

- Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
 - 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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planiinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2942), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetz vom 07.06.2013 (BGBl. I S. 3184)
 - Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (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)
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauONW) 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)
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1934 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 194) 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.

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 0.4 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Baugrenze
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

- Fläche für Stellplätze
- VERKEHRSLÄCHEN**
 § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- öffentliche Verkehrsfläche
- Einzutragendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke Nrn. 25 und 272
- Straßenbegrenzungslinie

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, UND SONSTIGE PLANZEICHEN
 § 9 (5) und (7) BauGB

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des Vorhabenplans
- 30°/45° Dachneigung

I Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässigen Firsthöhen.
 - Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohbau) darf betragen:
 - bei ebenen oder von der erschließenden Verkehrsfläche aus abfallenden Grundstücken höchstens 0,30 m über der Krone der angrenzenden Erschließung, gemessen mittig der Straßenfront des Gebäudes;
 - bei Baugrundstücken, die von der erschließenden Verkehrsfläche aus ansteigen, höchstens 0,30 m über der höchsten natürlichen Geländeoberfläche am Gebäude. Das gilt auch für Eckgrundstücke
 - In Baulücken sind Ausnahmen zur Anpassung an die angrenzende Nachbarbebauung zulässig, wenn damit keine Überschreitung der Firsthöhen dieser Nachbarbebauung verbunden ist.
 - Die jeweils zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
 - Die Firsthöhe darf gemessen über dem Erdgeschossfußboden (Rohbau) bei Zulässigkeit eines Vollgeschosses 7,50 m und bei Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen 11,50 m betragen. Eine geringfügige Abweichung bis zu 0,30 m kann, insbesondere zur Anpassung an die angrenzende Nachbarbebauung, zugelassen werden.
- 3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- Das Vortreten von Gebäudeteilen wie Vordächern, Erkern, Balkonen und Lisenen ist bis zu 1,00 m vor die Baugrenze zulässig.
 - Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Abfallbehältern und deren Standplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
- Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Garagen und Carports sind nur bis zur Flucht der von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen rückwärtigen Baugrenze zulässig.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
- Stellplätze und Parkflächen sind einschließlich Zufahrten nur in wasserundurchlässiger Ausführung (z.B.: Pflaster mit mindestens 25 % Fuganteil/ Drainpflaster/ Rasenpflaster/ Schotterrassen etc.) zulässig.
 - Mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mit einheimischen Gehölzen (Bäume und/ oder Sträucher) zu bepflanzen.

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

- 1. Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte**
- Für Gebäude im Plangebiet sind ausschließlich Sattel-, Walmen-, und gegeneinander gesetzte Pultdächer zulässig.
 - Gegleite Dächer sind mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszuführen.
 - Bei Garagen und überdachten Stellplätzen sind abweichend von Nr. 1.1 Flachdächer zulässig, sofern deren Grundfläche nicht mehr als 35 m² beträgt.
 - Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zur Hälfte der Firstlänge zulässig. Ihre Einzellänge darf 3,00 m nicht überschreiten. Vom Ostgang und untereinander ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.
- 2. Einfriedungen und Freiflächengestaltung**
- Einfriedungen sind vor der straßenseitigen Baugrenze und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze (Vorgarten) nur als Gitter-, Holzzaune oder Hecken bis zu 1,00 m Höhe über der angrenzenden Verkehrsfläche und bei hiervon ansteigendem Gelände bis 1,00 m Höhe über diesem zulässig.
 - Die Vorgartenflächen dürfen nur bis zu 30 % versiegelt werden, wobei geschlossene Betonflächen nicht zulässig sind.
 - Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und Mülltonnen sind so dicht zu bepflanzen, dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.
- 3. Werbeanlagen**
- Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.
 - Werbeanlagen müssen an Gebäuden unterhalb der Traufe oder Attika angebracht werden. Die Anbringung an untergeordneten Gebäudeteilen (Aufzugsaufbau, Schornstein etc.) ist unzulässig.
 - Unzulässig sind Werbeanlagen, die mit Blink- oder Wechsellicht oder als Laufschrift betrieben werden sowie solche mit fluoreszierender Oberfläche.

- Hinweise**
- Bodendenkmalpflege**
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
 Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
 - Bodenschutz**
 Der Mutterboden ist wegen der besonders geschützten Böden im Plangebiet gemäß § 202 BauGB ordnungsgemäß zu schützen.
 - Entsorgung Bodenmaterial**
 Das im Rahmen der Baureifmachung von Grundstücken anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzuführenden 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.

Verfahrensvermerke

- Die Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis - Stand vom ____.2016 überein.
- Siegburg, den ____.2016
- Kreisvermessungsdirektor
- Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
- Siegburg, den ____.2016
- Kreisvermessungsdirektor
- Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom ____.2016 bis ____.2016 einschließlich öffentlich ausliegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ____.2016 unter Fristsetzung bis zum ____.2016 beteiligt.
- Windeck, den ____.2016
- Bürgermeister
- Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung NW vom Rat der Gemeinde Windeck am ____.2016 als Satzung beschlossen worden.
- Windeck, den ____.2016
- Bürgermeister
- Dieser Urkundsplan wird hiermit ausfertigt.
- Windeck, den ____.2016
- Bürgermeister
- Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches ist, da kein Genehmigungsverbehalt nach § 10 (2) BauGB vorlag, am ____.2016 erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft.
- Windeck, den ____.2016
- Bürgermeister
- Diese Planausfertigung stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf angebrachten Vermerken überein.
- Windeck, den ____.2016
- Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Windeck hat gemäß §§ 1 (8) und 2 (1) BauGB am 01.02.2016 beschlossen, den Bebauungsplan in dem nebenstehend umgrenzten Geltungsbereich aufzustellen.

Windeck, den ____.2016

Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am ____.2016, die frühzeitige Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte am ____.2016.

Windeck, den ____.2016

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom ____.2016 bis ____.2016 einschließlich öffentlich ausliegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ____.2016 unter Fristsetzung bis zum ____.2016 beteiligt.

Windeck, den ____.2016

Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung NW vom Rat der Gemeinde Windeck am ____.2016 als Satzung beschlossen worden.

Windeck, den ____.2016

Bürgermeister

Dieser Urkundsplan wird hiermit ausfertigt.

Windeck, den ____.2016

Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches ist, da kein Genehmigungsverbehalt nach § 10 (2) BauGB vorlag, am ____.2016 erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft.

Windeck, den ____.2016

Bürgermeister

Diese Planausfertigung stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf angebrachten Vermerken überein.

Windeck, den ____.2016

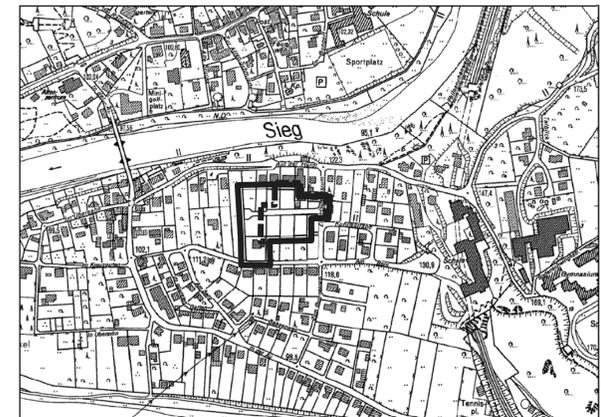
Bürgermeister

Gemeinde Windeck

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/19 - Tannenhof

Teil I Bebauungsplan

Maßstab 1: 500



Übersichtsplan im Maßstab 1:10.000