. Die Einfügung von baulichen Anlagen in ihrem Maßstab, der Fassadengestaltung und der Farbgestaltung sowie die gezielte Platzierung von Werbeanlagen werden somit geregelt. Durch die Festsetzungen soll eine angepasste und angemessene Gestaltung gesteuert sowie eine Störung des Ortsbildes durch eine unangepasste und unangemessene Gestaltung vermieden werden.

Allgemeine Anforderungen

Die allgemeinen Anforderungen an bauliche Anlagen heben ab auf das Einfügen baulicher Anlagen in den städtebaulichen Zusammenhang des charakteristischen Ortsbildes im Einklang mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen in Bezug auf Kubatur, Gebäudestellung und Parzellenraster. Die Kubatur und die Gestaltung der Gebäude prägen das Gesicht der zentralen Räume der Altstadt und tragen entscheidend zum Ortsbild bei. Dachformen und Dacheindeckungen sind wesentliche Merkmale für die Nah- und Fernwirkung eines Ortsbildes.

Fassadengliederung und -gestaltung

Die Anforderungen an die Fassadengliederung und -gestaltung heben auf die Erhaltung ortstypischer Merkmale der Fassadengestaltung wie Fassaden- bzw. Fensterraster, Fassadenmaterialien und Fassadendetails ab. Neubauten sollten diese Prinzipien aufgreifen und Bezüge zu der ortstypischen Gestaltung herstellen.

Öffnungselemente

Die Anforderungen an die Gestaltung der Öffnungselemente der Fassaden heben auf die Erhaltung ortstypischer Proportionen und Gestaltungsdetails der Fenster, Türen, Tore und Loggien ab. Neubauten sollten diese Prinzipien aufgreifen und Bezüge zu der ortstypischen Gestaltung herstellen.

Erdgeschosszonen

Die Anforderungen an die Gestaltung der Erdgeschosszonen der Fassaden heben auf die Erhaltung ortstypischer Proportionen, Gestaltungsdetails und Materialien der Schaufensteröffnungen, Wandflächen und Kragdächer ab. Neubauten sollten diese Prinzipien aufgreifen und Bezüge zu der ortstypischen Gestaltung herstellen.

Farbgebung

Die Anforderungen an die Materialgestaltung und Farbigkeit der Fassaden heben auf die Erhaltung eines ortstypischen Material- und Farbkanons ab, der einen ausreichenden Spielraum belässt. Neubauten sollten diese Prinzipien aufgreifen und Bezüge zu der ortstypischen Gestaltung herstellen.

Lichtinszenierung

Die Anforderungen zur Gestaltung der Fassaden durch Lichtinszenierung greifen ein modernes Gestaltungsinstrument auf, um eine gut gestaltete ortstypische Fassade ins ‚Licht zu rücken‘. Lichtinszenierungen sind zurückhaltend und in einem neutralen angenehmen Licht vorzunehmen.

Dächer und Dachaufbauten

Die Anforderungen an die Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten heben auf die Erhaltung ortstypischer Dachmaterialien, Dachformen, Dachdetails sowie Proportionen bzw. Anordnungsformen von Dachgauben und Zwerchhäusern ab. Neubauten sollten diese Prinzipien aufgreifen und Bezüge zu der ortstypischen Gestaltung herstellen.

Anforderungen an Werbeanlagen

Die Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen an Fassaden heben auf eine ortsbildverträgliche Gestaltung, Anordnung, Dimension, Farbigkeit und Beleuchtung von Werbeanlagen ab. Werbeanlagen gehören zur Altstadt und sind im Einklang mit der Architektur des jeweiligen Gebäudes zu gestalten, ohne sich in den Vordergrund zu spielen.

Einfriedungen

Die Anforderungen an die Gestaltung der Einfriedungen der Grundstücke heben auf die Erhaltung ortstypischer Materialien und Gestaltungsdetails massiver, offener oder begrünter Einfriedungen ab. Neubauten sollten diese Prinzipien aufgreifen und Bezüge zu der ortstypischen Gestaltung herstellen.

Garagen und Carports

Die Anforderungen an die Gestaltung von Garagen und Carports heben auf die Erhaltung ortstypischer Anordnungsformen, Material- und Dachgestaltungen sowie Begrünungen ab. Neubauten sollten diese Prinzipien aufgreifen und Bezüge zu der ortstypischen Gestaltung herstellen.

7. Hinweise

Bepflanzung

Die Gestaltung der unbebauten Grundstücke ist durch die „Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Bepflanzungssatzung)“ der Stadt Meckenheim geregelt.

Artenschutz

Ein Abbruch von Gebäuden mit Einflugmöglichkeiten innerhalb des Änderungsbereichs darf nicht in den Zeiten erfolgen, in denen potenziell im Plangebiet vorkommende Fledermausarten ihre Jungen aufziehen (Ende Mai bis Ende August). Weiterhin dürfen mögliche Winterquartiere – vor allem die Zwergfledermaus könnte hier betroffen sein – nicht zerstört werden, womit ein Abriss der Gebäude von Oktober bis Anfang April ebenfalls nicht zulässig ist. Auch in den Nistzeiten der potenziell im Plangebiet vorkommenden Schleiereule (Ende Februar bis Oktober) dürfen keine Abbrucharbeiten an Gebäuden, die möglicherweise Nistplätze bieten, durchgeführt werden.

Böden

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

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

Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für technischen Umweltschutz abzustimmen.

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

Bodendenkmale

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

Kampfmittel

Der Stadt Meckenheim liegen Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) darüber vor, dass das Plangebiet in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet des 2. Weltkrieges liegt. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmittel während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Düsseldorf) zu verständigen.

Denkmalschutz

Es wird auf das unmittelbar neben dem Plangebiet befindliche Baudenkmal Hauptstraße 23 hingewiesen. Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe zum Baudenkmal sind wegen des bestehenden Umgebungsschutzes gemäß § 91 b DSchG NRW vor Baubeginn mit der Denkmalpflege abzustimmen. Die Abstimmungen sind im Bauantrag nachzuweisen.

Entwässerung

Es wird empfohlen, Zisternen zur Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser einzurichten.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die im Bestand seit vielen Jahren existierende intensive Nutzungsmischung zeigt aus funktionaler, ökologischer und insgesamt städtebaulicher Sicht, dass keine negativen Auswirkungen von dem Gebiet und seinen Nutzungen ausgehen. Vielmehr prägen die vorhandenen privaten Einrichtungen und Geschäfte diesen zentralen Standort mit Anschluss an leistungsfähige Erschließungen.

Ziel ist es nun, diesen Standort noch weiter aufzuwerten insbesondere durch eine umfassende Erneuerung des alten Saaten-Rausch-Geländes und die Neuerrichtung von Wohnungen in dem zentralen Innenstadtbereich. Insgesamt werden hierdurch gravierende Nutzungsverbesserungen erwartet.

8.2 Verkehr

Aus verkehrlicher Sicht stellt sich der Standort deshalb günstig dar, weil er direkt angebunden ist an das Hauptverkehrsstraßensystem der Stadt. So sind die Gebäude aus allen Richtungen über die vorhandenen Straßen sehr gut erreichbar, ohne andere Nutzungen nachhaltig zu stören. Um dem zukünftigen Parkdruck bei einer Neubebauung des Saaten-Rausch-Geländes gerecht zu werden und trotzdem qualitätsvolle Stadträume im historischen Kontext zu erhalten, ist es vorgesehen, unter der Hofanlage eine Tiefgarage zu errichten. Der Bebauungsplan sieht diese Anlage durch eine Signatur und Einschrieb TG vor.

8.3 Ver- und Entsorgung

Wie unter Ziffer 2.5 der Begründung bereits ausgeführt, wird die Ver- und Entsorgung durch die vorhandenen Netze und Anlagen sichergestellt.

8.4 Natur, Landschaft und Umwelt

Wie unter Ziffer 5.7 der Begründung ausgeführt, werden keine gesonderten Umweltprüfungen mit Ausnahme der Artenschutzvorprüfung durchgeführt, da keine umweltrelevanten nachhaltigen Störungen bzw. Auswirkungen der Planung erwartet werden.

Die Artenschutzfachliche Prüfung hat ergeben, dass keine relevanten artenschutzrechtlichen nachhaltigen Probleme zu erwarten sind.

9. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Flächenbilanz

Fläche	qm	ha (gerundet)	Anteil
Bruttobauland	14.824	1,48	100 %
davon öff. Verkehrsfläche	761	0,08	5,1 %
davon Kerngebiet (MK)	2.640	0,26	17,8 %
davon Allgemeines Wohngebiet (WA)	11.423	1,14	77,1%

10. Bodenordnung

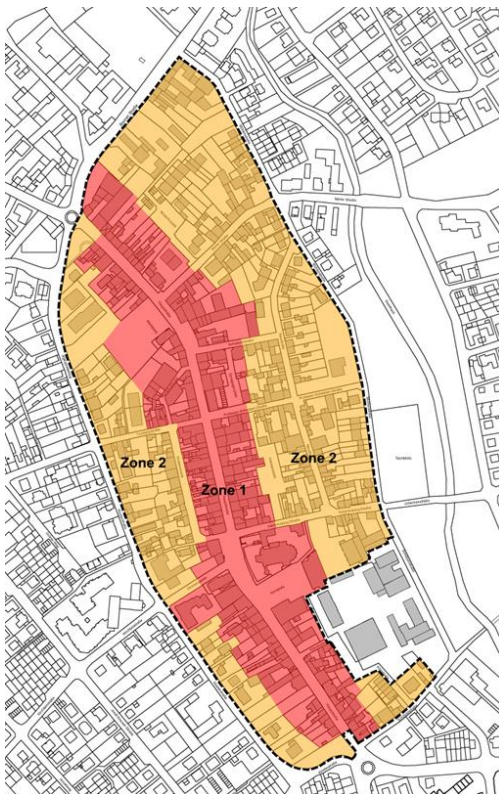
Die beplanten Flächen befinden sich bis auf die Verkehrsflächen in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen werden, soweit erforderlich, von den Eigentümern selbst veranlasst und finanziert.

11. Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Meckenheim hat in der Sitzung am 10. September 2014 einerseits den Aufstellungsbeschluss zum Planungsverfahren der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.45 S8 „Merler Straße / Schwitzerstraße“ und andererseits den Erlass einer Veränderungssperre für den vorgenannten Bebauungsplanbereich beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 04. Mai 2016 bis einschließlich 06. Juni 2016 durchgeführt. In seiner Sitzung am 06. Juli 2016 beschloss der Rat der Stadt Meckenheim die Verlängerung der Geltungsdauer der Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 S8 „Merler Straße / Schwitzerstraße“ 2. Änderung vom 12. September 2014. Es erfolgt nunmehr die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung. Da sich im Rahmen des Verfahrens keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan ergaben, wurde der Entwurf für die Offenlage erarbeitet. Es steht nunmehr der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.45 S8 zur öffentlichen Auslegung an.

Anlage 1:

Gestaltungsfibel Altstadt Meckenheim – Leitlinien zur Gestaltung von Fassaden und baulichen Anlagen für Architekten und Bauherren, Geltungsbereich:



B. Textliche Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Erläuterungen und Begründungen

1.1.1 In den Kerngebieten sind Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 7, Nr. 8 BauNVO nicht zulässig.

Tankstellen und Vergnügungsstätten werden als nicht zulässig im Plangebiet festgesetzt, um den Gebietscharakter der Innenstadt nicht zu stören. Tankstellen würden das Verkehrsaufkommen zu sehr verändern. Die ohnehin stark belasteten Innenstadtstraßen müssten durch zunehmenden Zielverkehr unzumutbare zusätzliche Verkehrsmengen bewältigen.

1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten werden die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für Spielhallen/Vergnügungsstätten gelten vom Gesetzgeber vorgegebene Abstandsflächen um öffentliche Schulen oder andere öffentliche Einrichtungen der Kinder- und Jugendpflege. So werden zu Spielhallen nach dem Nordrhein-westfälischen Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag (AG Glück StV NRW) Mindestabstände von 350 m gefordert. In der Altstadt Meckenheim, in der Kirchen, Schule und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe vorhanden sind und auch weiterhin platziert werden sollen, werden deshalb Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

1.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Obstbaubetriebe als eine spezielle Art von Gartenbaubetrieben allgemein zulässig.

Um den besonderen Angeboten in der Stadt Meckenheim als Obstanbaugebiet gerecht zu werden, wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet Obstbaubetriebe als eine spezielle Art von Gartenbaubetrieben allgemein zulässig sind.

1.1.4 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen sind gemäß den Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes in den gekennzeichneten Bereichen bei Einhaltung der lichten Durchfahrtshöhe gemäß Ziffer 1.3.1 der Textlichen Festsetzungen überbaubar

Um die gewünschte geschlossene Bauweise herstellen zu können, wird die Überbauung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Fläche bei Einhaltung der erforderlichen Durchfahrtshöhe ermöglicht.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung kann hinsichtlich der GRZ und GFZ überschritten werden, wenn dieses aufgrund der Bestandssituation erforderlich wird oder wenn städtebauliche Gründe dieses rechtfertigen.

1.2.2 Die Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) werden als Maximalhöhe in Meter (m) über NHN oder als Maximalhöhe in Meter (m) über Hinterkante der Straßenbegrenzungslinie bzw. der angrenzenden Verkehrsfläche rechtwinklig bezogen auf die Mitte des Gebäudes festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird je nach Art der Nutzung und nach ihrer Lage unterschiedlich wie folgt vorgesehen:

In den Kerngebieten sind die Grundstücke entlang der Hauptstraße zu 100 % bebaut, so dass hier GRZ = 1,0, GFZ = 2,0 und GFZ = 2,2 festgesetzt werden und die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal drei und in einem Fall vier Geschosse fixiert wird. Zusätzlich enthält der Bebauungsplan Angaben zu den maximalen Trauf- bzw. Firsthöhen.

Die Blockrandbebauung entlang der Merler Straße, Mühlenstraße und Neustraße wird bei GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8 bis zweigeschossig festgesetzt. Nur ein bestehender Teilbereich an der Hauptstraße wird wie im Bestand als IV-geschossig bebaubar festgesetzt.

Im Blockinnenbereich gibt es im nordöstlichen Teil ein kleines Gebäude, das mit einer Eingeschossigkeit festgesetzt wird.

Da die historischen Gebäude, die als Gewerbebauten geplant waren, keine Normalhöhen aufweisen, wird die Bebauung in diesen Bereichen zusätzlich mit maximalen Firsthöhen (FH) differenziert festgesetzt.

1.3 Bauweise, Baugrenzen

1.3.1 Der Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche ist erst ab einer lichten Höhe von 4,30 m überbaubar.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen werden zu Gunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt.

Die erforderliche lichte Höhe bei der möglichen Überbauung dieser Flächen begründet sich durch die erforderliche Feuerwehrezufahrt.

1.4 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

1.4.1 Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Erschließung und die Verkehrsflächen werden im Abschnitt A unter Ziffer 5.4 erläutert und begründet.

1.4.2 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen werden zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt.

Um innen liegende Bauflächen zu erschließen, für die kein allgemeines öffentliches Interesse

vorliegt, werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt.

1.5 Nebenanlagen

1.5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, hier jedoch nur bis zu 30 m³ umbauter Raum.

Um das Zubauen der rückwärtigen Gartenbereiche zu verhindern, werden in den Allgemeinen Wohngebieten Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu 30 m³ umbauter Raum als zulässig festgesetzt.

1.6 Stellplätze und Garagen

1.6.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten allgemein auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, mit Ausnahme der Flächen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche im Bereich Neustraße und Mühlenstraße.

Um bei den beengten baulichen Verhältnissen der Innenstadt Meckenhems die privaten Stellplätze auf den Grundstücken nachweisen zu können, sind Garagen, Carports und Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten allgemein auch außerhalb der Baugrenze zulässig mit Ausnahme der Flächen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche im Bereich Neustraße und Mühlenstraße, um hier das ruhige Wohnen, bzw. das äußere Erscheinungsbild in Folge des ruhenden Verkehrs nicht zu beeinträchtigen.

Offene Garagen (überdacht Stellplätze, sogenannte Carports) müssen einen Abstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

1.6.2 In der geschlossenen Bauweise der Zone 1 und 2 sind Garagen und Hofzufahrten gestalterisch in den Hauptbaukörper zu integrieren.

Ziel ist die Einbindung der Garagen und Hofzufahrten in die Gesamtgestaltung der baulichen Anlagen.

1.6.3 Flachdächer von Garagen und Carports sind mit mindestens 10 cm kulturfähigem Substrat abzudecken und extensiv zu begrünen. Sie sind durch extensive Pflege im Rahmen regelmäßiger Kontrollgänge zu erhalten. Alternativ zu einer Begrünung ist auch eine Ausbildung als bekiestes Flachdach möglich. Seitenwände überdachter Stellplätze (Carports) sowie freiliegende geschlossene Garagenwände sind mit Kletterpflanzen zu beranken.

Die Flachdächer von Garagen und Carports dienen so der Verbesserung des Kleinklimas durch Minderung der Aufheizung und der Retention des Niederschlagswassers.

Durch diese Festsetzung wird das Kleinklima verbessert und das Wohnumfeld durch mehr Begrünung verbessert

1.7 Belange von Natur und Landschaft

1.7.1 Es ist erforderlich, vor Beginn von Abrissarbeiten die Gebäude innerhalb des Plangebietes von einem Sachkundigen auf das

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 S8 wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP I + II) gemäß § 44 BNatSchG und VV Artenschutz erarbeitet. Aus diesem Grunde

Vorkommen von Wochenstuben oder Winterquartieren von Fledermausarten und von Nistplätzen der Schleiereule untersuchen zu lassen. In den Zeiten, in denen keine Quartiere bzw. Nistplätze der planungsrelevanten Arten nachweisbar sind, können dann die erforderlichen Abbrucharbeiten durchgeführt werden.

wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt und vom Büro Ginster Landschaft + Umwelt, Meckenheim, durchgeführt.

Das vorliegende Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet aufgrund der relativ dichten Bebauung und der Lage nahe des Stadtzentrums Meckenheim für den überwiegenden Teil der vorkommenden planungsrelevanten Arten als ungeeignetes Habitat einzustufen ist. Einzig die Rauch- und Mehlschwalben, Schleiereule und der Turmfalke finden potenziell geeignete Bruthabitate im Bereich von Gebäuden vor. Es ist deshalb erforderlich, vor Beginn von Abrissarbeiten die Gebäude innerhalb des Plangebietes von einem Sachkundigen auf das Vorkommen von Wochenstuben oder Winterquartieren von Fledermausarten und von Nistplätzen der Schleiereule untersuchen zu lassen

Insgesamt kommt die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange zu dem Ergebnis, dass infolge der Änderung des Bebauungsplanes Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 (1) BNatSchG) in Bezug auf planungsrelevante Arten auszuschließen sind.

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

2.1 Anwendungsbereich

2.1.1 Die Festsetzungen zur Gestaltung beziehen sich auf die an den öffentlichen Raum grenzenden Fassaden und baulichen Anlagen der Meckener Altstadt, hier im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

2.1.2 Baudenkmäler sowie Werbeanlagen an Baudenkmälern unterliegen den speziellen Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW.

Der Anwendungsbereich der "Gestaltungsfibel Altstadt Meckenheim – Leitlinien zur Gestaltung von Fassaden und baulichen Anlagen für Architekten und Bauherren" umfasst im wesentlichen den historischen Teil der Meckener Altstadt mit der Hauptstraße im Zentrum. Die Hauptstraße war schon im mittelalterlichen Meckenheim die Hauptverbindung zwischen dem Obertor, auf Höhe der heutigen Kölnstraße und dem Niedertor, im Bereich des heutigen Marktplatzes. Der Verlauf der ehemaligen historischen Stadtmauer ist an einzelnen Stellen auch heute noch im Stadtgrundriss erkennbar.

Die Hauptstraße ist als Geschäftszentrum der Altstadt eine wichtige Adresse und durch einen Nutzungsmix von Ladenlokalen, Dienstleistungen und Wohnen geprägt. Die Hauptstraße mit Markt- und Kirchplatz als öffentlicher Raum mit

der größten repräsentativen Wirkung ist mit dem näheren Umfeld als Zone 1 definiert. Die umliegenden Bereiche der Altstadt bilden die Zone 2 des Anwendungsbereiches. Wenn nicht ausdrücklich anders beschrieben gelten die Vorgaben der Gestaltungsfibel gleichermaßen für die Zonen 1 und 2. Der Schulbereich am südlichen Rand der Altstadt ist aufgrund seiner Sonderstellung im Gefüge der Altstadt nicht Bestandteil des Anwendungsbereiches der Gestaltungsfibel.

2.2. Allgemeine Anforderungen an bauliche Anlagen

2.2.1 Bauliche Veränderungen oder neue bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie sich in das charakteristische Ortsbild einfügen.

Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen werden in der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen als „mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen“ definiert. Auch Stellplätze, Lagerplätze, Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind somit bauliche Anlagen.

Charakteristisches Ortsbild

Bei allen Neubauvorhaben und baulichen Veränderungen an Bestandsgebäuden ist das charakteristische Ortsbild der Meckener Altstadt zu wahren. Auch wenn das Ortsbild durch Bauten mehrerer Jahrzehnte und verschiedener Baustile geprägt ist, lassen sich fünf typische Bauformen herausarbeiten, die für die jeweilige Epoche stehen. Angefangen bei den detailreichen, historischen Obsthöfen und Gründerzeitgebäuden, die beide Kriege unbeschadet überstanden haben oder detailgetreu wieder aufgebaut wurden, über die einfache, jedoch charakterstarke Architektur der Nachkriegsjahre, über neue Konstruktionen und moderne Materialien in der Architektur ab 1970 bis hin zu verspielten oder kubischen Neubauten ab 1990. Insbesondere ab 1970 hat an vielen Stellen in der Altstadt ein Maßstabssprung eingesetzt. Gebäude mit drei oder mehr Geschossen wurden errichtet und nebeneinander liegende Parzellen zusammenhängend überbaut. Untypische Elemente wie Balkonfassaden, gebäudebreite Gauben oder pflegeleichte Fassadenverkleidungen kamen hinzu und veränderten das Ortsbild der Altstadt. Aufgabe der Gestaltungsfibel ist die Festlegung eines gestalterischen Rahmens für die bauliche Entwicklung

der Altstadt, für die Aufwertung des öffentlichen Raumes und für die Wahrung des Ortsbildes.

Bestandsschutz

Die Gebäude der Altstadt genießen, auch wenn sie der “Gestaltungsfibel Altstadt Meckenheim – Leitlinien zur Gestaltung von Fassaden und baulichen Anlagen für Architekten und Bauherren” nicht entsprechen, Bestandsschutz. Erst bei geplanten, baulichen Veränderungen sollen die Leitideen der “Gestaltungsfibel Altstadt Meckenheim – Leitlinien zur Gestaltung von Fassaden und baulichen Anlagen für Architekten und Bauherren” berücksichtigt werden. Dennoch ist eine Anpassung der Gestaltung sowie ein Rückbau untypischer Elemente wünschenswert und kann durch Fördermaßnahmen unterstützt werden. Denkbar ist auch eine zeitgemäße Interpretation der ortstypischen Gestaltungselemente für den jeweiligen Baustil.

2.2.2 Die Baufluchten der geschlossenen Bebauung zum öffentlichen Straßenraum sind einzuhalten. Abseits der Hauptstraße sind Abweichungen von der Bauflucht in städtebaulich begründeten Fällen und unter Berücksichtigung der Bauflächen der rechtsgültigen Bebauungspläne zulässig. Das Parzellenraster der gewachsenen Flurstücke muss bei der Gestaltung der Bebauung erkennbar bleiben. Neubauten sind in selbstständige Gebäudeabschnitte mit maximal 15,0 m Länge vertikal optisch zu gliedern.

Bauflucht und Gebäudestellung

Geschlossene Baufluchten bzw. durchgehend geschlossene Straßenrandbebauungen finden sich heute entlang der Hauptstraße, der Neustraße, der Merler Straße, der Mantelhofstraße, der Grabenstraße und der Tombergstraße, den ältesten Straßen der Meckener Altstadt. Historisch bedingt durch die in der Regel schmalen und tiefen Parzellen wurde das Wohnhaus bündig an die Straßenkante gesetzt, landwirtschaftliche Nebengebäude und Lager Räume befanden sich seitlich oder dahinter, erschlossen durch eine Toreinfahrt. Bei den später entstandenen Straßenzügen wurden die Grundstückspartzen oftmals breiter und dafür weniger tief geplant. Die Zufahrt ins Grundstück wurde neben dem Gebäude angelegt.

Die geschlossenen Baufluchten und die Struktur der Gebäudeabschnitte machen den besonderen Reiz öffentlicher Räume aus. Typisch für die Meckener Altstadt ist die Feinkörnigkeit der Bebauung, die Ablesbarkeit des Parzellenrasters, verbunden mit wechselnden Trauf- und Firsthöhen. Grundsätzlich ist das vorhandene Parzellenraster zu erhalten. Bei der traufständigen Bebauung ist der First des Daches parallel zur Straße ausgerichtet. Einzelne giebelständige Gebäude gliedern lange Straßenabschnitte und bilden Akzente (z.B. als Eckhäuser).

Gebäudeabschnitte

Die Meckenheimer Altstadt ist in der Regel von kleinteiligen Grundstückspartzen mit geringer Grundstücksbreite geprägt. Dadurch ergibt sich eine kleinmaßstäbliche Gebäude- und Fassadengliederung. Breite Gebäude, wie beispielsweise die meckenheimtypischen Obsthöfe, sind traditionell in mehrere Fassadenabschnitte untergliedert. Um die kleinteilige Fassadengliederung zu wahren, sollen ergänzende Neubauten in ihrer Fassadengestaltung in Gebäudeabschnitte mit maximal 15,0 m Länge gegliedert werden.

2.3 Fassadengliederung, Fassadengestaltung

2.3.1 Bei baulichen Veränderungen sind das bestehende Fassadenraster sowie die Gliederung der Fassade beizubehalten. In Ausnahmefällen kann das bestehende Fassadenraster verändert werden, wenn die Neugestaltung dem ortstypischen Erscheinungsbild entspricht oder ursprünglich ein abweichendes Fassadenraster verbürgt ist.

Fassaden

Als Fassade eines Gebäudes bezeichnet man die Hauptansichtsseite(n) eines Gebäudes zum öffentlichen Raum. Fassaden haben großen Einfluss auf das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes.

Fassadensanierung

Bei einer Fassadensanierung ist die Fassade im Gesamtzusammenhang zu betrachten. Das vorhandene Fassadenraster sollte auch in der Erdgeschosszone Berücksichtigung finden. Eine Zweiteilung in der Gestaltung sollte nach Möglichkeit angeglichen werden. Bei Erneuerung einzelner Fassadenelemente wie Türen oder Fenster, sollen die Proportionen der Öffnung sowie die ursprüngliche Gestaltung der Elemente in ihrer Materialität, Farbgebung und Unterteilung erhalten werden. Dies gilt nicht, wenn eine durch bauliche Maßnahmen ortstypische Fassade in den ursprünglichen Zustand bzw. in einen mit der "Gestaltungsfibel Altstadt Meckenheim – Leitlinien zur Gestaltung von Fassaden und baulichen Anlagen für Architekten und Bauherren" konformen Zustand zurückversetzt werden soll.

Proportion

Die Gebäude der Hauptstraße sind meist zwei- bis dreigeschossig mit Satteldach. Die Fassadenflächen weisen typischerweise stehende Formate auf. Aufgrund der größtenteils als Ladenlokal genutzten Erdgeschosszonen, ist die

Fassade zumeist optisch horizontal in zwei Abschnitte unterteilt. Die Fensterformate sind in der Regel stehend bis quadratisch. Die Erdgeschosszonen weisen quadratische bis liegende Formate auf und werden durch Schaufenster geprägt.

2.3.2 Typisch sind Lochfassaden mit dominierenden und einheitlich gestalteten Wandflächen. Eine Gliederung der Fassade zum öffentlichen Raum durch vor- oder rückspringende Bauteile wie Erker, einzelne Balkone oder Loggien sind bis zu einer Breite von 1/3 der Fassadenbreite zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor die jeweilige Außenwand vortreten und insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

Fassadengliederung, Fassadenraster

Meckenheimtypisch sind Massivbauten mit einer Lochfassade. Die Öffnungen sind rasterförmig, das bedeutet in der Regel achsial in Reihen übereinander bzw. nebeneinander, auf der Fassade angeordnet. Die Gebäude weisen je nach Gebäudebreite unterschiedliche Fassadenraster auf. Besonders typisch sind drei- oder vierachsige Fassadenraster. Eine Ausnahme bildet der Bautyp des Obsthofes, der auf überdurchschnittlich breiten Parzellen gelegen, auch ein siebenachsiges Fassadenraster aufweisen kann. Erker und kleinere Balkone im ersten Obergeschoss sind typische Akzente der Fassadengestaltung. Balkone mit Breiten von über 1/3 der Fassadenbreite sind unzulässig.

2.3.3 Typische Materialien sind Ziegelmauerwerk und Putz mit einer leicht aufgerauten bis glatten Oberflächenstruktur, sowie Fachwerk und Naturstein. Folgende Materialien sind bei neuen baulichen Anlagen sowie baulichen Veränderungen unzulässig: Polierte oder stark glänzende Materialien (glasierte Keramik oder engobierte Klinker), Fliesen, Kunststoff- und Metallplatten, geschliffener Natur-, Werk- oder Kunststein sowie aufgeraute Oberflächen (Waschbeton oder strukturierte Ziegel und Klinker).

Fassadenmaterialien

Die typischen Materialien in der Meckenheimer Altstadt sind, bedingt durch die verschiedenen baulichen Epochen, ein bunter Mix aus glattem Putz und Ziegel sowie vereinzelt Fachwerk. Einzelne Gründerzeitbauten weisen mit Natursteinimitation (Bossierungen / Stuck) auf. Die ortstypischen Gebäude der Nachkriegsjahre sind verputzt und in Naturtönen gestrichen, die mit den ursprünglichen Materialien optisch im Einklang stehen. Dieses größtenteils harmonische Ortsbild soll nicht durch ortsuntypische künstliche und glänzende Materialien gestört werden. Auch Fassadenverkleidungen sind nicht gewünscht, da dadurch die lebendige Wirkung der Fassaden gefährdet wird. Ausnahmsweise sind Natursteinverkleidungen im Bereich der Erdgeschosszone zulässig, wenn sie sich in das Gesamtbild der Fassade einfügen. Innerhalb einer Fassade soll ein übergeordnetes Material festgelegt werden.

2.3.4 Die Einfassung der Fenster- und Türelemente wie Fenstergewände aus Ziegeln, Naturstein oder Putz sowie Putzfaschen sind ebenso wie Fensterüberdachungen, Fenster-, Stockwerk-, Sockel- oder Traufge-

Fenstereinfassungen

In der Meckenheimer Altstadt wird die Gliederung der Fassaden oftmals durch Stuck- und Schmuckelemente besonders hervorgehoben.

simse typische und erhaltenswerte Gliederungselemente der Fassade. Moderne Interpretationen bei Neubauten sind im Rahmen des ortstypischen Material- und Farbkanons zulässig.

Diese Elemente sollen in ihrer ortstypischen Materialität und Farbgebung erhalten werden.

2.4. Öffnungselemente

2.4.1 Als Öffnungselemente werden Fenster, Türen, Tore und Loggien bezeichnet. Unter gestalterischen Gesichtspunkten dienen Öffnungselemente der Gliederung der Fassade.

Öffnungselemente

Als Öffnungselemente bezeichnet man Fenster, Türen, Tore und Loggien. Sie prägen die Fassade und das Straßenbild. In der Meckenheimer Altstadt sind die Gebäude überwiegend in Massivbauweise errichtet. Dadurch ist der Wandanteil an der Fassade höher als der Anteil der Öffnungselemente. Dies soll als meckenheimtypische Fassadengestaltung beibehalten werden.

2.4.2 Typisch für die Meckenheimer Altstadt sind Lochfassaden. Die Summe aller Öffnungsflächen abzüglich der Dachöffnungen darf maximal 40 Prozent der Fassade betragen.

2.4.3 Die Öffnungselemente müssen zu den Gebäudeaußenecken einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Zwischen den Öffnungselementen muss ein Abstand von mindestens 0,35 m eingehalten werden.

Abstände der Öffnungselemente

Die Abstände der Öffnungselemente, wie Fenster und Türen, sind durch die Massivbauweise und damit verbunden Wanddicken zu erklären. Die Benennung von Mindestabständen zwischen den Öffnungselementen und zu den Außenwänden entspricht den konstruktiven Erfordernissen der ortstypischen Massivbauweise in der Meckenheimer Altstadt und wahrt den Charakter der Lochfassaden.

2.4.4 Bei Fensteröffnungen oder Fensterteilungen sind nur hochrechteckige bis quadratische Formate zulässig. Bei hochrechteckigen Formaten mit einem Verhältnis von über 2 zu 1 ist die Öffnung horizontal durch ein Oberlicht und bei liegenden Formaten vertikal zu unterteilen. Fensterbänder sind unzulässig.

Fensteröffnungen

Fensteröffnungen in der Fassade wirken wie ‚Augen‘ in einem Gebäude. Im Zusammenspiel haben Fassaden eine hohe gestalterische Bedeutung für den Straßenraum. Durch die Leitideen von Fensterformaten und Materialien für Fensteröffnungen soll das typische kleinteilige Fassadenbild der Altstadt erhalten und gestärkt werden. Durch Unterteilungen bestehender Fensterformate können auch nachträglich Anpassungen an typische Fensterformate erfolgen.

2.4.5 Fenster dürfen über die gesamte Öffnung nur als transparente Elemente aus Glas ausgeführt werden. Butzenscheiben, Buntglas, Glasbausteine, geschlossene Elemente und äußerlich sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig.

2.4.6 Für Haustürüberdachungen dürfen nur transparente oder transluzente Materialien verwendet werden. Die Haustürüberdachung darf die Türleibung auf beiden Seiten maximal 0,35 m überschreiten und maximal 0,80 m auskragen. Das erforderliche Lichtraumprofil für Fußgängerbereiche von 2,50 m Höhe ist einzuhalten.

Türen, Tore und Eingangsüberdachungen

Nicht nur die Fensteröffnungen beeinflussen den Straßenraum und die Fassadengestalt, ebenso Türen, Tore und Eingangsüberdachungen. In der Meckener Altstadt gibt es nur noch wenige historische Türen und Tore, die unbedingt erhalten werden sollen. Haustüren können überdacht werden. Von massiven und weit auskragenden Überdachungen ist abzusehen, um das Fassadenbild nicht negativ zu beeinflussen. Möglich sind zurückhaltende Überdachungen aus transparenten oder transluzenten Materialien.

2.5. Erdgeschosszonen, Schaufenster, Kragdächer und Markisen

2.5.1 Die Fassadengestaltung der Erdgeschosszone ist in Material, Farbe und Gliederung so auf die Gestaltung der Obergeschosse abzustimmen, dass eine gestalterische Einheit entsteht

Einheitliche Gestaltung von Erdgeschoss und Obergeschoss

Die Erdgeschosszonen in Meckenheim weichen aufgrund der unterschiedlichen Nutzung häufig stark von der Gestaltung der Obergeschosse ab. Dadurch wird die Architektur des Gebäudes nicht mehr als Einheit empfunden und die Obergeschosse scheinen zu schweben. Der wesentliche Grund für die Abweichung der Erdgeschosszonen in den Geschäftsbereichen ist natürlich der erhöhte Fensteranteil. Außerdem wurde häufig nachträglich im Rahmen der Ladengestaltung ein Materialwechsel vorgenommen. Ein Absetzen des Erdgeschosses ist im Rahmen des ortstypischen Farb- und Materialkanons möglich, wenn dies dem Gesamtbild der Fassade zuträglich ist.

2.5.2 Schaufensteröffnungen sind nur im Erdgeschoss in Verbindung mit einem Ladenlokal oder einem Betrieb zulässig. Von den Gebäudeaußenecken muss ein Abstand von mindestens 0,50 m eingehalten werden. Zwischen Schaufenstern und anderen Öffnungselementen muss ein Abstand von mindestens 0,35 m eingehalten werden. Durchgehende Schaufenster über mehrere Gebäude sind unzulässig und müssen sichtbar untergliedert werden.

Schaufensteröffnungen

Schaufenster sind ein belebendes Element in den zentralen Einkaufsbereichen der Hauptstraße (Zone 1). Schaufensteröffnungen sind nur in Verbindung mit einem Betrieb oder Ladenlokal und nur im Erdgeschoss eines Gebäudes sinnvoll und möglich. Die Schaufensteröffnungen sollen als integrierter Bestandteil der Architektur des gesamten Gebäudes gestaltet werden. Analog zu den Mindestabständen der Öffnungselemente in den Obergeschossen werden auch für die Schaufenster Mindestabstände untereinander und zu den Gebäudeaußenecken definiert. Eine Unterteilung der Fensterflächen nach dem gleichen Prinzip wie in den

Obergeschossen ist förderlich für ein harmonisches Gesamtbild.

2.5.3 Kragdächer und Markisen sind nur in Verbindung mit Schaufenstern zulässig und unterliegen einer Gestattungspflicht, die im Rahmen der Sondernutzung beschieden wird.

Gestattungspflicht von Kragdächern und Markisen

Kragdächer und Markisen sind beliebte Sonnenschutzvorrichtungen, aber auch Gestaltungsmittel zur Herstellung von Aufmerksamkeit in dem zentralen Einkaufsbereich der Hauptstraße, können aber auch das Erscheinungsbild der Fassaden beeinträchtigen. Die Anbringung von Kragdächern und Markisen ist daher gestattungspflichtig und nur in Verbindung mit einem Schaufenster in der entsprechenden Breite sowie unter Einhaltung von Mindestmaßen und Abständen zulässig.

2.5.4. Kragdächer dürfen maximal 0,80 m auskragen und die Schaufensteröffnung auf beiden Seiten maximal 0,35 m überschreiten. Markisen dürfen maximal 2,00 m auskragen, nicht in die markierten Stellplätze hereinragen und die Schaufensteröffnung auf beiden Seiten maximal 0,35 m überschreiten. Das erforderliche Lichtraumprofil für Fußgängerbereiche von 2,50 m Höhe ist bei der Anbringung von Markisen und Kragdächern einzuhalten.

Kragdächern und Markisen

Kragdächer und Markisen sind als Bestandteil der Gebäudefassade zu behandeln und sollen die festgelegten Minstdurchgangsmaße und maximalen Auskragungsmaße zum Straßenraum einhalten. Empfohlen wird eine Materialwahl und Farbgebung, die mit der Fassade des Gebäudes harmoniert. Transparent gestaltete Kragdächer beeinflussen nicht die Architektur des Gebäudes.

2.6. Farbgebung

2.6.1 Der vorhandene Farbkanon der Meckener Altstadt ist bei der Erneuerung oder baulichen Veränderung bestehender sowie bei neuen baulichen Anlagen aufzugreifen. Die Farbgebung soll sich im Bereich der ortsüblichen Materialien wie Ziegel, heimischer Naturstein und mineralischer Putze in Erdtönen bewegen. Die charakteristische Farbgebung sind abgetönte Farben. Weißes Sichtmauerwerk ist unzulässig. Bei der Gestaltung der Fassaden ist ein dominanter Farbton bzw. ein dominantes Material zu wählen.

2.6.2 Ziegel- und Sichtmauerwerk ist nur angelehnt an die Farben braun (RAL 8003, 8011, 8012, 8015), rot (RAL 3009, 3011) und gelb (RAL 1024, 1032) zulässig. Natur- und Werkstein ist nur angelehnt an die Farben grau (RAL 7030, 7031) und elfenbein (RAL 1014, 1015) zulässig. Fachwerk ist nur angelehnt an die Farben braun (RAL 8015, 8022

Farbkanon der Altstadt

Der Farbkanon der Altstadt ist durch die verwendeten Baumaterialien, vor allem verputztes Mauerwerk und Ziegelmauerwerk, punktuell auch Fachwerk oder Naturstein, geprägt. Meckenerstypisch ist Ziegelmauerwerk in Rot- und Brauntönen, vereinzelt sind auch Ziegel in Ockergelb zu finden. Putzbauten mit natursteinimitierendem Stuckdekor in Grauweiß, Beige und Elfenbein sind typisch für die Gebäude des frühen 20. Jahrhunderts. Weitere typische Farbtöne für verputzte Fassaden sind mineralische Erdtöne wie Sandbeige, Hellrosa und Beigerot. In der Regel sind Mischttöne und abgetönte Farben vorhanden, Vollfarben setzen besondere Akzente. Die wenigen erhaltenen Fachwerkbauten weisen ein Fachwerk in Rot-Braun-Tönen mit einer klassischen Ausfachung in Weiß auf. Das Stadtbild lebt von einer gewissen Vielfalt. Der typische Farbkanon wird auch durch Neubauten beeinflusst. Bei Sanierungen

für Holz) und weiß (RAL 9002, 9010 für Ausfachung) zulässig.

2.6.3 Bei verputzten Fassaden sind abgetönte Farben (Erdtöne) in gelb (RAL 1002, 1024), elfenbein (RAL 1015), weiß (RAL 9001, 9002, 9010) und rot bzw. rosa (RAL 3012, 3015) zulässig. Eine intensive Farbgebung ist ausnahmsweise an besonderen Gebäuden, angelehnt an die Vollfarben Braunrot (RAL 3011), Maigrün (RAL 6017) sowie Reinweiß (RAL 9010), möglich. Ausgeschlossen sind eine Kontrastgebung mit intensiv wirkenden Farben sowie eine große Farbvielfalt innerhalb einer Fassade.

2.6.4 Die Fassade eines Gebäudes ist in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Untergeordnete Fassadenelemente wie Fenstereinfassungen, plastische Gliederungselemente sowie Sockelflächen dürfen in Weiß, Grau, Braun oder einem abgetönten Farbton der Hauptfassadenfarbe gestrichen werden. Die Erdgeschosszone darf ausnahmsweise im Farbton abgesetzt werden.

von Fassaden sollte ein dominanter Farbton gewählt werden, der den Charakter des Gebäudes und dessen Architektur unterstreicht und sich in dem Farbkanon der Altstadt einfügt. Fassadendetails wie Fenstereinfassungen, Gesimse und Sockelzonen sollten wieder herausgearbeitet werden. Der Farbkanon kann der "Gestaltungsfibel Altstadt Meckenheim – Leitlinien zur Gestaltung von Fassaden und baulichen Anlagen für Architekten und Bauherren" entnommen werden und ist nach RAL-Farbtönen aufgeschlüsselt.

Zu den RAL-Classic Farben steht zusätzlich ein Spektrum von Farbreihen (RAL-Design) zur Verfügung. Hinweis zu dem RAL-Farbsystem. Als Leitfarben dienen die Referenzfarbtöne nach RAL (RAL-Classic). Die ergänzenden Farbtöne nach RAL (RAL-Design) eröffnen unterschiedliche Helligkeitswerte der Leitfarben und dienen der Übertragbarkeit in die Farbsysteme der Hersteller bzw. Anbieter von Fassadenfarben.

Farbigkeit von Fassadenelementen

Die Fassade kann durch farbliche Akzentuierung einzelner Elemente in einer abgetönten Farbe der Grundfarbe zusätzlich gegliedert werden. Fenstereinfassungen (sogenannte Fensterfaschen) sind darüber hinaus in Meckenheim oftmals weiß gestrichen. Besonders bei der Wahl einer kräftigen Grundfarbe kommt das Fassadenraster durch den entstehenden Kontrast zur Geltung. Die Sockelzone wird typischerweise von der Fassade farblich abgehoben und ist oftmals in Naturstein ausgeführt oder in einem schmutzunempfindlichen Grau- oder Anthrazitfarbton gestrichen. In Einzelfällen kann auch das gesamte Erdgeschoss aus Naturstein sein oder in der Sockelfarbe gestrichen werden, wenn dies historisch verbürgt oder dem Gesamteindruck der Fassade zuträglich ist.

Intensive Farbtöne

Bei einigen wenigen Gebäuden wurden im Zuge von Sanierungsmaßnahmen auch kräftige Farbtöne wie Braunrot, Maigrün und Reinweiß verwendet. Diese setzen deutliche Akzente, sollten aber die Ausnahme bleiben, um das harmonische Zusammenspiel der Farben nicht zu gefährden.

Grundsätzlich soll eine Grundfarbe pro Fassade festgelegt werden. Kontrastgebungen durch zwei Farben wie beispielsweise rosa und gelb oder mehr als zwei Farbabstufungen innerhalb einer Fassade sind nicht gewünscht. Es sollen nur Mischöne, abgetönte Farben und keine Vollfarben, mit Ausnahme von Braunrot, Maigrün und Reinweiß, verwendet werden. Ziegelmauerwerk oder sonstiges Sichtmauerwerk ist in eigener Farbigkeit in grau, braun, rot und gelb möglich.

2.7. Gestaltung der Fassaden durch Lichtinszenierung

2.7.1 Die Inszenierung der Fassaden durch Beleuchtung ist vorzugsweise an besonderen städtebaulichen Situationen sowie an ortstypischen Gebäuden innerhalb der Zone 1 des Geltungsbereiches der Gestaltungsfibel gewünscht. Bei der Inszenierung ist das Fassadenraster zu beachten und ein Gesamtkonzept aus Materialität, Farbgebung, Fassadendetails und Lichtinszenierung zu entwickeln.

2.7.2 Eine Fassadenbeleuchtung ist nur in den warmen Farben warmweiß und gelb mit einer Farbtemperatur von unter 3300° K zulässig. Eine Kombination von mehreren Farbtönen innerhalb einer Fassade ist unzulässig.

2.7.3 Die Beleuchtungselemente sind so anzubringen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer sowie der angrenzenden und gegenüberliegenden Wohnungen ausgeschlossen ist.

Gesamtkomposition der Fassade

Das Lichtkonzept der Meckenheimer Altstadt sieht eine punktuelle Inszenierung an besonderen städtebaulichen Situationen wie dem Kirchplatz und dem Marktplatz vor. Auch in der Hauptstraße können einzelne beleuchtete Fassaden, wie zum Beispiel die giebelständigen Gebäude oder die Anfangs- und Endgebäude der Straßenabschnitte, zum Gesamtkonzept beitragen. Eine Inszenierung der Fassade durch den bewussten Einsatz von Lichtelementen kann zu einem hochwertigen Gesamteindruck des Gebäudes führen. Es ist zu beachten, dass die Elemente auf die Wandabschnitte zwischen den Fensterachsen bzw. den Giebel ausgerichtet sind und Details der Fassade, wie Stuck- oder Schmuckelemente, besonders zur Geltung kommen.

Lichtfarbe

Durch die Begrenzung der Lichtfarbe auf warmweiße bis gelbe Farbtöne und auf eine Farbtemperatur von unter 3300° K werden neonweiße und grelle Lichtquellen ausgeschlossen und sichergestellt, dass mehrere beleuchtete Fassaden im Ortsbild harmonisieren. Zusätzlich sollte bei der Wahl der Lichtfarbe darauf geachtet werden, wie die gewählte Farbtemperatur auf die Fassadenfarbe wirkt.

Blendung und Störung

Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer und Anwohner der umgebenden Gebäude ist zu verhindern. Eine akzentuierende Beleuchtung der Fassade sollte daher auch zurückhaltend sein.

Nächtliche Lichtquellen in der Innenstadt sind allerdings übliche Gestaltungselemente

2.8. Dächer, Dachaufbauten

2.8.1 Bei neuen baulichen Anlagen sind Dächer nur als geneigte Dächer in Form von Satteldächern zulässig. Flachdächer sind im Zusammenhang mit einem Staffelgeschoss zulässig. Dachaufbauten, Dachgauben oder Dachflächenfenster sind in ihrer Körnung, Größe und Form dem Fassadenraster sowie den umgebenden Gebäuden anzupassen.

Dachform

Die ursprüngliche Dachform in der Meckener Altstadt ist das Satteldach. Bis auf wenige Ausnahmen an besonderen städtebaulichen Punkten sind die Gebäude alle traufständig angeordnet und weisen darüber hinaus eine ähnliche Dachneigung zwischen 35° und 50° auf, wodurch eine harmonische Dachlandschaft und Straßenflucht erzeugt wurde. Ab den 1970er Jahren sind auch vereinzelt Gebäude mit Flachdächern hinzugekommen. Flachdächer werden durch die "Gestaltungsfibel Altstadt Meckenheim – Leitlinien zur Gestaltung von Fassaden und baulichen Anlagen für Architekten und Bauherren" nicht ausgeschlossen, um auch moderne Bauformen realisieren zu können. Die Flachdächer sollen sich jedoch durch die Ausbildung eines Staffelgeschosses an die Silhouette der übrigen Gebäude anpassen. Ein Staffelgeschoss ist ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1 m zurückgesetztes oberstes Geschoss.

2.8.2 Die Lage der Dachaufbauten muss aus dem bestehenden Fassadenraster entwickelt werden. Dachgauben und Zwerchhäuser sind nur bis zu einer Breite von maximal 3,00 m zulässig. Die Summe ihrer Breiten darf 50 Prozent der Gebäudebreite ohne seitlichen Dachüberstand nicht überschreiten. Mehrere Dachgauben oder Dachfenster sind in einer Ebene anzuordnen und müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

Größe und Form von Dachgauben und Dachfenstern

Die heute noch größtenteils geschlossene und weitgehend intakte Dachlandschaft trägt zu einem entscheidenden Teil zum einheitlichen Erscheinungsbild der Altstadt bei. Zwerchhäuser, Zwerchgiebel, Dachgauben und Dachfenster sind ursprüngliche Elemente im Erscheinungsbild der Altstadt, welche die Dachlandschaft strukturieren und Gebäude akzentuieren. Diese Dachaufbauten sind allerdings untergeordnete Elemente einer Dachfläche, welche sich aus dem Fassadenraster entwickeln und die zusammenhängende Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigen sollen. Daher soll bei Veränderungen der baulichen Anlagen und bei Neubauten die Summe der Breite aller Dachaufbauten 50 Prozent der Gebäudebreite nicht überschreiten. Dadurch wird sichergestellt, dass eine notwendige Belichtung des Dachgeschosses erreicht werden kann, ohne die Dachfläche zu dominieren. Überbreite oder übereinander angeordnete Dachgauben sind nicht gewünscht und nach Möglichkeit zurückzubauen. Sowohl bei

baulichen Veränderungen an Bestandsgebäuden als auch bei Neubauten gelten die Beschränkungen der Größe von Dachaufbauten. Das Raster der Fassade ist in diesem Fall zu beachten und im Dach fortzusetzen. Die Gestaltung der Dachgauben soll an die verwendeten Materialien der Dach- und Fassadenfläche angepasst werden. Fensterflügel und Fenstereinfassungen sollen in Materialität und Farbe aufeinander abgestimmt werden. Typisch ist die Verkleidung der Dachaufbauten mit Schiefer. Die Verwendung von Zink oder Blei bei der Verkleidung der Gaube entspricht dem heutigen Baustil und ist gewünscht. Andere Materialien wie Aluminium sollten nicht verwendet werden, da diese zu stark glänzen und nicht mit den typischen Materialien der Altstadt harmonieren.

2.8.3 Dachflächen eines Gebäudes sind einheitlich einzudecken. Zulässig sind Schiefer und Ziegel in Rot-, Anthrazit- und Brauntönen. Glasierte, engobierte und stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Die Verkleidung der Gauben ist auch in Zink oder Blei zulässig.

2.8.4 Dachüberstände sind an den Giebeln auf ca. 0,15 m, an den Traufen auf ca. 0,30 m zu beschränken. Bei Eckgebäuden sind die Dachüberstände an den Giebeln ausnahmsweise bis ca. 0,30 m zulässig.

2.8.5 Antennen, Solaranlagen und sonstige technische Aufbauten sind nur auf rückwärtigen Dachflächen anzuordnen. Bei giebelständigen Gebäuden sind sie mindestens 5,00 m von der Straßenfront zurückversetzt anzubringen. Dachintegrierte Lösungen sind in ihrer Position auf der gesamten Dachfläche zulässig. Abweichungen sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Dacheindeckung

Die einheitliche Dachlandschaft der Meckener Altstadt ist eine große städtebauliche Stärke. Die vorherrschende Dacheindeckung ist Schiefer oder Ziegel in Anthrazit. Punktuell gibt es auch rote oder braune Dacheindeckungen ebenfalls aus Ziegeln. Durch die einheitliche Materialität und die matten Oberflächen fügen sich diese dennoch in das Gesamtbild ein. Die Beschränkung der Dachfarben und der Ausschluss von glänzenden Materialien stellt sicher, dass die intakte Dachlandschaft durch Neubauten und Sanierungsmaßnahmen nicht gestört wird.

Dachüberstände

Knapp bemessene Dachüberstände an Traufe und Ortgang sind typisch im Ortsbild der Altstadt. Dachüberstände werden daher auf das konstruktiv notwendige Maß begrenzt

Technische Dachaufbauten

Technische Dachaufbauten, wie beispielsweise Antennen, Satellitenschüsseln und Solaranlagen, sind notwendige Anlagen und nicht zu vermeiden. Daher ist es von besonderer Bedeutung, diese vom öffentlichen Raum aus unsichtbar anzubringen. Bei traufständigen Gebäuden bedeutet dies, technische Dachaufbauten auf der dem öffentlichen Raum abgewendeten Dachseite anzuordnen. Bei giebelständigen Gebäuden soll vom öffentlichen Raum aus ein Abstand von 5,0 m eingehalten werden.

Dadurch wird gewährleistet, dass die technischen Anlagen durch den perspektivischen Blickwinkel aus dem öffentlichen Raum nicht sichtbar sind.

2.9. Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen

2.9.1 Als Werbeanlagen im Sinne dieser Festsetzungen sind alle ortsfesten Einrichtungen gemeint, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbung, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschlätze oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

2.9.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen

Als Werbeanlagen werden alle Anlagen bezeichnet die auf einen Betrieb, eine Dienstleistung, eine Veranstaltung oder ein Produkt hinweisen, die fest auf der zum öffentlichen Raum hin gewandten Fassade installiert sind. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen in Form von Aufstellern im öffentlichen Raum und Warenauslagen wird in der Sondernutzungssatzung der Stadt Meckenheim geregelt.

Genehmigungspflicht

Die bestehende Genehmigungspflicht von Werbeanlagen sichert eine kontrollierte und aufeinander abgestimmte Anbringung von Werbeanlagen und somit ein qualitativ hochwertiges Erscheinungsbild der Altstadt. Werbeanlagen sollen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Als Stätte der Leistung wird das Gebäude bezeichnet in dem sich der Betrieb befindet. Somit sind beispielsweise Hinweise (Fremdwerbung) an Gebäudegiebeln oder Werbeplakate in Schaufenstern, die auf Betriebe oder Leistungen hinweisen, die nicht unmittelbar in diesem Gebäude erbracht werden, nicht erwünscht.

2.9.3 Werbeanlagen inklusive ihrer Unterkonstruktion sind der Architektur des sie tragenden Gebäudes unterzuordnen und dürfen dieses in ihrer Größe, Anordnung, Farbe und Gestaltung nicht dominieren. Charakteristische Fassadenelemente wie Stuckdekor, Fenster- und Türeinfassungen, Gesimse, Erker und Balkone dürfen durch die Werbeanlagen nicht verdeckt werden.

Zusammenspiel mit der Architektur

Werbeanlagen werden meist nachträglich an ein Gebäude angebracht oder bei einem Inhaberwechsel in der Regel ausgetauscht. Bei der Anbringung von Werbeelementen ist daher eine besondere Sorgfalt im Umgang mit der Architektur und eine Einfügung in das Gesamtbild des Gebäudes angemessen. Durch eine Positionierung der Werbeelemente auf Mauerflächen, Pfeilern oder sonstigen konstruktiven Bauteilen, wird eine Störung der Fassaden minimiert und die Belichtung der Wohnungen nicht eingeschränkt. Bei vertikalen Werbeelementen sind diese vorzugsweise am Rand der Fassade anzubringen und mit eventuell benachbarten Anlagen in Größe und Höhe abzustimmen. Die

2.9.4 Je Betrieb sind maximal zwei Werbeanlagen an einem Gebäude zulässig. Die Werbeanlagen sind in Ihrer Art, Größe, Farbe und Gestaltung aufeinander abzustimmen. An Gebäuden außerhalb der Hauptstraße (Zone 2) ist maximal eine Werbeanlage zulässig.

2.9.5 Horizontale Werbeanlagen sind parallel zur Fassade anzubringen und nur auf Mauerflächen unterhalb der Fensterunterkante des 1. Obergeschosses mit einer maximalen Höhe von 0,80 m und einer maximalen Länge von 6,00 m zulässig. Zu den Gebäudeaußenkanten ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten. Vertikale Werbeanlagen sind nur auf Mauerflächen zwischen den Fensteröffnungen zulässig. Als Maß für die zulässige Höhe gilt der Bereich zwischen Schaufensteroberkante des Erdgeschosses und Fensterunterkante des 2. Obergeschosses. Vertikale Werbeanlagen dürfen maximal 0,80 m auskragen. Vertikale Werbeanlagen sind in der Zone 2 unzulässig. Die Bautiefe einer Werbeanlage darf maximal 0,25 m sein.

charakteristischen Elemente der Fassade sollen durch Werbeanlagen nicht verdeckt werden. Die Gestaltung der Fassade soll trotz Werbeanlagen weiterhin zur Geltung kommen.

Anzahl und Position der Werbeanlagen

Durch die Begrenzung der Werbeanlagen auf maximal zwei zulässige Werbeanlagen pro Betrieb soll ein gegenseitiges Übertrumpfen und eine Ablenkung von den anderen Betrieben verhindert werden. Eine Doppelung von Werbeelementen mit gleichem Inhalt sollte vermieden werden, um die Anzahl der Werbeanlagen in der Altstadt insgesamt zu minimieren und Wiederholungen zu verhindern. Bei mehreren Werbeelementen mit unterschiedlichem Inhalt an einem Gebäude, soll die Gestaltung der Elemente aufeinander abgestimmt werden. Eine gestalterische Angleichung aller Werbeanlagen in der Hauptstraße wäre darüber hinaus wünschenswert.

Als horizontale Werbeanlage wird ein Werbeelement, beispielsweise ein Schriftzug oder ein Logo bezeichnet, welches parallel zur Fassade angebracht ist. Durch die Eingrenzung der Lage von horizontalen Werbeanlagen auf den Bereich unterhalb der Fensterunterkante des ersten Obergeschosses wird sichergestellt, dass die Werbeanlage in unmittelbarem Bezug zum Betrieb steht und keine Konkurrenz zu gliedernden Elementen in den Obergeschossen, wie beispielsweise Fenstereinfassungen und Gesimsen, entsteht. Generell haben direkt auf der Fassade angebrachte Schriftzüge und Einzelbuchstaben, insbesondere in Kombination mit einer dezenten Hinterleuchtung, eine hochwertigere Wirkung, als bedruckte Werbeschilder in grellen Farben.

Als vertikale Werbeanlage wird ein Werbeelement bezeichnet, welches nicht in einer Ebene mit der Fassadenfläche angebracht ist, sondern von der Fassade auskragt. Dies kann beispielsweise ein senkrechter Schriftzug aus Einzelbuchstaben oder ein Produktimitat sein. Durch die Begrenzung der vertikalen Werbeanlagen in Ihrer Höhe und Auskragung wird die Fernwirkung der Anlagen eingeschränkt und somit eine Störung der Straßenflucht und Überdeckung der Fassaden und Werbeanlagen anderer Betriebe vermieden. Produktimitate als Werbean-

lagen sollen als schlichte zweidimensionale metallene Körper, wie beispielsweise ein Schlüssel oder eine Brille, gestaltet werden. Produktimitate in Form von dreidimensionalen Objekten, aus Kunststoffen, Leuchtkörper oder farbige Objekte sind nicht möglich.

2.9.6 Fensterwerbungen sind nur im oberen Viertel der Fensterfläche zulässig. Im unteren Viertel der Fensterfläche darf zusätzlich ein Sichtschutz in Form einer farbneutralen Folie angebracht werden. Fensterwerbungen oberhalb des Erdgeschosses sind generell unzulässig.

Fensterwerbungen

Die Begrenzung der Werbefläche in den Schaufenstern auf das obere Viertel ermöglicht die Anbringung eines Logos oder Firmenschriftzuges, verhindert jedoch vollflächige Verklebungen, die eine abweisende Wirkung haben, Leerstand suggerieren und dem Gedanken des Flanierens und ‚Schaufensterbummelns‘ widersprechen. Eine ansprechende Schaufenstergestaltung und eine geordnete Auslage von Waren kann hingegen zum positiven Gesamtbild der Hauptstraße beitragen. Bei leerstehenden Ladenlokalen ist ein Konzept für eine temporäre Nutzung des Schaufensters, beispielsweise als Ausstellungsraum für Kunst, wünschenswert. Fremdwerbung, wie zum Beispiel Immobilienangebote von Firmen mit einem Betriebssitz außerhalb des jeweiligen Gebäudes, ist nicht gewünscht und soll entfernt werden. Davon ausgenommen sind Ankündigungen von lokalen Veranstaltungen und Festen wie beispielsweise dem Blütenfest

2.9.7 Hinweisschilder bzw. Namensschilder auf Nutzungen in den Obergeschossen sind nur im Erdgeschoss des Gebäudes und bis zu einer Größe von 0,25 m² zulässig. Mehrere Hinweisschilder an einem Gebäude müssen zu Gruppen zusammengefasst werden und möglichst ein einheitliches Material und eine harmonische Farbgestaltung aufweisen.

Hinweisschilder

Namensschilder bzw. Hinweisschilder auf Nutzungen in den Obergeschossen sollten gebündelt und möglichst neben dem Eingang des Gebäudes angebracht werden, um einerseits eine leichtere Übersicht über die im Gebäude vorhandenen Nutzungen zu geben und andererseits eine Streuung von einzelnen Schildern über die Fassade zu vermeiden. Die Größenbeschränkung der einzelnen Schilder vermeidet darüber hinaus, dass die Nutzungen sich gegenseitig übertrumpfen und sichert, dass eine Integration in das Fassadenraster möglich ist. Die Abstimmung der Materialien und der Farbgestaltung unterstützt das einheitliche Gesamtbild der Fassade.

2.9.8 An Hauswänden ist pro Gebäude maximal ein Warenautomat zulässig.

Warenautomaten

Durch die Begrenzung auf einen Warenautomaten pro Fassade wird vermieden, dass die Wa-

renpräsentation den eigentlichen Nutzungszweck des Gebäudes und des Ladenlokals dominiert. Um sich der Fassadengestaltung unterzuordnen sollten keine Warenautomaten auf Fenstern und Türen installiert werden. Ist der Betreiber des Automaten auch der Betreiber des im Gebäude befindlichen Ladenlokals, sollte der Automat auf die Gestaltung der übrigen Werbeanlagen abgestimmt werden. Wird der Automat außer Betrieb genommen, sollte dieser zeitnah wieder demontiert werden, um einerseits der Vandalismusgefahr zu begegnen und andererseits die Fassade des Gebäudes in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen.

2.9.9 Werbeanlagen in Form von stehenden Leuchtschriften sind zulässig, wenn keine Beeinträchtigung im Sinne der Ziffer 2.7.3 besteht. Selbstleuchtende Werbeelemente, flächige Leuchten und Werbeanlagen mit wechselndem Licht, Lauf- und Blinkschriften sowie akustische Werbung sind unzulässig.

Wechselndes Licht, Lauf- und Blinkschriften

Werbeanlagen mit wechselndem Licht, Lauf- und Blinkschriften, selbstleuchtende Werbeelemente sowie akustische Werbung sind nicht möglich. Dadurch wird sichergestellt, dass einerseits die Wohnnutzung in der Altstadt nicht gestört wird und andererseits die Architektur sowie Werbeelemente von anderen Betrieben nicht dominiert werden. Werbeelemente können jedoch mit neutralem Licht in weiß oder gelb angestrahlt werden. Beispielsweise hinterleuchtete Einzelbuchstaben oder einzelne auf Werbeanlagen ausgerichtete Spots sind möglich, wenn die Anforderungen zur Gestaltung der Fassade durch Lichtinszenierung eingehalten werden.

2.9.10 Die Anbringung von Schaukästen, Säulen, Tafeln und Flächen für Zettel und Bogenanschlüsse ist genehmigungspflichtig. Neben den durch die Stadt Meckenheim installierten Schaukästen und Säulen, Tafeln und Flächen für Zettel und Bogenanschlüsse ist eine weitere Anbringung nur in Ausnahmefällen gestattet.

Schaukästen

Mit der Genehmigungspflicht für das Anbringen von Schaukästen, Säulen, Tafeln und Flächen soll ein unregelmäßiger Wildwuchs von Aushängen und Plakaten in der Meckener Altstadt verhindert werden.

Weihnachts- und Festdekorationen

Weihnachts- und Festdekorationen gehören zum Brauchtum und werden daher nicht berührt. Die Sondernutzungssatzung der Stadt Meckenheim ist zu beachten. Die Festdekorationen sind nach den Festtagen wieder zu entfernen und die Fassaden in den Ursprungszustand zurückzusetzen.

2.10. Einfriedung

2.10.1 Einfriedungen sind zulässig als lebende Hecken, lebende Hecken mit dahinter liegenden Stahlgitterzäunen, schmiedeeiserne Zaunanlagen, Ziegel- oder Natursteinmauern und verputztes Mauerwerk. Einfriedungen aus Ziegel-, Naturstein- oder verputztem Mauerwerk sind auf die Gestaltung der Gebäudefassade abzustimmen. Unzulässig sind Einfriedungen in Form von Holz- und Kunststoffzäunen sowie Flechtkonstruktionen.

Art der Einfriedungen

In den Bereichen mit geschlossener Straßenrandbebauung in Zone 1 und 2 sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum auf wenige Ausnahmen, insbesondere an Eckgrundstücken und bei geschlossenen Hofanlagen, beschränkt. Im Bereich der offenen Bebauung und auf häufig unbebauten Eckgrundstücken in der Zone 2 grenzen Höfe und Gärten teilweise unmittelbar an den öffentlichen Raum. In diesen Bereichen prägt die Art der Einfriedung die Raumstruktur und den Charakter des Straßenraumes.

Typisch sind in der Meckenheimer Altstadt massive Mauern aus Ziegel- oder verputztes Mauerwerk im Bereich der geschlossenen Hofanlagen, abgestimmt auf die Gestaltung des Hauptbaukörpers. Typisch sind außerdem Einfriedungen privater Gärten, die zur Straße einen Sichtschutz erfordern, mit grünen Hecken, in Verbindung mit schmiedeeisernen Zäunen oder Stahlgitterzäunen als Teil des grünen Wohnumfeldes. Einfriedungen aus Holz oder Kunststoff, sowie Flechtkonstruktionen oder Konstruktionen mit eingeflochtenem farbigem, textilem Sichtschutz sind im Bereich der Altstadt fremd und stören das geschlossene Erscheinungsbild. Ein Sonderproblem stellen in der Altstadt die geöffneten Innenhöfe und Wegeverbindungen in die rückwärtigen Bereiche dar. Die immer wieder anzutreffenden untypischen und ungestalteten Maueranlagen aus unverputztem Kalksandstein-Mauerwerk sollten verputzt und abgestimmt auf die Materialität und Farbgebung der Bebauung gestaltet werden.

HINWEISE

Bepflanzung

Die Gestaltung der unbebauten Grundstücke ist durch die "Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Bepflanzungssatzung)" der Stadt Meckenheim geregelt.

Artenschutz

Ein Abbruch von Gebäuden mit Einflugmöglichkeiten innerhalb des Änderungsbereichs darf nicht in den Zeiten erfolgen, in denen potenziell im Plangebiet vorkommende Fledermausarten ihre Jungen aufziehen (Ende Mai bis Ende August). Weiterhin dürfen mögliche Winterquartiere

- vor allem die Zwergfledermaus könnte hier betroffen sein - nicht zerstört werden, womit ein Abriss der Gebäude von Oktober bis Anfang April ebenfalls nicht zulässig ist. Auch in den Nistzeiten der potenziell im Plangebiet vorkommenden Schleiereule (Ende Februar bis Oktober) dürfen keine Abbrucharbeiten an Gebäuden, die möglicherweise Nistplätze bieten, durchgeführt werden.

Vor Abriss der entsprechenden Gebäude ist durch einen Sachkundigen zu untersuchen, ob Vorkommen der o.g. Arten vorhanden sind. Ein Abriss ist möglich, wenn keine Vorkommen nachgewiesen werden können, andernfalls ist mit dem Abriss abzuwarten, bis die Tiere das Gebäude verlassen haben.

Böden

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

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

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

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

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

Bodendenkmale

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

Kampfmittel

Der Stadt Meckenheim liegen Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) darüber vor, dass das Plangebiet in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet des 2. Weltkrieges liegt.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmittel während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Düsseldorf) zu verständigen.

Denkmalschutz

Es wird auf das unmittelbar neben dem Plangebiet befindliche Baudenkmal Hauptstraße 23 hingewiesen. Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe zum Baudenkmal sind wegen des bestehenden Umgebungsschutzes gemäß § 91 b DSchG NRW vor Baubeginn mit der Denkmalpflege abzustimmen. Die Abstimmungen sind im Bauantrag nachzuweisen.

Entwässerung

Es wird empfohlen, Zisternen zur Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser einzurichten.

Bonn, Oktober 2016
Naumann/S_561_Begründung

Gez. Dr. D. Naumann

SGP
Architekten + Stadtplaner BDA