

Der Rat der Gemeinde Windeck hat am 12.06.2017 die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

51570 Windeck, .....

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Windeck hat am ..... die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Gemeinden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2, § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

51570 Windeck, .....

Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom ..... bis ..... Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am ..... im .....

51570 Windeck, .....

Bürgermeister

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Gemeinden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2, § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....

51570 Windeck, .....

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Windeck hat am ..... die nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2, § 2 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen nach § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Ferner hat er diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

51570 Windeck, .....

Bürgermeister

Diese Bebauungsplanurkunde wurde am ..... ausgefertigt.

51570 Windeck, .....

Bürgermeister

Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung wurde am ..... nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im ..... bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.

51570 Windeck, .....

Bürgermeister

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan und dessen Begründung wird nach § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB nach der ortsüblichen Bekanntmachung über das Inkrafttreten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

51570 Windeck, .....

Bürgermeister

Die Übereinstimmung dieser Bebauungsplanurkunde mit dem beschlossenen und dem ortsüblich bekanntgemachten Original wird hiermit beglaubigt.

51570 Windeck, .....

Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen**

Die Rechtsgrundlagen zur Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplans sind:

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| Baugesetzbuch (BauGB)                           | Planzeichenverordnung (PlanzV 90)  |
| Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)         | Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) |
| Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) | Gemeindeordnung (GemO)             |
| Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)              | Landeswassergesetz (LWG)           |
| Landesstraßengesetz (LStrG)                     | Denkmalschutzgesetz (DSchG)        |
| Baunutzungsverordnung (BauNVO)                  |                                    |

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung

# Bebauungsplangebiet



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/21 "Dattenfeld - Wohnen Am Park" Gemeinde Windeck nach § 13a BauGB

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**  
**1.1 WA: Allgemeine Wohngebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 BauNVO)**

a) Gemäß § 4 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Zulässig sind nur Gebäude mit folgenden Betriebsfunktionen:  
a) Wohngebäude.
- Nicht zulässig sind Gebäude mit folgenden Betriebsfunktionen:  
a) Gebäude, die der Versorgung des Gebietes, dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
e) sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,  
f) Anlagen der Verwaltung,  
g) Gartenbetriebe,  
h) Tankstellen,  
gem. § 1 Abs.5 BauNVO.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB wird auf 7 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB)**

a) Das Maß der baulichen Nutzung ist gem. §§ 16, 17 BauNVO für das ausgewiesene Plangebiet wie folgt begrenzt:

|  |        |
|--|--------|
| WA                                       | 0,4    |
| Grundflächenzahl (GRZ):                  | 1,0    |
| Geschossflächenzahl (GFZ):               | II     |
| Zahl der Vollgeschosse                   | F      |
| Flachdach                                | 123,50 |
| max. zulässige Firsthöhe (in m. ü. NHN): | 123,50 |

**B. Planzeichen nach Planzeichenverordnung von 1990**

**1. Allgemeine Grundlage**  
 Füllschemata der Nutzungsschablone

|                                      |    |        |                            |
|--------------------------------------|----|--------|----------------------------|
| Nutzung Baugebiet                    | WA | 0,4    | 1,0                        |
| Grundflächenzahl                     | II | 1,0    | 1,0                        |
| Geschossflächenzahl                  | F  | 123,50 | 123,50                     |
| Zahl der Vollgeschosse / Dachneigung |    |        |                            |
| max. Firsthöhe                       |    |        |                            |
|                                      |    |        | max. Firsthöhe (m. ü. NHN) |

**2. Art der baulichen Nutzung**  
 WA Allgemeines Wohngebiet

**3. Maß der baulichen Nutzung**  
 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
 1,0 Geschossflächenzahl (GFZ)  
 II Zahl der Vollgeschosse  
 F Staffelgeschoss  
 F Flachdach  
 123,50 max. zulässige Firsthöhe (m. ü. NHN)

**4. Bauweise, Baugrenze**  
 WA Art der baul. Nutzung  
 - - - - - Baugrenze

**5. Grünflächen**  
 pGr private Grünfläche

**6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**7. Sonstige Planzeichen**

|  |  |
|--|--|
| --- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes | - - - - - Bachabstandsgrenze   |
| - - - - - Flurgrenze   | St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze |
| 153/39 Grundstücksnummer                                       |  |
| o-o-o-o-o bestehende Grundstücksgrenzen                        |  |
| ▨ Gebäude  |  |

7x7 Sachwerte West I. GmbH  
 Plittersdorfer Straße 81  
 53173 Bonn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/21  
 "Dattenfeld - Wohnen Am Park" Gemeinde Windeck  
 nach § 13a BauGB

Planer: **BRENDEBACH INGENIEURE**  
 Brendebach Ingenieure GmbH  
 Ingenieurbüro  
 Bundesallee 100  
 53117 Bonn  
 Telefon: +49 (0) 228 949-0  
 Telefax: +49 (0) 228 949-200  
 E-Mail: info@brendebach.de  
 Web: www.brendebach.de

Maßstab: 1 : 250 Datum: 15.11.2017 Plan: Lp B 1 Auftrag Nr.: 05/4534