

STADT MECKENHEIM



Bebauungsplan Nr 45 S6
"Grabenstraße/Klosterstraße"

3. Änderung

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT

Dr.-Ing. B. Heckenbücker · Dipl.-Ing. R. Thielecke · Stadtplaner und Beratende Ingenieure
Thomas-Mann-Straße 41 · 53111 Bonn · Tel.: 0228 /227 236 10 · Fax: 0228 /227 236 19

Bearbeitung:

Dipl. -Ing. U: Wolter

1	Allgemeines	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Planverfahren	1
1.3	Plangebiet	2
1.4	Vorhandenes Planungsrecht	2
1.5	Planungsrelevante Vorgaben	2
2	Städtebauliches Konzept	3
2.1	Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes	3
2.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
2.3	Art der baulichen Nutzung	3
2.4	Maß der baulichen Nutzung	3
2.5	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	4
2.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
2.7	Erschließung	5
2.7.1	Fahrerschließung	5
2.7.2	Ruhender Verkehr	5
2.7.3	ÖPNV	6
2.8	Versorgung und technische Infrastruktur	6
3	Voraussichtliche Umwelteinwirkungen	7
3.1	Umwelt- und Naturschutz	7
3.2	Kulturgüter	7
3.3	Altlasten	8
3.4	Kampfmittel	8
4	Sonstige Angaben	8
4.1	Flächenbilanz	8
4.2	Bodenordnung und Kosten	8
5	Anhang	9
5.1	Textliche Festsetzungen	9

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Seniorenhaus GmbH der Cellitinnen zur Hl. Maria in Köln möchte auf dem noch unbebauten Grundstück nördlich des Kindergartens "Zur Glocke" in der Meckenheimer Altstadt ein Gebäude errichten, um Wohngemeinschaften für Senioren anbieten zu können. Der Neubau wird in Nachbarschaft zum Pflege- und Wohnheim Seniorenhaus St. Josef desselben Trägers an der "Kirchfeldstraße" 4 erbaut. Bei Bedarf oder Interesse können die dort angebotenen Leistungen von den Mitgliedern der Wohngemeinschaften mit in Anspruch genommen werden.

Im Zuge dieser Baumaßnahme plant der Träger des Kindergartens "Zur Glocke", der Kirchengemeindeverband des Seelsorgebereichs Meckenheim, diesen um ein Raumangebot für die Betreuung von Kindern unter 3 Jahren (U3) zu vergrößern. Die Erweiterung soll in einem Anbau nördlich am bestehenden Kindergarten erfolgen. Hierzu wurden bereits vom benachbarten Grundstückseigentümer, der Seniorenhaus GmbH, ca. 80 m² Grundstücksflächen erworben. Der Ausbau der Betreuungsplätze für unter dreijährige Kinder unterstützt das Anliegen der Landesregierung, die Anzahl der so genannten "U3-Plätze" in Kindertageseinrichtungen und bei Tageseltern derart zu erhöhen, dass im Kindergartenjahr 2010/2011 jedem zweijährigen Kind ein Platz garantiert werden kann.

Die betroffenen Baugrundstücke liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 45 S6 "Grabenstraße/Klosterstraße". Innerhalb des hier festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets sind die geplanten Nutzungen allgemein zulässig. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen reichen jedoch nicht aus, um die Raumprogramme der vorgesehenen Einrichtungen auf der Grundlage der Objektplanungen unter zu bringen. Zur Anpassung des Baurechts an die Planungen für das Seniorenhaus und die Kindergartenerweiterung wird daher die 3. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens sollen zugleich die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen des nördlich gelegenen Nachbargrundstücks, "Klosterstraße" Nr. 55, an den Gebäudebestand angepasst werden. Innerhalb dieses Grundstücks wurde, in Fortsetzung der bestehenden straßenbegleitenden Bebauung, jedoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, ein zweites Wohngebäude mit Garage errichtet. Da sich das nunmehr bestehende Wohngebäude vertretbar in die städtebauliche Baustruktur einfügt und eine Grenzbebauung im südlichen Anschluss nicht geplant ist, wird die überbaubare Grundstücksfläche entlang der "Klosterstraße" um das Bestandsgebäude erweitert.

Die Festlegung der Art der baulichen Nutzung erfolgt in Anpassung an die Darstellung des Flächennutzungsplanes als Mischbaufläche.

1.2 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, da er im Sinne des Gesetzes der Nachverdichtung von innerstädtischen Flächen zur Schaffung und Sicherung von Infrastrukturvorhaben und damit der Innenentwicklung städtischer Bauflächen dient.

Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB). Der vorliegende Be-

bauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die hierfür nach Baugesetzbuch vorgeschriebene maximale Größe der zulässigen Grundflächen von insgesamt 2 ha mit ca. 0,22 ha weit unterschreitet und keine Zulässigkeit von Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht begründet wird. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete). Ungeachtet dessen werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Planung und Abwägung einbezogen.

1.3 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Westen der Meckenheimer Kernstadt im Bereich "Klosterstraße"/"Glockengasse"/"Grabenstraße" und umfasst vier Grundstücke von insgesamt ca. 2.202 m². Zwei insgesamt ca. 220 m² große Grundstücke, "Klosterstraße" 55, sind mit zwei Wohngebäuden bestanden und an der Ecke "Klosterstraße"/"Glockengasse" befindet sich der Kindergarten "Zur Glocke". Das zwischen den Gebäuden liegende Grundstück ist unbebaut. Die bislang hier vorhandenen Bäume wurden zwischenzeitlich gerodet, das Gelände ist derzeit ohne Bewuchs.

Das Plangebiet umfasst im Einzelnen folgenden Grundstücke:

Gemarkung Meckenheim,
Flur 2, Flurstück Nr. 276,
Flur 26, Flurstücke Nr. 334, 434 und 206.

1.4 Vorhandenes Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 45 S6 "Grabenstraße/Klosterstraße", 1. Änderung aus dem Jahre 1982 setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet fest. Es sind zwei Vollgeschosse mit Satteldach in geschlossener Bauweise festgesetzt, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8.

Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst im Bereich des Flurstücks 276 lediglich das im Grundstück rückwärtig gelegene Haus Nr. 55. Der bestehende Kindergarten ist eng am festgesetzten Baufenster orientiert und im Bereich des unbebauten Grundstücks beträgt die Tiefe des Baufensters 14,00 m.

Textliche Festsetzungen sind lediglich zur Bauordnung getroffen. Sie betreffen im Wesentlichen die Dachgestaltung, die Fassadengliederung und das Fassadenmaterial sowie die Lage von Müllbehältern.

1.5 Planungsrelevante Vorgaben

Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Häuserblock zwischen "Tombergstraße", "Grabenstraße", "Glockengasse" und "Klosterstraße" als Mischbaufläche dargestellt.

Schutzwürdige Objekte oder Schutzgebietsausweisungen liegen innerhalb des Plangebiets nicht vor.

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplans dient im Wesentlichen der Anpassung von Festsetzungen an das Neubauvorhaben für die Hausgemeinschaft St. Josef mit 28 Bewohnerplätzen. Es handelt sich um eine stationäre Unterbringung von Hausgemeinschaften und ist dem Typ Altenwohnheim/Altenheim zuzuordnen. Die Zimmer verteilen sich auf drei Geschosse, wobei jeder Etage ein Gemeinschaftsraum mit Küche zugeordnet ist.

Durch die Erweiterungsmaßnahme des Kindergartens um 2 Gruppen soll das Betreuungsangebot für Unter-Dreijährige nachhaltig ausgebaut werden. Dieses neue Raumangebot macht eine bauliche Erweiterung des Kindergartens erforderlich.

Das bebaute Grundstück Klosterstrasse 55 erhält im Rahmen dieser Planänderung lediglich eine Anpassung an den heutigen Gebäudebestand.

2.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.3 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans ein Mischgebiet gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Gemäß den textlichen Festsetzungen sind hier Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden jedoch wegen des mit ihnen verbundenen Störpotenzials, ihrer Großflächigkeit und des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

Mit der Nutzungsausweisung als Mischgebiet wird die Art der baulichen Nutzung an die vorherrschende Gebietsnutzung und an den Flächennutzungsplan angepasst.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe.

Die Bestimmung der Grundflächenzahl ist einerseits auf den Bestand und andererseits auf die geplanten Vorhaben abgestimmt. Die bisher gültige GRZ von 0,4 wird für das Grundstück "Klosterstraße" 55 und den Kindergarten aus dem rechtskräftigen Plan übernommen. Das Grundstück für die Nutzung Wohngemeinschaft/Seniorenhaus erhält aufgrund seines erhöhten Flächenbedarfs des Gebäudes - einschließlich der Grundflächen von Balkonen und Terrassen - und des Verzichts auf Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, eine GRZ von 0,55. Damit bleibt die GRZ unter den Obergrenzen des Nutzungsmaßes von 0,6, welches die Baunutzungsverordnung für ein Mischgebiet als Höchstgrenze vorgibt.

Die Geschossflächenzahl ist für das Grundstück "Klosterstraße" 55 und den Kindergarten mit einer GFZ von 0,8 entsprechend der Zahl der vorhandenen bzw. geplanten Vollgeschosse als Vielfaches der Grundflächenzahl festgesetzt. Im Bereich des Seniorenhauses ist die GFZ anhand der Grundrisspläne mit 1,5 gesondert ermittelt, da hier Balkone und Terrassen nicht anzurechnen sind.

Grundsätzlich liegt die Obergrenze der GFZ nach § 17 BauNVO für ein Mischgebiet bei 1,2 und damit unterhalb der festgesetzten GFZ für das Seniorenhaus. Die Obergrenzen können jedoch überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern und die Überschreitungen durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen sind, die sicher stellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden sowie sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Erforderlichkeit zur Überschreitung der GFZ wird einerseits damit begründet, dass die Funktionsfähigkeit und die Wirtschaftlichkeit eines Seniorenhauses eine gewisse Größenordnung bedingt und andererseits der Standort in Nachbarschaft zum Pflege- und Wohnheim Seniorenhaus St. Josef an der "Kirchfeldstraße" 4 eine Funktionsergänzung bieten kann und zudem zentrumsnah gelegen ist, so dass Versorgungseinrichtungen fußläufig erreichbar sind bzw. auch eine gute ÖPNV-Anbindung gegeben ist. Darüber hinaus kann durch die Bebauung der Baulücke im Innenbereich, eine Ansiedlung am Stadtrand vermieden werden.

Der städtebaulich anzuhaltende Maßstab wird trotz der erhöhten Geschossfläche eingehalten, da die Senioreneinrichtung diese Geschossfläche alleine durch eine funktionsbedingt erhöhte Bautiefe erreicht. Das Erscheinungsbild der geplanten Bebauung bleibt sowohl in Bezug auf den öffentlichen Raum als auch relativ zur Nachbarbebauung angepasst.

Die Grundstücksfreiflächen werden gärtnerisch angelegt, Balkone und Loggien sind in der Objektplanung vorgesehen, die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl im Plangebiet als auch außerhalb des Plangebiets gewährleistet sind. Nachteilige Auswirkungen auf den Verkehr und die Umwelt sind mit der Überschreitung nicht verbunden (siehe Kap. 3 u. 7).

Die Höhenentwicklung wird ausschließlich über die zulässige Gebäudehöhe geregelt. Berücksichtigt sind einerseits die gemessenen Gebäudehöhen des Bestands (Gebäude Klosterstraße 55 mit 184,50 m ü.NHN und der Kindergarten mit 182,54 m ü.NHN). Für das Seniorenhaus ist andererseits zugrunde gelegt, dass dieses, wie auch das bestehende, gegenüberliegende Altenheim an der "Kirchfeldstraße", III-geschossig geplant ist. Der Kindergarten bleibt zweigeschossig.

Die zulässigen Gebäudehöhen sind dementsprechend festgesetzt:

- Wohngebäude Klosterstraße 55: 185,00 m ü.NHN
- Seniorenhaus: 185,00 m ü.NHN
- Kindergarten: 183,00 m ü.NHN

Hierdurch wird die Höhenanpassung an die umgebende Bebauung abgesichert.

2.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise ist aus dem bestehenden Planungsrecht übernommen. Das geplante Seniorenhaus ist mit einer Grenzbebauung zum Wohnhaus

Nr. 55 im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Länge von 9,50 m und zum Kindergarten auf der gesamten Länge der überbaubaren Fläche vorgesehen. Die Baugrenzen sind anhand der bestehenden bzw. geplanten Gebäude festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen werden gleichzeitig die für die geschlossene Bauweise erforderlichen Anbaubereiche sowie die frei zu haltenden Garten- und Vorgartenflächen definiert.

Die baurechtlich der Hauptanlage zuzurechnenden Terrassen der Wohngebäude dürfen die festgesetzten Baufenster um bis zu 2,00 m überschreiten. Hierdurch wird erreicht, dass die Baugrenzen ihre regelnde Wirkung gezielt für den Hauptgebäudekörper entfalten.

2.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zu Dachformen, Dachaufbauten und Dacheinschnitten sind sinngemäß aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

2.7 Erschließung

2.7.1 Fahrerschließung

Das Plangebiet ist durch die "Klosterstraße" und die "Glockengasse" bereits erschlossen. Dabei zählt der Abschnitt der Klosterstraße zur Landesstraße L163.

Im Bereich der Anbindungen an die L 163 ist durch entsprechende Regelungen sicherzustellen, dass die Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte, RAS-KI, Abschnitt 3.4 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen im Bereich der Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern oder parkenden Fahrzeugen freigehalten werden.

2.7.2 Ruhender Verkehr

Eine Festsetzung von Stellplatzflächen erfolgt nicht. Nach Aussagen des Seniorenhaus-Vorhabenträgers ist das geplante Objekt einem Altenwohnheim zuzuordnen.

Entsprechend § 51 BauO NRW ist die Zahl der notwendigen Stellplätze zunächst im Einzelfall und nach den örtlichen Verhältnissen zu ermitteln. Unter Hinzuziehung der Richtzahlen der Anlage zur bis zum Jahr 2006 gültigen VVBauO NRW wird für Gebäude mit Altenwohnheimen/ Altenheime ein Stellplatzbedarf von 1 je 10 bis 17 Plätze, mindestens jedoch 3 angegeben. Bei den geplanten 28 Bewohnerzimmern müssten demnach mindestens 3 Stellplätze berücksichtigt werden. Diese sollen in Längsaufstellung parallel zur "Klosterstraße" errichtet werden.

Für Kindergärten wird die Anlage eines Stellplatzes je 20 bis 30 Kinder empfohlen, mindestens sollten jedoch 2 Stück pro Einrichtung hergestellt werden. Ein zusätzlicher Parkplatzbedarf über den bereits bestehenden hinaus, wird durch die geplante Ergänzung des Kindergartens nicht hervorgerufen.

Die notwendigen Stellplätze können auf den Grundstücken untergebracht werden und sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

2.7.3 ÖPNV

Am bestehenden Seniorenhaus, bzw. an der parallel verlaufenden "Hauptstrasse" liegen die Haltestellen der Buslinie 855 in Richtung Merl-Villip-Bad Godesberg, der Linie 857 in Richtung Berkum-Niederbachem-Bad Godesberg, der Linie 858 Richtung Meckenheim Le-Mée-Platz und die Linien 859 Richtung Industriepark-Lüftelberg.

Hierdurch ist die Erreichbarkeit der vorgesehenen Einrichtungen auch durch den ÖPNV gegeben.

2.8 Versorgung und technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Kommunikationsmitteln kann ohne Probleme durch direkten Anschluss an die bestehenden Netze in den Straßen "Klosterstraße" und "Glockengasse" gesichert werden. Die Versorgung mit Wasser ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Wahnbach-Talsperren-Verbandes gedeckt.

In der "Klosterstraße" liegt ein Mischwasserkanal. Der Kanal nimmt sowohl die Abwässer als auch das Niederschlagswasser des Plangebietes auf. Eine Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers nach § 51a LWG ist hier nicht gegeben.

3 Voraussichtliche Umwelteinwirkungen

3.1 Umwelt- und Naturschutz

Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungsbereiches Meckenheim. Es besteht bereits Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 45 S6. Bis auf ein Grundstück ist der Bereich bereits bebaut. Das unbebaute Grundstück ist für eine Bebauung von Bewuchs frei geräumt.

Mit der Planänderung zur Realisierung eines Seniorenhauses und der Kindergartenerweiterung sind keine umweltrelevanten Auswirkungen auf den Mensch und seine Gesundheit zu erwarten. Das geplante Gebäude fügt sich, wie auch der festgesetzte Gebietstyp Mischgebiet, in die vorherrschende Nutzung ein. Darüber hinaus sind planungsrechtlich die in einem Mischgebiet sonst üblichen störintensiven Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die Bewohner des Seniorenhauses müssen mit dem in einer Mischnutzung bekannten Störpotential und mit temporären Lärmimmissionen durch die Kindergartennutzung rechnen.

Biotopstrukturen sind auf dem unbebauten Grundstück, wovon ca. 80 m² für den Kindergarten-Erweiterungsbau beansprucht werden, nicht mehr vorhanden und damit ist dieses Grundstück nunmehr für Arten und Lebensgemeinschaften geringwertig. Auch sind aufgrund der jetzt vorzufindenden Biotopstruktur innerhalb des noch unbebauten Grundstücks, aber auch in den baulich genutzten Bereichen, keine seltenen oder gefährdeten Arten zu vermuten.

Eingriffe, die mit diesem Bebauungsplan vorbereitet werden, gelten nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung als vor der Planaufstellung erfolgt bzw. zulässig.

Der potentielle Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima ist gegenüber bisherigem Planungsrecht von der GRZ 0,4 teilweise auf 0,55 erhöht. Allerdings gab es nach der Baunutzungsverordnung a.F., welche für den im Jahre 1982 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan zugrunde zu legen ist, keine Beschränkung der zulässigen Grundflächen für Nebenanlagen, Terrassen und im Bauwuch zulässigen Anlagen. Insofern ist der zulässige Versiegelungsgrad nach bisherigem Planungsrecht und künftigem Planungsrecht nicht vergleichbar.

Eine Vermeidung von Eingriffen in den Bodenhaushalt über das im Bebauungsplan festgesetzte Maß hinaus wird nicht getroffen, da die zulässige Grundfläche unabdingbar für den Bestand und die geplanten Erweiterungsbauten bzw. Neubauten ist.

Erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind mit der Planänderung nicht verbunden.

3.2 Kulturgüter

Baudenkmäler sind im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

Im Plangebiet wird mit Teilen der mittelalterlichen Stadtbefestigung von Meckenheim gerechnet. Gründe des Denkmalschutzes stehen der Planrealisierung dann nicht entgegen, wenn im Vorfeld der Planumsetzung eine archäologische Sachverhaltsermittlung zum Bestand und zur Betroffenheit des Bodendenkmals durch eine archäologische Fachfirma nach Maßgabe einer Erlaubnis gemäß § 13 DSchG NW durchgeführt wird. Erforderliche Sicherungsmaßnahmen für das Objekt sind entsprechend dem Ergebnis der Sachverhaltsermitt-

lung im Einvernehmen mit der Stadt Meckenheim und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege zu fixieren. Das Bauvorhaben als solches wird dadurch nicht infrage gestellt. Sofern das Ergebnis der Untersuchung nicht mit dem Bauantrag vorgelegt wird, ist im Benehmen mit dem Amt für Bodendenkmalpflege zu entscheiden, ob die Baugenehmigung mit Auflagen erteilt oder bis zur Vorlage der Untersuchungsergebnisse zurückgestellt wird.

3.3 Boden und Altlasten

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind nach dem heutigen Kenntnisstand nicht bekannt.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke 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.

3.4 Kampfmittel

Nach der Luftbilddauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf liegt die Fläche in einem so genannten Kampfgebiet. Der KBD empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung. Im weiteren Verfahren wird diesem Aspekt Rechnung getragen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion. Weiter Informationen stellt die Bezirksregierung Düsseldorf unter auf der Internetseite www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html zur Verfügung

4 Sonstige Angaben

4.1 Flächenbilanz

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 2.202 m². Die Grundstücke "Klosterstraße" 55 liegen bei ca. 220 m², das künftige Grundstück des Seniorenhauses ca. 1.143 m² und das künftige Grundstück des Kindergartens ca. 839 m².

4.2 Bodenordnung und Kosten

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Der Stadt Meckenheim entstehen durch die Planänderung keinerlei Kosten.

5 Anhang

5.1 Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Mischgebiet § 6 BauNVO.

In Anwendung des § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 sind die im Mischgebiet (MI) allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt.

Die im Plan festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden. Es gilt der obere Abschluss des Daches.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird für die überbaubare Grundstücksfläche folgende Ausnahme festgesetzt:

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone und Vordächer sowie durch nicht unterbaute, ebenerdige Terrassen um bis zu 2,00 m überschritten werden.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (1) BauONW

1 Dachform, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

1.1 Gebäude mit geneigten Dächern sind mit einem Satteldach oder Pultdächer mit einer Neigung zwischen 30-45° zu versehen. Satteldächer sind auch zulässig, wenn sie in ihren einzelnen Dachflächen unterschiedliche Neigungen, Giebellängen oder Firsthöhen aufweisen.

1.2 Die Summe der Breiten von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf 50 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche, ohne den seitliche Dachüberstand gemessen, nicht überschreiten. Die anrechenbare Trauflänge verringert sich um die Breite senkrechter Fassaden oberhalb der Traufe des Hauptdaches (Zwerchhäuser).

1.3 Als Dacheindeckungsmaterialien des Hauptdaches und der Dachaufbauten sind - mit Ausnahme von blendfreien Sonnenkollektoren und photovoltaischen Elementen - ausschließlich naturrote, rotbraune und anthrazit-farbene Eindeckungsmaterialien mit matten Oberflächen zulässig. Sowohl helle als auch reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Glashausanbauten (Winter-

gärten etc.). Für untergeordnete Fassadenteile sind zusätzlich matte Metalldeckungen und -verkleidungen zulässig

III Hinweise und Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen

§ 9 (4) und (6) BauGB sowie § 51 (2) LWG

1 Niederschlagswasser

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

2 Archäologische Denkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß § 15 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz- DSchG) vom 11.03.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.97 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.

3 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann und vor Beginn erdeingreifender Maßnahmen eine Überprüfung empfohlen wird.