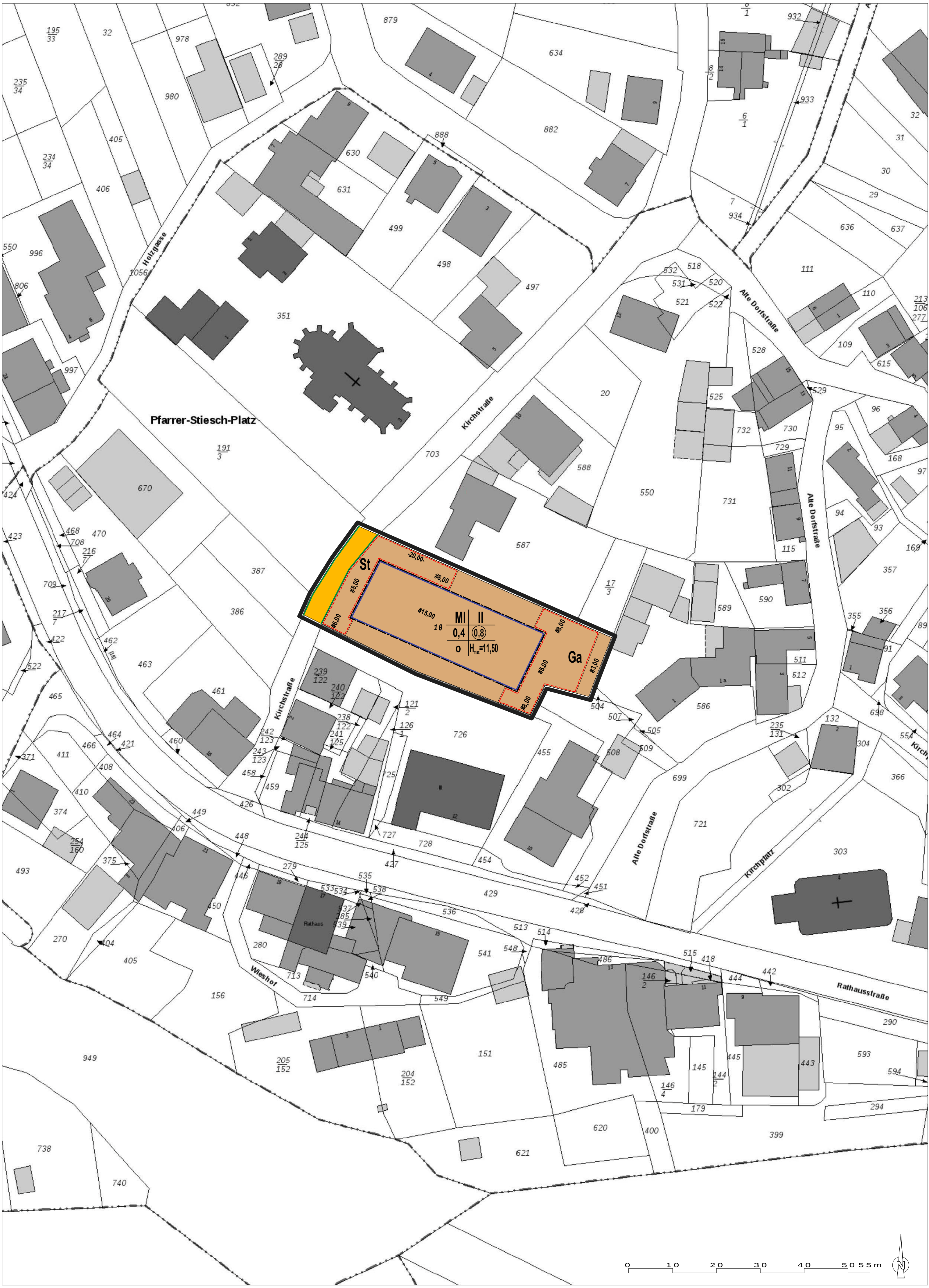




- Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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 Planinhalts (Planzeichenvordnung 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. 2542), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934).
 - Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185).
 - 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).
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1934 (GV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 965) und daraus folgende Satzungen.
- Alle nachfolgend angegebenen Gesetzestellen 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

MI	Mischgebiet
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB	
0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
H _{max} =11,50	Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen

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

Baugrenze	
offene Bauweise	0

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	
--	--

Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Die Baulflächen im Plangebiet sind als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
 - 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.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
 - Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Wohnungen 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 Treppennräume ein Viertel der Grundfläche des Geschosses nicht überschreitet.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen.
 - Die Grundflächenzahl darf durch Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. Die Zulässigkeit der Überschreitung durch Anlagen nach § 19 (4) Nrn 2 und 3 gemäß § 19 (4) Satz 2 bleibt dabei unberührt.
 - Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohbau) darf eine Höhe von 0,50 m über der mittleren Höhe der Straßenbegrenzungslinie der Kirchstraße nicht überschreiten.
 - Die Gebäudehöhe darf, gemessen über dem Erdgeschossfußboden (Rohbau) 11,50 m betragen.
 - Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Anlagen wie Aufzugsüberfahrten, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, solarthermische und photovoltaische Anlagen etc. um bis zu 2,50 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand von der Außenfassade von mindestens 1,20 m einhalten und die Summe ihrer Flächen 10 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreitet.
- 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 sowie Einfriedungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
 - Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze bzw. für Stellplätze und Garagen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
 - Stellplätze und Parkflächen sind einschließlich Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B.: Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil/ Drainpflaster/ Rasenpflaster/ Schotterterrassen etc.) zulässig.
 - Mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mit einheimischen Gehölzen (Bäume und/ oder Sträucher) zu bepflanzen.
- 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 Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

- Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte**
 - Für Gebäude im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15° zulässig.
- 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 (Aufzugsüberfahrt, 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 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.

Die Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvordnung. 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 stadtbaulichen Planung geometrisch 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 am _____.2017, die frühzeitige Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte am _____.2017.

Windeck, den _____.2017

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____.2017 bis _____.2017 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher 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

Dieser Urkundsplan wird hiermit ausfertigt.

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 dieser Plan in Kraft.

Windeck, den _____.2017

Bürgermeister

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

Windeck, den _____.2017

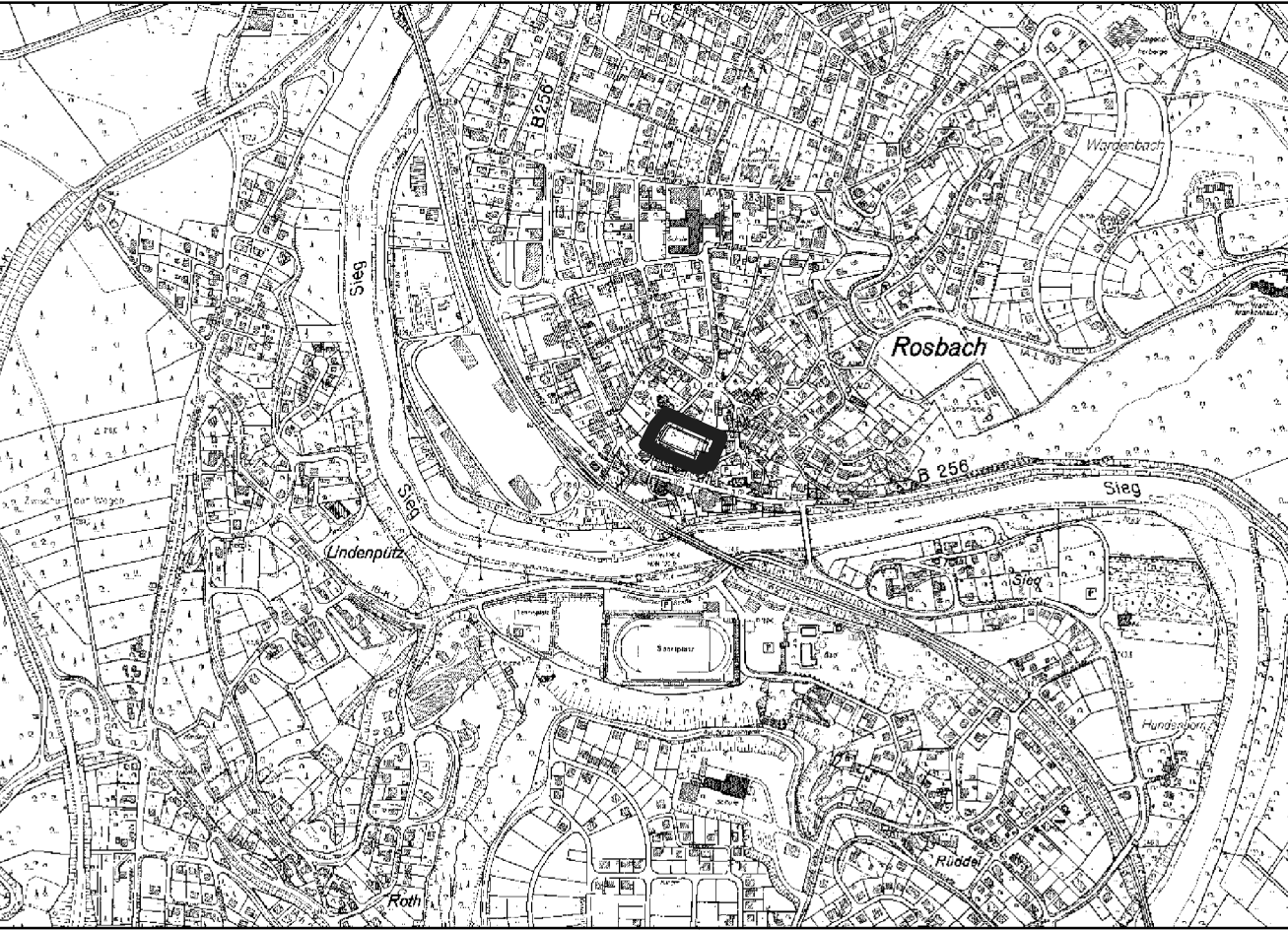
Bürgermeister

Gemeinde Windeck

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1/38 "Rosbach – Ärztehaus Kirchstraße"

Teil I Bebauungsplan

Maßstab 1: 500



Übersichtsplan im Maßstab 1:10.000