

STADT MECKENHEIM



Fachbereich 61 – Stadtplanung, Liegenschaften

Bebauungsplan Nr. 109 "Gartenstraße"

1. Änderung

Begründung

Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

September 2017

**STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN**

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

Bearbeitung:

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

1 Allgemeines	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Plangebiet	1
1.3 Bestehendes Planungsrecht	2
1.4 Bauleitplanverfahren	3
1.5 Übergeordnete Planungen	3
1.6 Natur- und Umweltschutz	5
2 Städtebauliches Konzept	6
2.1 Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes, Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.2 Erschließung	7
3 Voraussichtliche Umweltfolgen	8
4 Textliche Festsetzungen	10

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Meckenheim beabsichtigt mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109 "Gartenstraße" die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Einzelhauses auf dem Flurstück 789 neu zu schaffen, das westlich des Hauses Am Feldrain 1, Flurstück 788 (neu), liegt. Die Flurstücke 788 und 789 (neu) sind aus der Teilung des vormaligen Flurstücks 702 (alt) hervorgegangen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 109 „Gartenstraße“ weist für das bereits bebaute Grundstück, Flurstück 788 (neu), eine überbaubare Fläche und für das westlich davon gelegene Grundstück, Flurstück 789 (neu) eine nicht überbaubare Fläche aus.

Die Eigentümerin hat die Ausweisung eines Baufeldes auf dem 508 m² großen Flurstück 789 (neu) zum Zwecke des Neubaus eines Einzelhauses mit Garage/Carport/Stellplatz beantragt. Die beabsichtigte Wohnnutzung erfordert die Festsetzung eines Baufeldes und Sicherung der Zufahrt durch eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Hierzu hat sie am 05. April 2016 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Gartenstraße“ gestellt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Meckenheim hat in seiner Sitzung am 15. September 2016 den Grundsatzbeschluss gefasst, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt am Ostrand des Stadtteils Lüftelberg in Meckenheim. Das Plangebiet nimmt die südwestliche Ecke innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1997 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 109 "Gartenstraße" ein. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rund 806 m², das Flurstück 789 mit 508 m² und einen Teil der öffentlichen Verkehrsfläche von 286 m² sowie eine Versorgungsfläche mit 12 m². Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 109 „Gartenstraße“ ist von einer Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhaushälften umgeben. Heute ist das Flurstück 789 (neu) bereits größtenteils befestigt und dient als Stellplatz- und Lagerfläche.



Abb. 1: Lage des Plangebiets (Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW)

1.3 Bestehendes Planungsrecht

Für den Änderungsbereich besteht seit 1997 Planungsrecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 109 „Gartenstraße“. Die Fläche des Änderungsbereiches ist in diesem Bebauungsplan gemäß § 3 BauNVO als „Reines Wohngebiet“ (WR) mit Eingeschossigkeit, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 und offener Bauweise (o) festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzelhäuser mit Sattel- bzw. Walmdächern mit der Neigung zwischen 30° und 45° zulässig.

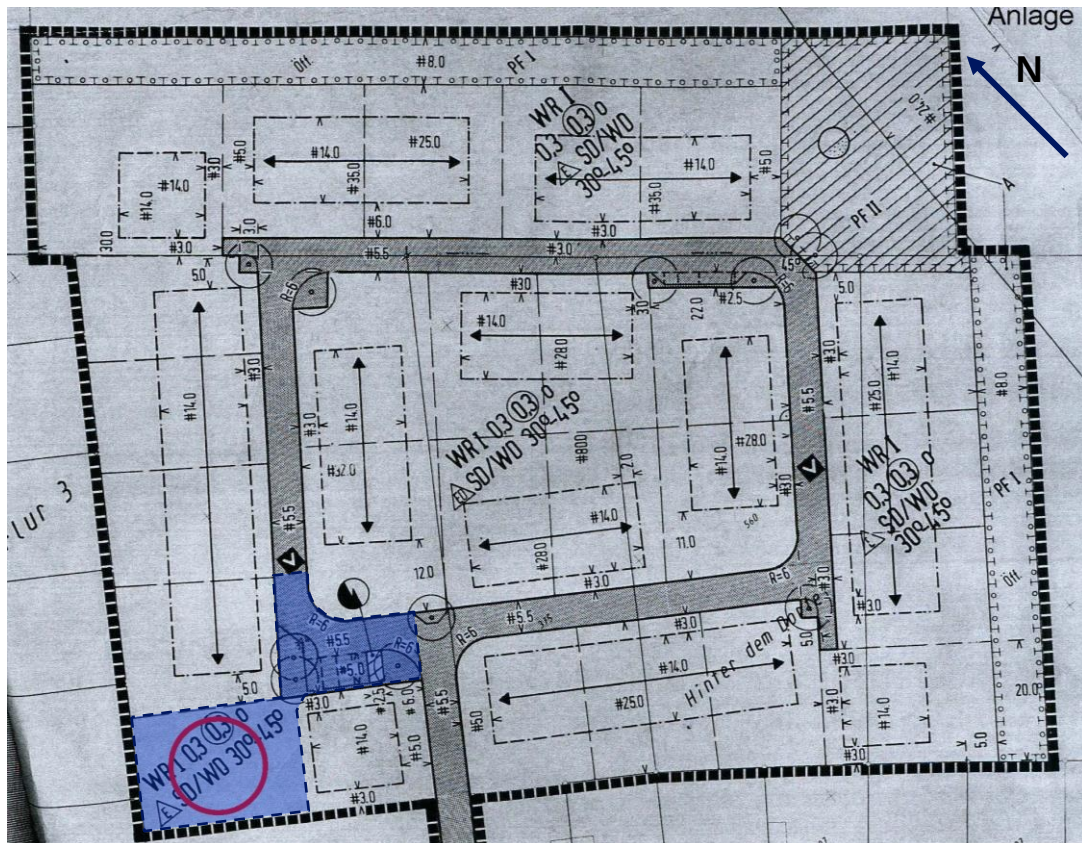


Abb. 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 109 „Gartenstraße“ (Quelle: Stadt Meckenheim)

Im Bereich der geplanten Zufahrt zum betroffenen Grundstück, Flurstück 789 (neu) setzt der Bebauungsplan im Bereich der öffentlichen Straße eine Baumanpflanzung fest, die jedoch bisher nicht realisiert wurde. Angesichts der derzeitigen und geplanten Nutzung soll an dieser Festsetzung in veränderter Form festgehalten werden. Um die Erschließung des neuen Flurstücks 789 zu sichern, werden die zwei in dessen Zufahrtbereich durch den rechtskräftigen BP 109 „Gartenstraße“ dargestellten Bäume nicht mehr realisiert. Das Recht zur Anpflanzung eines Baumes an der linken Ecke der Einfahrt zum Feldrain „Ring“ bleibt bestehen. Es liegen keine dringenden planungsrechtlichen oder verkehrstechnischen Gründe vor, diese Begrünung zurückzunehmen.

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist innerhalb des Parkstreifens eine Versorgungsfläche für eine Umspannstation festgesetzt. Diese wurde ebenfalls nicht realisiert und wird auch weiterhin nicht mehr benötigt.

Entsprechend der bisherigen Festsetzungen sind das Flurstück 789 und die angrenzende Nachbarschaft als reines Wohnbaugebiet (WR) entwickelt. Da das besagte Flurstück aus der Teilung des Flurstücks 702 (alt) hervorgegangen ist, enthält die westliche Teilfläche kein Baufenster. Um die städtebaulich gewollte Umnutzung dieser Fläche zu ermöglichen, ist es notwendig, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 109 „Gartenstraße“ entsprechend zu ändern.

1.4 Bauleitplanverfahren

Da die Planänderung der Innenentwicklung von Flächen zur Schaffung von Wohnraum dient und die Planung weder einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen, wird die Planänderung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die umweltrelevanten Gesichtspunkte werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ohne formale Vorgaben geprüft und in die Abwägung eingestellt. Grundlage der Prüfung sind die Ziele des Bebauungsplanes sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen. Bei allen raumwirksamen Planungen sind die Belange des Artenschutzes im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

1.5 Übergeordnete Planungen

Gemäß den Vorgaben des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (2009) liegt der Änderungsbereich innerhalb eines Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches (AFAB).

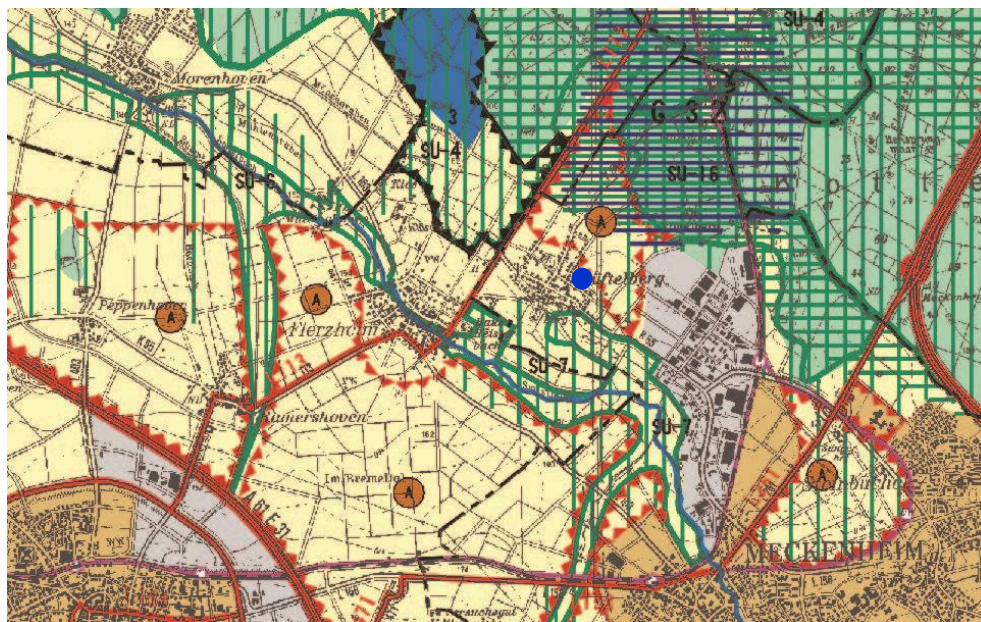


Abb. 3: Regionalplan, Ausschnitt (Quelle: www.bezreg-koeln.nrw.de, eigene Darstellung)

Aus der Darstellung eines Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches (AFAB) ergeben sich für die Raumentwicklung folgende Ziele:

1. In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen soll die landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Fläche erhalten werden; den allgemeinen Anforderungen der Landschaftsentwicklung und des Bodenschutzes ist dabei Rechnung zu tragen. In den Bereichsteilen mit besonders guten landwirtschaftlichen

Produktionsbedingungen ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für andere Nutzungen nur bei unabweisbarem Bedarf möglich.

2. In den Allgemeinen Freiraum - und Agrarbereichen sind die Arbeits- und Produktionsbedingungen der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Betriebe zu erhalten und der fortschreitenden Entwicklung anzupassen, so dass sie eine gleichermaßen ökonomisch wie ökologisch orientierte, auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Landwirtschaft ermöglichen. Vorrangiges Ziel ist es, die existenz- und entwicklungsfähigen Betriebe im Plangebiet zu erhalten, zu entwickeln und zu fördern, um die Funktionsfähigkeit des ländlichen Raumes im Spannungsfeld der vielfältigen Raumansprüche sicherzustellen.
3. Soweit die Landwirtschaft durch das Erfordernis der Erhaltung der Kulturlandschaft, ihrer Erholungseignung und zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips in ihrer Wirtschaftlichkeit eingeschränkt wird und unzumutbare wirtschaftliche Nachteile hinnehmen oder die Landwirtschaft aus diesem Grund aufgegeben werden muss, bedarf es eines Ausgleichs. Zur Überwindung ökonomischer und ökologischer Konflikte sollte vorrangig der Weg der Kooperation gesucht werden
4. In den im Allgemeinen Freiraum - und Agrarbereich gelegenen dörflich geprägten Orten bzw. Ortsteilen sind bei der Bauleitplanung solche Darstellungen bzw. Festsetzungen zu vermeiden, die die Funktionsfähigkeit bzw. Entwicklungsmöglichkeit leistungs- und konkurrenzfähiger landwirtschaftlicher Betriebe an ihrem Standort beeinträchtigen.¹

Auch wenn das Vorhaben nicht innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches liegt, ist es dennoch sinnvoll, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 109 bereits als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzte Teilfläche nunmehr mit einer eigenen Baugrenze auszustatten, um so für das geteilte und neu entstandene Grundstück; Flurstück einen zusätzlichen Bauplatz innerhalb der Ortslage von Lüftelberg zu gewinnen.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebiets eine Wohnbaufläche mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 dar. Die Änderung ist also aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

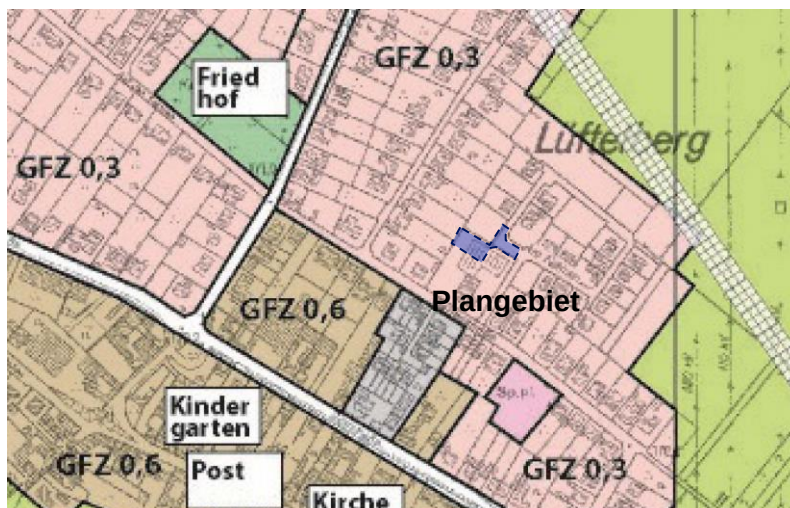


Abb. 4: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan

(Quelle: Stadt Meckenheim, Zusammenzeichnung des Flächennutzungsplans 2007, eigene Darstellung)

Nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz Teil 1: Regionen Köln, Bonn/Rhein-Sieg und Wassereinzugs-

¹ www.bezreg-koeln.nrw.de, Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Textliche Darstellung, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg, Stand 2009

gebiet der Erft (Stand: Juli 2006, Blatt 5)² liegt das Plangebiet sowohl außerhalb der Überschwemmungs- als auch der potentiellen Überschwemmungsgebiete.

Laut der Karte des Landschaftsplans Nr.4 „Meckenheim- Rheinbach- Swisttal“, Festsetzungskarte Nordblatt (Stand: 2005) liegt der Änderungsbereich außerhalb jeglicher geschützten Teile von Natur und Landschaft. Es sind weder Entwicklungs- noch Pflegemaßnahmen für das Plangebiet festgesetzt³.

1.6 Natur- und Umweltschutz

Flächenhafter Naturschutz

Naturräumlich liegt das Plangebiet in einem Teil der Großlandschaft Niederrheinische Bucht, Vile (NR-552). Es liegt innerhalb des Naturparks Rheinland (NTP-010) in einer dicht besiedelten Region.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das nächste FFH-Gebiet "Waldville" (DE-5207-301) liegt nördlich in einer Entfernung von mehr als einem Kilometer. Das FFH-Gebiet "Waldreservat Kottenforst" (DE-5308-303) liegt rund 1,5 km in östlicher Richtung entfernt.

Vom Norden, Süden und Westen schließt sich an die Ortslage Lüftelberg das Landschaftsschutzgebiet Swistsprung-Waldville-Kottenforst (LSG-5207-0008). Das Plangebiet liegt in einer Entfernung zwischen 0,3 bis 0,5 km zu den Grenzen dieses Schutzgebiets. Westlich des Plangebiets, in einer Entfernung von 0,64 km liegt ein kleinteiliges Naturschutzgebiet Kiesgrube nordwestlich Lüftelberg (SU-065), das gleichzeitig als Verbundkorridor Kiesgruben bei Lüftelberg (VB-K-5307-010) ausgewiesen wird. Im Osten des Plangebiets, in einer Entfernung von 1,5 km verläuft die Westabgrenzung des Naturschutzgebietes Kottenforst (BN-008 / SU-091- es handelt sich um die gleiche naturschutzräumliche Einheit, die aber innerhalb verschiedenen administrativen Einheiten liegt). Nördlich, in einer Entfernung von 0,8 km verläuft die Südgrenze des Verbundkorridors Waldbestände am Rand des Kottenforstes bei Meckenheim (VB-K-5308-003). Südlich in einer Entfernung von 0,35 km verläuft der Verbundkorridor Swistbach-Talsystem zwischen Adendorf und Herzheim (VB-K-5207-012). Im Westen, in einer Entfernung von ca. 0,5 km liegt angrenzend an die Ortslage Lüftelberg die Fläche des Verbundkorridors Laubwald am Wehrbusch und Feldflur zwischen Buschhoven und Lüftelberg (VB-K-5307-009).

Eine Beeinträchtigung aller Schutzgebiete ist durch die Änderung des Planungsrechts nicht zu erwarten.

Artenschutz

Für den Bereich des Plangebiets wurden keine seltenen und/oder gefährdeten Arten der Roten Liste Deutschland/NRW oder Arten, die im BNatSchG als streng geschützt geführt werden, ermittelt. Da keine vorhandenen Quartiere bzw. Brutplätze wegfallen, ist ausgeschlossen, dass die Umsetzung der Planung erhebliche Auswirkungen auf die vorhandenen Bestände haben wird.

Im Sinne der gesetzlich vorgeschriebenen Vermeidung artenschutzrechtlich relevanter Beeinträchtigungen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass es gemäß § 39 (5) Bun-

²http://www.bezregkoeln.nrw.de/brk_internet/leistungen/abteilung03/32/regionalplanung/aktueller_regionalplan/hochwasserschutz/zeichnerisch/sammelmappe_zeichnerische_darstellung_teil_1.pdf

³ Landschaftsplan Nr. 4 Meckenheim – Rheinbach – Swisttal, Amt für Natur- und Landschaftsschutz, Rhein-Sieg-Kreis

des Naturschutzgesetzes (BNatSchG) verboten ist, im Zeitraum von Anfang März bis zum Ende September Hecken und Gebüsche zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Entsprechende Arbeiten sollen daher auf Termine außerhalb dieses Zeitraums gelegt werden.

2 Städtebauliches Konzept

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

Durch die Änderung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 109 „Gartenstraße“ erfolgt eine:

- Nachnutzung einer vorhandenen brachliegenden Potenzialfläche,
- Aufnahme eines Baufeldes für ein eingeschossiges Einzelhaus,
- Übernahme der GRZ und GFZ von 0,3 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplanes,
- Übernahme der Frist- und Traufhöhe aus dem rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Damit wird eine Ausführung der geplanten Bebauung in Anpassung an die vorhandene bauliche Struktur der Nachbarschaft ermöglicht. Durch die Änderung der oben genannten Festsetzungen wird eine planungsrechtliche Anpassung an die in der angrenzenden Umgebung gegebene Struktur erreicht. Die Nachbarschaft ist geprägt durch eine stringente Baustruktur aus Doppel- und Einfamilienhäusern, teils mit großzügigen Grundstücksflächen. Die Grund- und Geschossflächenzahlen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan mit 0,3 unterhalb des Höchstmaßes nach § 17 BauNVO für reine Wohngebiete festgesetzt. Auch dieses Maß wird überwiegend nicht ausgenutzt.

Für das neue Baugrundstück wird zukünftig eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3, ein Vollgeschoss und Baugrenzen mit einem seitlichen Abstand zu den Grundstücksgrenzen von Minimum 3 m festgesetzt. Diese Nutzungsmaße soll gewährleisten, dass kein überdimensional großes Gebäude entsteht, welches die Größe der bestehenden Häuser in der Nachbarschaft überschreitet. Die maximale Höhe der baulichen Anlage darf 177,90 m über NHN nicht überschreiten. Die maximale Traufhöhe darf 174,40 m über NHN nicht überschreiten.

Die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen erfolgt entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Dabei werden die relativen Höhen zur rechtssicheren Festsetzung auf Höhen über Normalhöhennull (NHN) umgerechnet.

In der Anpassung an die Nachbarschaft wird offene Bauweise mit einem Einzelhaus festgesetzt. Auf dem Grundstück wird ein Baufenster entsprechend der Lage und der Bautiefe für überbaubaren Flächen auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück für Errichtung eines frei stehenden Gebäudes festgesetzt. Die großzügig gewählte Baugrenze erlaubt eine flexible Stellung des Gebäudes.

Auf Grund der Lage in der Innenecke der Bauzeile ist es nicht erforderlich, mit der Bauweise auch eine Firstrichtung vorzuschreiben. Das neue Gebäude kann sich in der Firstrichtung sowohl an die östliche als auch an die nördliche Nachbarbebauung anpassen. Auch eine diagonale Stellung der Eckbebauung wäre ohne wesentliche Nachteile für das Ortsbildes denkbar.

Die in den Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogene Verkehrsfläche wird in ihrer Funktion neu geordnet. Neben der Verkehrsfläche wird der vorhandene Parkstreifen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken“ festgesetzt. Die im Bebauungsplan Nr. 109 „Gartenstraße“ noch festgesetzte Versorgungsfläche wird dauerhaft nicht mehr benötigt und daher dem Parkstreifen zugeschlagen.

Von den im Bebauungsplan rechts und links der Stellplatzanlage dargestellten drei Baumpflanzungen wurden zwei realisiert. Auf die planerische Festsetzung des dritten Baumes im Bereich des geplanten Grundstücksanschlusses kann im Rahmen der Planänderung verzichtet werden, da die seinerzeit gepflanzten Bäume bereits so groß sind, dass eine ergänzende Neupflanzung für einen dritten Baum keine wesentliche Auswirkung mehr hat.

Die textlichen Festsetzungen werden, soweit für das Grundstück zutreffend, inhaltlich aus dem rechtskräftigen Plan übernommen.

Im Bebauungsplan werden die Anlagen zur Kinderbetreuung auf Grund der Erschließungssituation des Grundstücks und der gegebenen Wohnnutzung auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil die dem Gebiet dienenden Einrichtungen nicht in den keinen Wohnstraßen am Ortsrand angesiedelt werden sollen.



Abb. 5 Bebauungsplan Nr. 109 „Gartenstraße“ 1. Änderung, geplante Festsetzungen

2.2 Erschließung

Die fußläufige und verkehrliche Erschließung des Baugrundstückes erfolgt von der Gartenstraße aus über die bereits vorhandene Straße „Am Feldrain“. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch das neue Baugrundstück, welches mit einem Einzelhaus bebaut wird, eine erhebliche Verkehrszunahme auf der „Gartenstraße“ erfolgen wird.

3 Voraussichtliche Umweltfolgen

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

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

Mensch und seine Gesundheit

Das Wohnbaugebiet ist durch keine Lärmquelle (weder Autobahn-, Schienen-, Flugverkehr noch Industriefläche) vorbelastet. Somit ist die Durchführung von Schutzmaßnahmen gegen die schädliche Umwelteinwirkung Lärm im Plangebiet nicht erforderlich.

Die Geräuscentwicklung innerhalb des Plangebiets selbst wird dem gewöhnlichen Lärmpegel eines Wohngebietes entsprechen. Er wird sich sowohl auf den üblichen Verkehrslärm als auch den täglichen Haushaltslärm, wie er in der Nachbarschaft vorkommt, beschränken. Somit ist er mit den Belangen der Nachbarn zu vereinbaren.

Der Rückbau der Stellplatzanlage wird sich positiv auf die Geräuschkulisse der Umgebung auswirken, da die Anzahl der das Grundstück befahrender Fahrzeuge auf höchstwahrscheinlich zwei reduziert.

Flora und Fauna

An dem Standort der vorhandenen Brachfläche, Flurstück 789, sind keine wertvollen Lebensräume nachzuweisen. Das Plangebiet ist nunmehr vorwiegend geprägt durch eine befestigte Fläche, welche als Lager- und Stellplatzfläche genutzt wird.

Der sich an der westlichen Grenze des Plangebiets befindliche Baumbestand wird von der Planung nicht betroffen. Somit gehen die vorhandenen Lebensräume nicht verloren. Weder Tiere noch Pflanzen mit besonderem Schutzstatus sind planrelevant betroffen. Die GRZ von 0,3 unterstützt den Erhalt eines zusammenhängenden Grünraumes im Bereich der privaten Gärten mit einheimischer Flora, der einen Lebensraum für die Fauna bietet. Es werden die bereits vorhandenen befestigten Flächen reduziert, der Boden wird in Teilflächen wieder als Gartenfläche für den Naturhaushalt wirksam.

Boden, Wasser, Klima

Gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden NRW sind die im Plangebiet auftretende Böden als Plaggenesche und tiefreichend humose Braunerden oft mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit, Tiefpflugkulturen, Wölbäcker und andere Archive der Kulturgeschichte qualifiziert.⁴ Sie sind als schutzwürdig eingestuft worden. Der **Status** der Schutzwürdigkeit ist der untersten Stufe (schutzwürdig, sehr schutzwürdig, besonders schutzwürdig) zu zuordnen.

Durch die vorhandene Befestigung ist der Boden stark anthropogen überformt, von einer natürlichen Bodenhorizontierung kann eher nicht mehr ausgegangen werden.

Mit der geplanten Maßnahme findet ein geringfügiger Eingriff in den Boden durch Versiegelung statt. Für die Wohngebietsfläche besteht durch die Festlegung einer GRZ von 0,3 und die hierauf zusätzlich zulässige Fläche für Nebenanlagen eine Beschränkung des maximalen Versiegelungsgrades auf fast 34%. Die Vitalisierung der brachliegenden Potenzialfläche wirken sich also nur auf positive Weise auf das gesamte Plangebiet aus.

⁴ Karte der schutzwürdigen Böden (IS BK 50, WMS)
<http://tim-online.nrw.de/tim-online/initParams.do>

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

Oberflächengewässer sind in Plangebiet nicht betroffen

Nachteilige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind auf Grund des geringen Umfangs der zulässigen Vorhaben ausgeschlossen.

Landschaftsbild und Erholung

Die Fläche weist derzeit durch ihren brachliegenden Charakter nur einen geringen Wert für die Erholungsnutzung auf. Insgesamt wird der besiedelte Ortsteil weniger für die wohnungsnahe Erholung genutzt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Gartenstraße" wird es zur Verbesserung des Ortsbildes und der Fortführung einer dörflichen Struktur an dieser Stelle kommen.

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

Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind nach heutigem Kenntnisstand innerhalb des Änderungsbereichs nicht vorhanden.

Es liegt kein Anhalt für das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor.

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

Wechselwirkungen unter den Schutzgütern

Aus den verschiedenen Wirkfaktoren des Vorhabens und ihrer Wechselwirkung untereinander ergeben sich keine wesentlichen Umweltauswirkungen.

4 Textliche Festsetzungen

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I. S. 2808).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).
5. Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934).
6. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162).
7. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559).
8. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (CV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966) und daraus folgende Satzungen.

Alle nachfolgend angegebenen Gesetzesstellen entsprechen dem obigen Rechtsstand.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und einer Begründung.

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - 1.1 Gemäß § 3 BauNVO wird ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.
 - 1.2 Zulässig sind Wohngebäude.
 - 1.3 In Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die Anlagen zur Kinderbetreuung nach § 3 (2) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

- 1.4 In Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, d.h. - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximale Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.
 - 2.2 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) als absoluten Höhen in m über NHN festgesetzt.
 - 2.3 Die Traufhöhe ist in der gedachten Schnittlinie zwischen der Außenfläche der Außenwand und der Oberkante der harten Bedachung zu ermitteln. Die Firsthöhe bezieht sich auf den oberen Abschluss des Daches. Schornsteine, Abluftschächte und Antennenanlagen bleiben bei der Berechnung der Gebäudehöhe unberücksichtigt.
 - 2.4 Höhere Traufhöhen können zugelassen werden, wenn sich bei einem durch Vor- und Rücksprünge gegliederten Grundriss eines Gebäudes im Bereich von Rücksprüngen entstehen. Ihre Länge wird auf max. ein Drittel der betroffenen Dachseite begrenzt.
 - 2.5 Die Trauf- und Firsthöhen sind über dem gewachsenen Boden (natürliche Geländeoberfläche) zu ermitteln. Als Geländeoberfläche gilt das arithmetische Mittel aus allen Höhenmaßen des Geländes an den Gebäudeecken.
3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die festgesetzte Baugrenze darf von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden
4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 - 4.1.1 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur bis insgesamt maximal 30 m³ umbautem Raum zulässig.
 - 4.1.2 Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen (Vorgarten) sind Nebenanlagen abweichend von Ziffer 4.1.2 nur als Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehälter für Müll, Bio-Abfälle und dgl. zulässig.
 - 4.2 Stellplätze und Garagen sind nur bis zur Flucht der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Offene Garagen (überdachte Stellplätze, sog. Carports) müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

-
5. Pflanzgebot § 9 (1) Nr. 25a BauGB und Pflanzbindung § 9 (1) Nr. 25b BauGB
 - 5.1 Die im Plan im öffentlichen Verkehrsraum festgesetzte Baumstandorte sind nach der hier zugehörigen Pflanzliste III zu bepflanzen.
 - 5.2 Bei Errichtung von Gebäuden sind auf mind. 10 % der Grundstücksfläche Laubgehölze gem. Pflanzliste IV zu pflanzen.
 - 5.3 Bei Errichtung von Gebäuden ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche zusätzlich ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum gem. Pflanzliste V anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - 5.4 Offene Garagen (überdachte Stellplätze, sog. Carports) sowie freiliegende geschlossene Garagenwände sind mit Kletterpflanzen der Pflanzliste VI zu begrünen.
 - 5.5 In den Bauvorlagen bzw. im Bauantrag ist nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Festsetzungen gemäß Ziffer 5.2 und 5.3 umgesetzt sind.
 - 5.6 Die Pflanzungen gemäß Ziffer 5.1 bis 5.4 sind zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.
 - II Wasserrechtliche Festsetzungen
§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 51a LWG
 1. Niederschlagsentwässerung
 - 1.1 Auf Grund § 9 (4) Baugesetzbuch in Verbindung mit § 51a (2) Landeswassergesetz NRW wird festgesetzt, dass das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser (einschließlich ihrer Zufahrten und Zuwegungen) auf dem Baugrundstück zu versickern und nicht in einen öffentlichen Kanal einzuleiten ist.
 - 1.2 Versickerungsanlagen müssen einen Abstand von 6,0 m zu unterkellerten Gebäuden einhalten, sofern die Keller nicht wasserdicht ausgebaut sind. Liegt die Sohle einer Rigole unterhalb der Unterkante der Bodenplatte, so kann der Abstand auf 3 m verringert werden.
 - 1.3 Die Benutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung ist zulässig.
 - III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit 86 (1) BauONW
 1. Dachgestaltung
 - 1.1 Es ist Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung zwischen 30° und 45° zulässig.
 - 1.2 Bis zu 30% der Dachfläche darf mit einer anderen als der im Punkt III 1.1 festgesetzten Dachform und Dachneigung ausgeführt werden.
 - 1.3 Dachaufbauten (z. B. Gauben, Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte sind zulässig soweit ihre Länge nicht mehr als die Hälfte der Länge des Hauptfirstes beträgt, und wenn die Traufe des Gebäudes mindestens über zwei Drittel der Länge erhalten bleibt. Traufständige Dachaufbauten (z. B. Schleppgauben) dürfen nicht ins obere Viertel der Dachfläche reichen.

- 1.4 Flachdächer sind mit mindestens 10 cm kulturfähigem Substrat abzudecken und intensiv zu begrünen.
2. Müllbehälterstellplätze

Anlagen und Einrichtungen für Müllbehälter sind durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzung so zu gestalten, dass die Behälter selbst (Tonnen und dergleichen) von öffentlichen Flächen nicht zu sehen sind.
3. Gestaltung von Stellplatzflächen und Zufahrten
 - 3.1 Zufahrten von Garagen und Stellplätze sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit gewährleistet ist (Befestigung z.B. mit Schotterrasen, Großfugenpflaster, Rasengittersteinen oder wassergebundenen Decken).
 - 3.2 Stellplatzflächen und Zufahrten von mehr als 30 m² Größe sind nur bis zu einem maximalen Befestigungsgrad von 85 % zulässig. Der nicht befestigte Anteil kann durch Mittel- und Randstreifen sowie durch Großfugen nachgewiesen werden.
- III Hinweise
 1. Die Zulässigkeit von Grundstückseinfriedungen ist in der "Satzung über besondere Anforderungen an Einfriedungen (Einfriedungssatzung)" der Stadt Meckenheim geregelt.
 2. Die Gestaltung der unbebauten Grundstücke ist durch die "Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Bepflanzungssatzung)" der Stadt Meckenheim geregelt.
 3. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Warenautomaten ist durch die "Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten" der Stadt Meckenheim geregelt.
 4. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Meckenheim als Unterer Denkmalschutzbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
 5. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die Stadt Meckenheim, Fachbereich 32 - Öffentliche Sicherheit und Ordnung oder der Kampfmittelräumdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.
 6. Baufeldräumungen, insbesondere Abschieben der Vegetation, Baumfällungen und Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 1. März erfolgen, um die Tierwelt nicht in ihrer Aktivitätsphase zu gefährden.
 7. Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist vor Baubeginn beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft, ein Antrag auf Wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 WHG zu stellen.