Gemeinde Windeck

Bebauungsplan Nr. 1/32

Koordinaten (gemäß) Bezpunkt Punkte		
Amtl. Katasterplan ETRS 89		
Punktnummer	East	North
1	32401771.226	5626297.821
2	32401689.306	5626279.153
3	32401669.640	5626165.262
4	32401763.703	5626305.067
5	32401852.620	5626309.400
6	32401891.772	5626184.530
7	32401891.123	5626181.493

A. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6a Abs. 2 BauNVO im Urbanen Gebiet (MU) zulässigen Einzelhandelsbetriebe, bis auf Läden mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 qm, nicht zulässig. Dabei sind folgende nahversorgungsrelevanten Sortimente zulässig:

- Lebens-, Nahrungs- und Genussmittel
- Getränke und Spirituosen
- Bäckerei- und Konditoreiwaren
- Metzgerei- und Fleischereiwaren
- Tabakwaren, Zeitungen und Zeitschriften
- Körperpflege-, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren und
- Apothekenwaren

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO im Urbanen Gebiet (MU) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gemäß § 18 Abs.1 BauNVO wird als oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen für Flachdächer die Oberkante Attika festgesetzt.

2.2 Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO dürfen die festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen durch technische Anlagen und Einrichtungen, wie zum Beispiel Fahrschächte, Kamine, Anlagen für die Nutzung von Solarenergie, um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die genannten Anlagen dürfen maximal einen Flächenanteil von 30 % des obersten Geschosses (Vollgeschoss oder Nicht- Vollgeschoss) einnehmen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Vordächer, Erker, Zwerchhäuser, Wintergärten, Fluchttreppen und Balkone die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten; Terrassen bis zu 3,0 m.

3.2 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sofern sie nicht überbaut werden, sind die Tiefgaragen mit mindestens 0,5 m Substrat zuzüglich einer Drainschicht abzudecken und gärtnerisch zu gestalten.

4. Abweichende Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten, abweichenden Bauweise "a" Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig. Die abweichende Bauweise entspricht ansonsten der offenen Bauweise.

5. Stellplätze und Carports

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind oberirdische Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der seitlichen Abstandsflächen sowie dafür zeichnerisch festgesetzte Flächen (St/CP) zulässig.

6. Schallschutz zum Verkehrslärm

6.1 Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau- Schalldämm- Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109, Teil 1: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ (6)

Dabei ist $K_{Raumart}$ = 25 dB für Betenräume in Krankenanstalten und Sanatorien; $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; $K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches; L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.

Mindestens einzuhalten sind: $R'_{w,ges}$ = 35 dB für Betenräume in Krankenanstalten und Sanatorien; $R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau- Schalldämm- Maße von $R'_{w,ges}$ > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau- Schalldämm- Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01. Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau- Schalldämm- Maßes $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung 6 der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

6.2 Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel (Tabelle 7 der DIN 4109)

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)
I	Bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
VII	>80° Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

° Für maßgebliche Außenlärmpegel >80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

6.3 Schlafräume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen Verkehrsgeräuschpegel von 45 dB(A) oder darüber vorliegen, sind mit schalldämpfenden Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

6.4 Für Balkone und Loggien, die einen Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr (Straßen- und Schienenverkehr) > 62 dB(A) im Tagesraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Gesamtbeurteilungspegel nicht überschritten wird.

6.5 Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung festgesetzt, ist abweichend von Satz 1 die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau- Schalldämm- Maßen $R'_{w,ges}$ zulässig.

7. Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

7.1 Berücksichtigung der Pflanzenliste

Soweit betroffen, richten sich die nachfolgenden Pflanzmaßnahmen nach der angegebenen Pflanzenliste. Die dortigen Angaben zu Pflanzenarten und Mindestpflanzqualität sind verbindlich.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

7.2 Begrünung und Unterhaltung nicht überbauter oder befestigter Grundstücksflächen

Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dies betrifft auch die Vorgarten- Bereiche. Die Begrünung ist mit Stauden, Bodendeckern, Landschaftsrasen oder Gehölzpflanzungen auszuführen.

7.3 Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 16 Straßenbäume gemäß Pflanzenliste I fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Die in der Pflanzenliste I aufgeführten Angaben zu Baumarten und Mindestpflanzqualität sind verbindlich.

Pflanzenliste I: Straßenbäume	
Baumarten	
Mindestpflanzqualität: verpflanzte Hochstämme, o.B., Stammumfang 18/20 cm	
Deutscher Name	**Botanischer Name**
Feldahorn 'Elsrijk'	*Acer campestre 'Elsrijk'*
Spitzahorn 'Allershausen'	*Acer platanoides 'Allershausen'*
Spitzahorn 'Cleveland', Kegelförmiger Spitzahorn	*Acer platanoides 'Cleveland'*
Spitzahorn 'Columnare' Typ 1, 2, 3, Säulen-Ahorn	*Acer platanoides 'Columnare'*
Hainbuche 'Fastigiata', Pyramiden-Hainbuche	*Carpinus betulus 'Fastigiata'*
Stieleiche 'Fastigiata Koster', Schmale Pyramideneiche	*Quercus robur 'Fastigiata Koster'*
Winterlinde 'Greenspire', Stadt-Linde	*Tilia cordata 'Greenspire'*
Winterlinde 'Rancho', Stadt-Linde	*Tilia cordata 'Rancho'*
Nähere Informationen zu den Sorten finden sich in der Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz: (GALK-Straßenbaumliste): http://www.strassenbaumliste.galk.de	

Für den Wurzelbereich jedes Baumes ist eine ausreichend große (mindestens 3 m^2, z. B. 1,75 x 1,75 m), unbefestigte Baumscheibe anzulegen und durch geeignete Maßnahmen gegen Befahren zu sichern. Die Sicherung kann z. B. durch Poller oder Rundhölzer erfolgen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, Stauden oder Landschaftsrasen zu begrünen.

7.4 Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken

Auf den privaten Grundstücken ist pro angefangene 500 m^2 Grundstücksfläche jeweils ein heimischer Laub- oder Obstbaum entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste II anzupflanzen.

Pflanzenliste II: Einzelbäume und Obstbäume zur Anpflanzung in den Gärten	
Baumarten	
Mindestpflanzqualität: Hochstämme, Stammumfang 16/18 cm	
Deutscher Name	**Botanischer Name**
Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Rot-Dorn	*Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'*
Zierapfel 'John Downie'	*Malus 'John Downie'*
Traubenkirsche	*Prunus padus*
Gemeine Birne	*Pyrus pyraster, Pyrus serrulata*
Eberesche, Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*
Schwedische Mehlbeere	*Sorbus intermedia*
Obstbaumsorten	
Mindestpflanzqualität: Hochstämme, Stammumfang 10/ 12 cm	
Äpfel:	**Kirschen:**
Ananasrenette	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Freiherr von Berlepsch	Frühe Rote Meckenheimer
Geheimrat Dr. Oldenburg	Große Schwarze Knorpelkirsche
Goldparmäne	Hedelfinger Riesenkirsche
Gravensteiner	Ludwigs Frühe
Kaiser Wilhelm	Morellenfeuer
Ontario	Schattenmorelle
Schöner aus Boskoop	
Weißer Klarapfel	
Birnen:	**Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen, Renekloden:**
Conference	Deutsche Hauszwetsche
Gräfin von Paris	Große Grüne Reneklode
Gute Luise	Mirabelle von Nancy
Köstliche von Charneux	Ontario Pflaume
Pastorenbirne	The Czar
Stuttgarter Geißhirtle	Wangenheims Frühzwetsche
Tongern	Walnuss (*Juglans regia*)
Triumph aus Vienne	

7.5 Extensive Dachbegrünung

Flachdächer sind, mit Ausnahme von Lichtkuppeln, Glasdächern, Terrassen und technischen Aufbauten -soweit brandschutztechnische oder sicherheitstechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen- extensiv zu begrünen. Die Begrünung erfolgt über Pflanzung oder Ansaat von Gräsern, Kräutern und/oder Wurzelschösslingen von Sedum- Arten.

B. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 2 BauO NRW werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Dachgestaltung

Im gesamten Plangebiet sind nur Flachdächer zulässig.

2. Vorgarten

2.1 Als Vorgarten gilt der Freibereich des Baugrundstückes zwischen der das Baugrundstück erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche (Hauseingangsseite) und der vorderen Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze.

2.2 Der Vorgarten muss zu mindestens 40 % der o.g. Fläche gärtnerisch gestaltet werden. Er darf nicht als Lager- und Arbeitsfläche verwendet werden.

3. Einfriedungen

Einfriedungen privater Grundstücke entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur in Form von Hecken zulässig, auch in Verbindung mit einem transparenten, hausseitig angeordneten Zaun. Für Hecken sind standortgerechte heimische Laubgehölze (z.B. Liguster, Eibe, Buche, Hainbuche, Weißdorn) zu verwenden. Sie dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überscheiten.

4. Gestaltung von Nebenanlagen

Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in den Tiefgaragen unterzubringen, oder derart einzuhausen (z.B. Müllbox) oder mit Rank- und Kletterpflanzen einzugrünen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.

5. Fassadengestaltung

Als Fassadenfarben sind grelle Farben in Anlehnung an RAL- Farbe Nr. 1003 (Signalgelb), RAL- Farbe Nr. 2010 (Signalorange), RAL- Farbe Nr. 3001 (Signalrot), RAL- Farbe Nr. 4008 (Signalviolett) und RAL- Farbe Nr. 5005 (Signalblau) nicht zulässig.

C. Kennzeichnung

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Rhein- Sieg Kreises als Altstandortfläche Nr. 5211/13 verzeichnet. Zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach Fertigstellung der Baumaßnahme in unversiegelten Bereichen, auf denen eine Nutzung als Hausgarten geplant ist, eine mindestens 60 cm starke Bodenschicht und auf denen eine Nutzung als Grünfläche geplant ist, eine mindestens 35 cm starke Bodenschicht aufzutragen, die den Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) genügt. Bei der Umsetzung der Einzelmaßnahmen ist der Rhein- Sieg- Kreis, Amt für Umwelt- und Landschaftsschutz zu beteiligen. Es erfolgt eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag.

D. Nachrichtliche Übernahme

Bergwerksfeld

Das Plangebiet liegt teilweise über dem auf Blei-, Kupfer- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld "Eisenberg", im Eigentum der Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Hauptstraße 113 in 40764 Langenfeld.

E. Hinweise

1. Abfallwirtschaft

1.1 Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

1.2 Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder arganaleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

1.3 Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz -Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft"- anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

2. Hochwasserschutz

Das Plangebiet grenzt in Teilbereichen an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Sieg. Im Hochwasserfall sind daher Beeinträchtigungen infolge drückenden Grundwassers nicht auszuschließen. Auf die Verpflichtung zur eigenverantwortlichen Bauvorsorge gemäß § 5 (2) WHG wird hingewiesen (Hochwasserschutzfibel, www.bmu.de/fileadmin/DatenBMU/Pools/Broschueren/hochwasserschutzfibelbf.pdf).

Q3. Bodendenkmäler

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, 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.

4. Kampfmittel

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Information hierzu können auf folgender Internetseite entnommen werden: http: www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittel-beseitigung/index.jsp.

5. Artenschutz

5.1 Da Gehölze grundsätzlich als Brutstätte für Vögel und Sommerquartiere für Fledermäuse (z. B. der Zwergfledermaus) geeignet sind, dürfen zur Vermeidung der Tötung von Individuen insbesondere des Bluthänflings und des Girlitzes Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Rodung) entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 39 (5) BNatSchG) nicht in der Fortpflanzungsphase zwischen dem 1. März und dem 30. September durchgeführt werden.

5.2 Da das verfallende Gebäude im Nordosten des Plangebietes sowie die noch bestehenden Kellergeschosse im Südwesten des Geländes zahlreiche Öffnungen aufweisen, ist das Vorkommen planungsrelevanter Fledermaus- und Vogelarten nicht auszuschließen. Da entsprechende Untersuchungen kurz vor Beginn der Abrissarbeiten erfolgen müssen, ist in einer Artenschutz- Prüfung vor dem Abriss zu begutachten, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden können bzw. wie diese zu vermeiden oder ggf. auszugleichen sind.

5.3 Um nachteilige Auswirkungen von Lichtimmissionen auf das FFH-Gebiet aus der Bautätigkeit oder aus der zukünftigen Nutzung des bebauten Gebietes weitgehend auszuschließen, sind unnötige Lichtimmissionen zu vermeiden und insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Der Baustellenbetrieb sollte möglichst in den taghellen Stunden ohne Ausleuchtung der Baustelle erfolgen. Bei einer evtl. erforderlichen Ausleuchtung der Baustelle ist darauf zu achten, dass die Beleuchtung möglichst zielgerichtet ohne Abstrahlung nach oben oder in die anliegenden Freiflächen und Gebüschflächen der Siegaue erfolgt.

5.4 Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind.

5.5 Beleuchtungsplanungen für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgeometrie, zum Farbspektrum und ggf. zur Regulierung der Beleuchtungsstärke treffen. Weitere Informationen können der LANUV-Info 42 (2018): „Künstliche Außenbeleuchtung - Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen" entnommen werden.

5.6 Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefahrvollen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, Fußgängerbrücken/ -durchgängen, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.

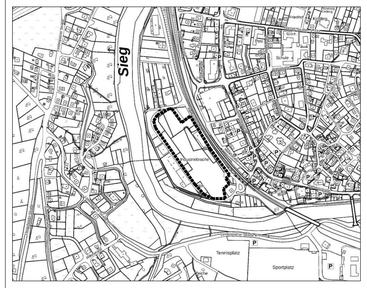
6. Einsichtnahme in technische Regelwerke

6.1 DIN- Vorschriften und andere Regelwerke, auf die in der Bebauungsplan- Urkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung.

6.2 Sie können während der üblichen Öffnungszeiten beim Sachbereich „Gemeindeplanung, Bauverwaltung, Wirtschaftsförderung", Ratshausstraße 17, 51570 Windeck-Rosbach eingesehen werden.

6.3 Eine Möglichkeit zum Erwerb der DIN 4109 besteht bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.

Übersicht M 1:5000



Gemeinde Windeck
Rhein-Sieg-Kreis

Bebauungsplan Nr. 1/32

Gemarkung Rosbach, Flur 26

Ausfertigung:

Verfahrensvermerke

Aufstellung
Der Rat der Gemeinde Windeck hat am 16.02.2018 gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs.1 und 4 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss ist am ---.---.--- ortsüblich bekannt gemacht worden.

Windeck, den _____

Die Bürgermeisterin

Offenlagebeschluss
Der Rat der Gemeinde Windeck hat am ---.---.--- die erneute, öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes, mit Begründung, für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Windeck, den _____

Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NW vom Rat der Gemeinde Windeck am ---.---.--- als Satzung mit Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

Windeck, den _____

Die Bürgermeisterin

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 23.03.2018 bis 10.04.2018 gem. § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Windeck, den _____

Die Bürgermeisterin

Erneute, öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat auf Beschluss des Rates der Gemeinde Windeck mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ---.---.--- öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung ist am ---.---.--- erfolgt.

Windeck, den _____

Die Bürgermeisterin

Bekanntmachung/Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 bauGB sind am ---.---.--- ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Windeck, den _____

Die Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
   zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
   zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV90)
   zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl I S. 1802)
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
   zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
   zuletzt geändert am 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 218b)

Planunterlage
Die Planunterlage stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster vom 05.08.2021 überein. Die Topographie des Plans wurde am 11.08.2021 mittels eines Ortsvergleichs geprüft. Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung im Sinne von § 1 Abs. 2 der Planzeichenverordnung (PlanzV90) wird bescheinigt.

Bonn, den _____

Für die städtebauliche Planung

H+B Stadtplanung

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
- Urbanes Gebiet (MU)

Maß der baulichen Nutzung
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8
- (2,4) — Geschossenflächenzahl (GFZ), z.B. 2,4
- GH max — Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern ü NHN

Bauweise
- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- Fußgängerbereich
- Straßenbegrenzungslinie

sonstige Planzeichen
- Fläche für die Abwasserbeseitigung
- Zweckbestimmung: Abwasser
- Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Carports und Stellplätze
- Umgrenzung der Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans