



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. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-verordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstel-lung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Ge-setzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509).
4. Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934).
5. Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Land-schaft (Landschaftsgesetz LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NW. S. 568), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S.185).
6. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (Bau-ONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).
7. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.Juli 1934 (CV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ge-setzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966) und daraus folgende Satzungen.

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

### FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

**MI** Mischgebiet

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

**0,4** Grundflächenzahl

**0,8** Geschossflächenzahl

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

**H<sub>max</sub>=148,50** Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in mü.NHN

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE** § 9 (1) Nr. 2 BauGB

**Baugrenze**

**0** offene Bauweise

**NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE**  
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

**S** Fläche für Stellplätze

**Ga** Fläche für Stellplätze und Garagen

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

**öffentliche Verkehrsfläche**

**Straßenbegrenzungslinie**

**KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, UND SONSTIGE PLANZEICHEN**

§ 9 (5) und (7) BauGB

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und des Vorhabenplanes**

**Geländehöhen im Bestand**

### Textliche Festsetzungen

#### I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Die Bauflächen im Plangebiet sind als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Ausnahmen - Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnah-men nach § 6 Abs. 3 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Wohnun-gen im Erdgeschoss nicht zulässig sind. Abweichend von Satz 1 sind Wohnräume und Wohnungen auch im Erdgeschoss zulässig, sofern ihre Grundfläche einschließlich der Umfassungswände und der zu ihnen gehörenden Treppenträume ein Viertel der Grundflä- che des Geschosses nicht überschreitet.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die in der Plan- zeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflä- chenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen.

2.2 Die Grundflächenzahl darf durch Garagen und Stellplätze ein- schließlich ihrer Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden. Die Zulässigkeit der Überschreitung durch Anlagen nach § 19 (4) Nrn. 2 und 3 gemäß § 19 (4) Satz 2 bleibt dabei unberührt.

2.3 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohbau) darf eine Höhe von 137,00 mü.NHN nicht überschreiten.

2.4 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch tech- nische Anlagen wie Aufzugsüberfahrten, Antennenanlagen, Lüf- tungsanlagen, solarthermische und photovoltaische Anlagen etc. um bis zu 2,50 m überschritten werden, sofern diese einen Ab- stand von der Außenfassade von mindestens 1,20 m einhalten und die Summe ihrer Flächen 10 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreitet.

##### 3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Das Vortreten von Gebäudeteilen wie Vordächern, Erkern, Balko- nen und Lisenen ist bis zu 1,00 m vor die Baugrenze zulässig.

3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Abfallbehältern und deren Standplätzen sowie Einfriedungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flä- chen für Stellplätze und Garagen zulässig.

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

4.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung fest- gesetzten Fläche für Stellplätze bzw. für Stellplätze und Garagen zulässig.

##### 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

5.1 Stellplätze und Parkflächen sind einschließlich Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B.: Pflaster mit mindestens 25 % Fuganteil/ Drainpflaster/ Rasenpflaster/ Schotterrasen etc.) zulässig.

5.2 Mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mit einheimischen Gehölzen (Bäume und/ oder Sträucher) zu be- pflanzen.

##### 6 Vorhaben- und Erschließungsplan

§ 12 (3a) 4 i.V.m § 9 (2) BauGB

Im Bereich des Vorhabenplans sind im Rahmen der durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich ein Vorha- benträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit 86 (1) BauONW

##### 1. Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

1.1 Für Gebäude im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15° zulässig.

##### 2. Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

3.2 Werbeanlagen dürfen die Höhe der Traufe bzw. der Oberkante der Attika nicht überschreiten. Die Anbringung an untergeordneten Ge- bäudeteilen (Aufzugsüberfahrt, Schornstein etc.) ist unzulässig.

3.3 Unzulässig sind Werbeanlagen, die mit Blink- oder Wechsellicht oder als Laufschrift betrieben werden sowie solche mit fluoreszie- render Oberfläche.

### Hinweise

#### 1. Bodendenkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denk- malpflege, oder der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu er- halten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmal- pflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

#### 2. Bodenschutz

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

#### 3. Entsorgung Bodenmaterial

Das im Rahmen der Baureifmachung von Grundstücken anfallen- de bauschuttartige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet "Gewerbliche Abfall- wirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzuge- ben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustel- le vorzulegen.

Die Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den An- forderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis - Stand vom \_\_\_\_\_.2017 überein.

Siegburg, den \_\_\_\_\_.2017

Kreisvermessungsdirektor

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geome- trisch eindeutig ist.

Siegburg, den \_\_\_\_\_.2017

Kreisvermessungsdirektor

### Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Windeck hat gemäß §§ 1 (8) und 2 (1) BauGB am 13.12.2016 beschlossen, den Bebauungsplan in dem nebenstehend umgrenzten Geltungsbereich aufzustellen.

Windeck, den \_\_\_\_\_.2017

Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung am 24.01.2017 in der Zeit vom 06.02.2017 bis zum 06.03.2017. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte am 27.01.2017.

Windeck, den \_\_\_\_\_.2017

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben nach öffentlicher Bekanntmachung am \_\_\_\_\_.2017 gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom \_\_\_\_\_.2017 bis \_\_\_\_\_.2017 einschließlich öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentli- cher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_.2017 unter Fristsetzung bis zum \_\_\_\_\_.2017 beteiligt.

Windeck, den \_\_\_\_\_.2017

Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung NW vom Rat der Gemeinde Windeck am \_\_\_\_\_.2017 als Satzung beschlossen worden.

Windeck, den \_\_\_\_\_.2017

Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches ist, da kein Genehmigungsvorbehalt nach § 10 (2) BauGB vorlag, am \_\_\_\_\_.2017 erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt die- ser Plan in Kraft.

Windeck, den \_\_\_\_\_.2017

Bürgermeister

Diese Planausfertigung stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf angebrach- ten Vermerken überein.

Windeck, den \_\_\_\_\_.2017

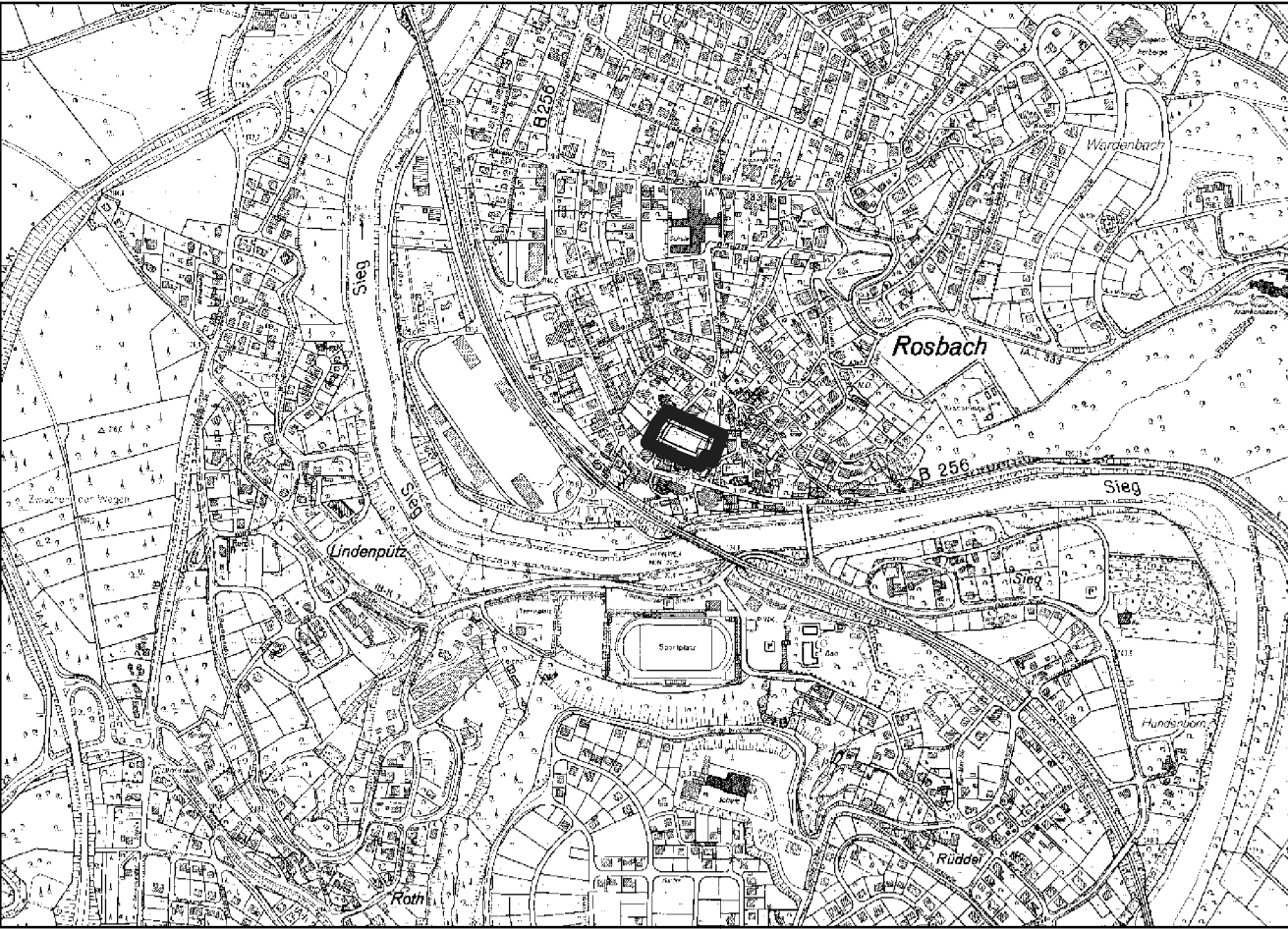
Bürgermeister

# Gemeinde Windeck

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1/38 "Rosbach – Ärztehaus Kirchstraße"

### Teil I Bebauungsplan

#### Maßstab 1: 250



Übersichtsplan im Maßstab 1:10.000

## STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN

THOMAS- MANN- STRASSE 41 · 53111 BONN · TEL . 0228/ 227 236 -10  
Stand: Offenlage, Juli 2017