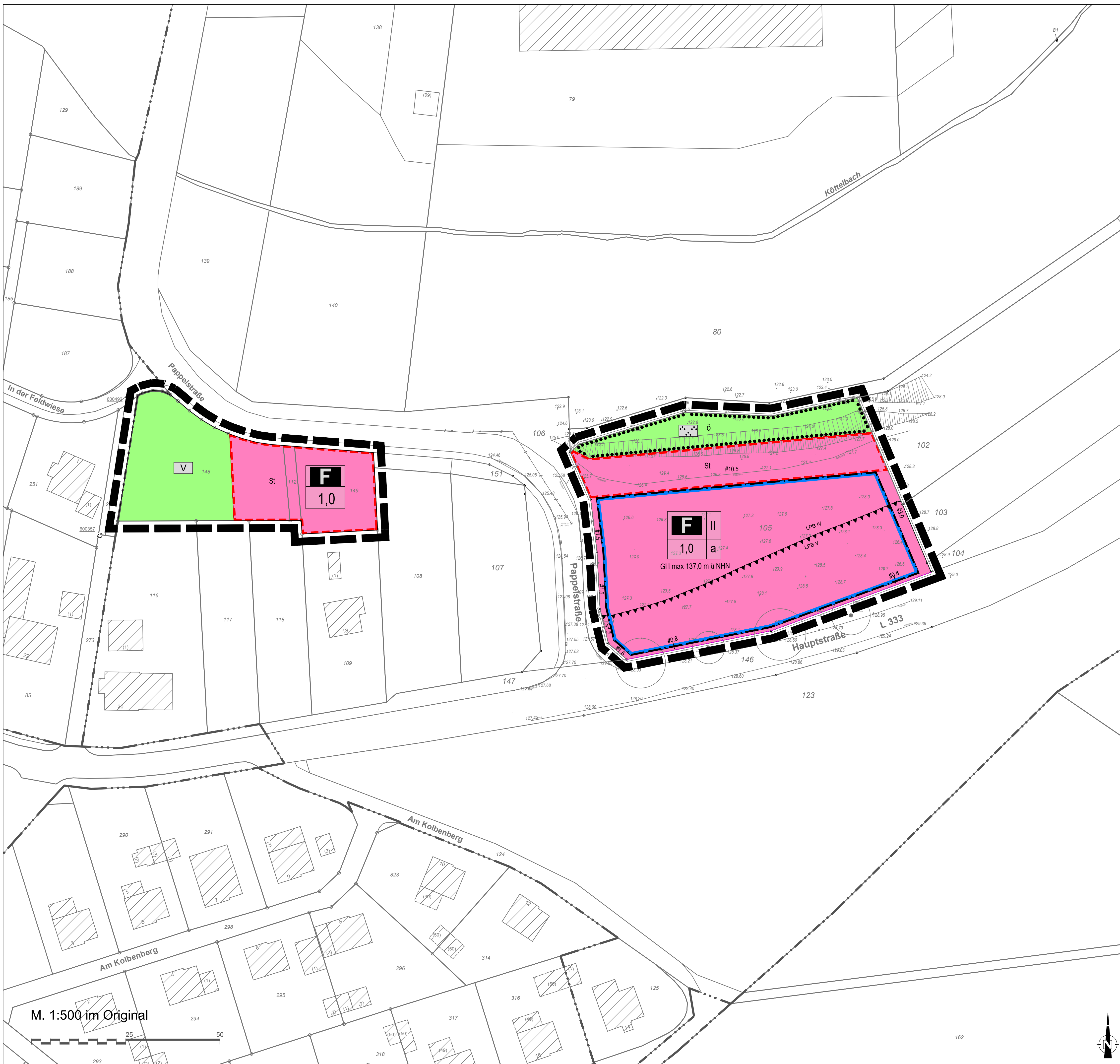


Gemeinde Windeck

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/8.2



Verfahrensvermerke			
Aufstellung Der Rat der Gemeinde Windeck hat am gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 und 4 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss ist am ortsblich bekannt gemacht worden. Windeck, den	Beschluss zur Veröffentlichung Der Rat der Gemeinde Windeck hat am die Veröffentlichung dieses Bebauungsplanes, mit Begründung, für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Windeck, den	Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Windeck hat am als Satzung mit Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden. Windeck, den	Für die städtebauliche Planung
Beteiligung der Öffentlichkeit Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom bis gem. § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Windeck, den	Veröffentlichung Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat auf Beschluss des Rates der Gemeinde Windeck mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis veröffentlicht. Die ortsbliche Bekanntmachung über die Veröffentlichung ist am erfolgt. Windeck, den	Bekanntmachung/Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB sind am ortsblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft. Windeck, den	
Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	
Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	

A. Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

- Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte, maximale Gebäudehöhe die Oberkante Attika des Flachdaches festgesetzt.
- Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO darf ausnahmsweise auf einer Fläche maximal 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche die in der Planzeichnung festgesetzte, maximale Gebäudehöhe überschritten werden, wenn dabei ein Maß von 142,5 m uNN unterschritten wird.
- Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO dürfen die festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen unter Punkt 1.1 und 1.2 durch technische Anlagen und Einrichtungen, wie zum Beispiel Fahrschächte, Kamine, Anlagen für die Nutzung von Solarenergie, um bis zu 3,0 m überschritten werden.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen ungeordnete Bauteile wie zum Beispiel Vordächer, Treppen, Fluchttreppen o.ä. die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten, wenn sie nicht in das Lichtraumprofil der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsflächen hineinragen.

3. 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.

4. Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen (St) zulässig.

5. Schallschutz zum Verkehrslärm

Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_w, ges aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift: R_w, ges = La – Raumart.

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_w, ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen. 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 La [dB] ist in der Planzeichnung durch die Kennzeichnung des Lärmpegelbereiches festgesetzt. Es gilt die folgende Zuordnung:

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

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L _a [dB(A)]
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80 ^{a)}

Räume, die der Schlafnutzung dienen und deren Fenster in Fassadenabschnitten liegen, die einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) oder mehr ausgesetzt sind (maßgeblicher Außenlärmpegel 58 dB(A) oder darüber), sind mit integrierten schalldämpfenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass

- der maßgebliche Außenlärmpegel La [dB] unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung dargestellt oder
- der Nachweis geführt, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegelbereiches ausreichend ist

ist die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen R_w, ges zulässig und auf die Ausstattung von Schlafräumen mit Fenstern mit integrierten schalldämpfenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem kann im Einzelfall verzichtet werden.

6. Grünordnerische Festsetzungen

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

- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die Lücken im Holzbestand mit Gehölzen der Pflanzlisten 2 und 3 aufzufüllen.
- Die unversiegelten Flächen auf den Baugrundstücken sind gärtnerisch mit Staudenmischpflanzungen und/oder mit einer kräuterreiche Wiesenmischung (regionale Herkunft, z. B. RSM Regio 2 UG 2 o.ä.) zu gestalten, zu erhalten und zu pflegen.
- Mindestens 70 % der hergestellten Dachfläche ist einfach intensiv mit einer Substratstärke von mindestens 15 cm zu begrünen, zu erhalten und zu pflegen. Für die Einsaat sind die Pflanzen gemäß der Pflanzliste 1 zu verwenden.

Pflanzliste 1: einfach intensive Dachbegrünung (mind. 15 cm Substratdicke)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Anthemis tinctoria	Farber-Hundskamille
Briza media	Gewöhnliches Zittergras
Campnula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Carex flacca	Blaugrüne Segge
Clinopodium vulgare	Gewöhnlicher Wirbelrost
Dianthus carthusianorum	Karthauser-Nelke
Festuca ovina	Blauschwingel
Festuca rupicola	Furchenschwingel
Geranium robertianum	Stinkender Storchschnabel
Helianthemum nummularium	Gewöhnliches Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Koeleria glauca	Blaugrünes Schillergras
Meibomia transilvanica	Siebenbürgener Petgras
Petrorhagia saxifraga	Steinbrech-Felsennelke
Poa compressa	Plattalm-Rispengras
Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Siene nutans	Nickendes Leimkraut
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian

- Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün ist eine Baum- und Strauchhecke aus heimischen Gehölzen gemäß den Pflanzlisten 2 und 3 zu entwickeln. Die Pflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind zu ersetzen.

Pflanzliste 2: Bäume

Mindestpflanzqualität: Bäume 2. Ordnung, 2 x verschult, Kronenansatz bei 180 cm, Pflanzverband 3 m x 3 m	Deutscher Name
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzliste 3: Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2 x verschult, 80 – 120 cm Höhe	Deutscher Name
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Blutroter Hartnagel
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schliehe
Ribes lva -cispa	Wilde Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere

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. Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen (mit Ausnahme der Zufahrt auf die Hauptstraße) sind nur in Form von Hecken zulässig, auch in Verbindung mit einem transparenten, gebäudeseitig 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 überschreiten.

3. Gestaltung von Nebenanlagen

Abfall- und Wertstoffbehälter sind derart einzuhäufen (z. B. Müllbox) oder mit Rank- und Kletterpflanzen einzugrünen, dass sie von öffentlichen Verkehrs- Grünflächen aus nicht einsehbar sind.

C. Hinweise

1. Abfallwirtschaft

1. Für den Unterbau der Bodenplatte sowie sonstige Bodenauffüllungen darf nur inertes Bodenmaterial eingesetzt werden. Bauschutt oder sonstige hohlraumerschaffende, auslaugbare, verrotende oder anderweitig wassergefährdende Stoffe dürfen nicht eingebaut werden.

2. Es ist nur der Einsatz von güteüberwachten Recyclingmaterial statthaft. Der Einbau des Recyclingmaterials ist nach den Bestimmungen der ErsatzbaustoffV durchzuführen, dementsprechend zu dokumentieren, aufzubewahren und dem Rhein-Sieg-Kreis auf Anfrage vorzulegen. Der Einbau von RC-Material muss den zulässigen Einbauweisen nach Tabellen 1-3 der Anlage 2 ErsatzbaustoffV entsprechen.

3. Der Einbau des Recyclingmaterials ist nach den Bestimmungen der ErsatzbaustoffV mit Hilfe der Lieferscheine und unter Verwendung des Deckblatts zu dokumentieren (Formular der Excat-Vorlage, digital und unterschrieben vom Verwender, abzufahren unter: <https://www.umwelt.nrw.de/umwelt/umwelt-undressourcenschutz/abfall-und-kreislaufwirtschaft/gewerbeabfall>). Diese Dokumentation ist nach Fertigstellung dem Grundstückseigentümer zu übergeben, der sie bis zu einem Ausbau dieses mineralischen Ersatzbaumaterials an seinen Rechtsnachfolger weitergeben muss.

2. Bodenaushub zur Entsorgung

2.1 Im Rahmen der Baumaßnahme anfallendes bauschutthaltes oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

2.2 Vor der Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) von (leicht) verunreinigten Bodenaushub (> 50 mg/kg nach Ersatzbaustoffverordnung) ist der Probenahme- und Analyseumfang mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, abzustimmen.

2.3 Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis mitzuteilen (§ 47 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)). Dabei ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

3. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Kommune 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. Kampfmittelbeseitigung

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde (z. B. Polizei) anstelle unverzüglich zu verständigen. Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaarbeiten 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 Die Baustellenfreimachung und -bereitstellung darf nur vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Ausnahmen erfordern eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises.

5.2 Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschutz an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährlichen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbttransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, Fußgängerbrücken/-durchgängen, o.ä.

5.3 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 vermeintlichen nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind. Weitere Informationen können der LANU-Info 42 (2018): „Künstliche Außenbeleuchtung – Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtmissionen“ entnommen werden.

6. Schutz des Mutterbodens

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung zu schützen. Er ist vorwiegend im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

7. Einsichtnahme in technische Regelwerke

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

7.2 Sie können während der üblichen Öffnungszeiten beim Sachbereich „Gemeindeplanung, Bauverwaltung, Wirtschaftsförderung“, Rathausstraße 17, 51570 Windeck-Rosbach eingesehen werden.

7.3 Eine Möglichkeit zum Erwerb der DIN 4109 besteht bei der DIN Media GmbH, Burggrafstraße 6, 10787 Berlin.

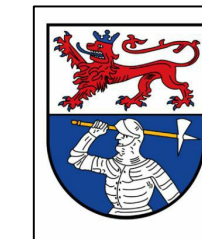
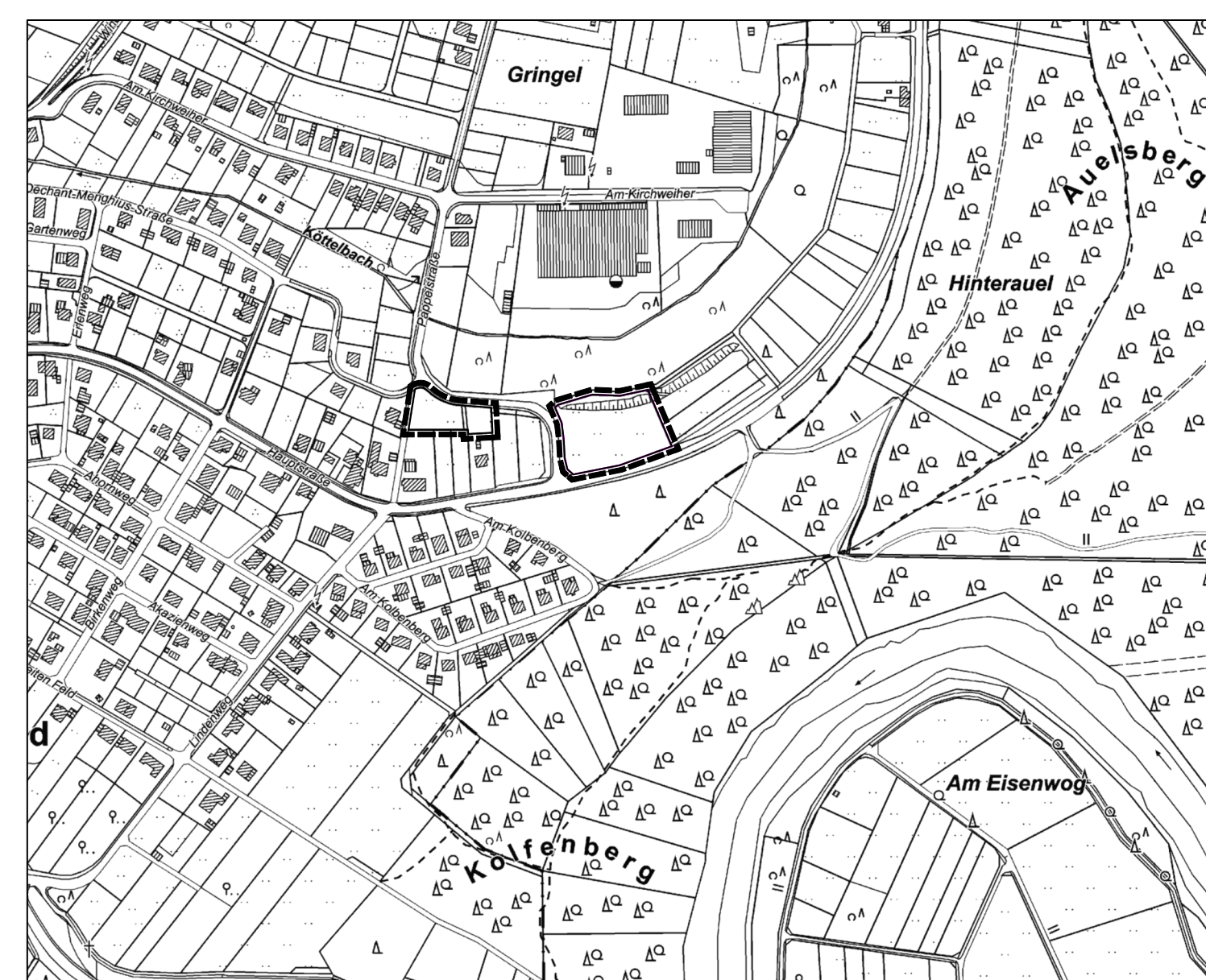
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV90) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 136)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)

Planunterlagen
Die Planunterlagen stimmen mit dem amtlichen Liegenschaftskataster vom überein. Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung im Sinne von § 1 Abs. 2 der Planzeichenverordnung (PlanZV90) wird bescheinigt.

....., den

Übersicht



Gemeinde Windeck Rhein-Sieg-Kreis

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/8.2

Gemarkung Dattenfeld, Flur 55

Ausfertigung: