Gemeinde Windeck

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/8.2



A. Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 18 Abs.1 BauNVO wird als oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte, maximale Gebäudehöhe die Oberkante Attika des Flachdaches festgesetzt.

1.2 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 üNHN unterschritten wird.

1.3 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 untergeordnete 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 festgesetzte 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 Außenlärmpegelbereichs 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:

6.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die Lücken im Gehölzbestand mit Gehölzen der Pflanzlisten 2 und 3 aufzufüllen.

6.2 Die unversiegelten Flächen auf den Baugrundstücken sind gärtnerisch mit Staudenmischpflanzungen und/oder mit einer kräuterreiche Wiesenmischung (regionaler Herkunft, z.B. RSM Regio 2 UG 2 o.ä.) zu gestalten, zu erhalten und zu pflegen.

6.3 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	Färber-Hundskamille
Briza media	Gewöhnliches Zittergras
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Carex flacca	Blaugrüne Segge
Clinopodium vulgare	Gewöhnlicher Wirbeldost
Dianthus carthusianorum	Karthäuser-Nelke
Festuca cinerea	Blauschwingel
Festuca rupicola	Furchenschwingel
Geranium robertianum	Stinkender Storchschnabel
Helianthemum nummularium	Gewöhnliches Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Koeleria glauca	Blaugrünes Schillergras
Melica transsilvanica	Siebenbürgener Perlgras
Petrorhagia saxifraga	Steinbrech-Felsennelke
Poa compressa	Platthalm-Rispengras
Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Silene nutans	Nickendes Leimkraut
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian

6.4 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün ist eine Baum- Strauchhecke aus heimischen Gehölzen gemäß den Pflanzenlisten 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

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 2: Bäume

Mindestpflanzqualität: Bäume 2. Ordnung, 2 x verschult, Kronenansatz bei 180 cm, Pflanzverband 3 m x 3 m

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	
Wissenschaftlicher Name	*Deutscher Name*
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes uva -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 einzuhausen (z.B. Müllbox) oder mit Rank- und Kletterpflanzen einzugrünen, dass sie von öffentlichen Verkehrs- Grünflächen aus nicht einsehbar sind.

C. Nachrichtliche Übernahme

Anbaubeschränkungszone entlang der L333

Innerhalb der Anbaubeschränkungszone gemäß § 25 StrWG, die in der Planzeichnung kenntlich gemacht ist, sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Wasser und Abwasser dürfen nicht in den Straßengrund geleitet werden.
- Parkplatz- und Außenbeleuchtung sind so anzuordnen, dass keine Blendwirkung für den Verkehr auf der Landesstraße entstehen kann.
- Es ist zu beachten, dass keine Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen entstehen dürfen, die den Verkehr auf der Landesstraße beeinträchtigen könnten.
- Bei baulichen Anlagen darf keine auffällige Farbgestaltung, die einen unerwünschten Ablenkeffekt für den Verkehr auf der Landesstraße hervorrufen könnte, zur Ausführung kommen.
- Es dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die auf den Verkehr auf der Landesstraße ausgerichtet sind (§ 33 Abs 1 Satz 2 StVO).

D. Hinweise

1. Abfallwirtschaft

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

1.2 Es ist nur der Einsatz von güteüberwachtem 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.

1.3 Der Einbau des Recyclingmaterials ist nach den Bestimmungen der ErsatzbaustoffV mithilfe der Lieferscheine und unter Verwendung des Deckblatts zu dokumentieren (Formular der Excel-Vorlage, digital und unterschrieben vom Verwender; abrufbar 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 bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

2.2 Vor der Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) von (leicht) verunreinigten Bodenaushub (> BM 0 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)). Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

3. Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, E-Mail: abr.overath@lvr.de, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

4. Kampfmittelbeseitigung

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 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 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, 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 vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Weitere Informationen können der LANUV-Info 42 (2018): „Künstliche Außenbeleuchtung - Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen" 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 vordringlich 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", Ratshausstraße 17, 51570 Windeck- Rosbach eingesehen werden.

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

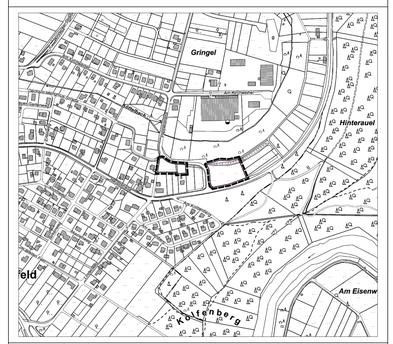
Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
   zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023
   (BGBl. 2023 I Nr. 394)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
   zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3 Juli 2023
   (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV90)
   zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
   zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024
   (GV. NRW. S. 444).
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
   zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023
   (GV. NRW. S. 1172)

Planunterlage
Die Planunterlage stimmt 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 M 1:5000



Verfahrensvermerke

Aufstellung
Der Rat der Gemeinde Windeck hat am 07.11.2023 gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs.1 und 4 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss ist am 29.01.2024 orstüblich bekannt gemacht worden.

Windeck, den 20.07.2026

Die Bürgermeisterin

Beschluss zur Veröffentlichung
Der Rat der Gemeinde Windeck hat am 01.07.2025 die Veröffentlichung dieses Bebauungsplanes, mit Begründung, für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Windeck, den 20.07.2026

Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NW vom Rat der Gemeinde Windeck am 19.02.2026 als Satzung mit Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

Windeck, den 20.07.2026

Die Bürgermeisterin

Für die städtebauliche Planung

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 13.02.2024 bis 15.03.2024 gem. § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Windeck, den 20.07.2026

Die Bürgermeisterin

Veröffentlichung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde auf Beschluss des Rates der Gemeinde Windeck mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2025 bis 19.09.2025 veröffentlicht. Die ortsübliche Bekanntmachung über die Veröffentlichung ist am 15.08.2025 erfolgt.

Windeck, den 20.07.2026

Die Bürgermeisterin

Bekanntmachung/Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 bauGB sind am 07.10.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Windeck, den 07.10.2026

Die Bürgermeisterin

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
- Fläche für den Gemeinbedarf
- F — Zweckbestimmung Feuerwache

Maß der baulichen Nutzung
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 1,0 — Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 1,0
- GH max — Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern ü NHN

Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

Grünflächen
- ö — Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- V — Verkehrsgrün

sonstige Planzeichen
- St — Umgrenzung von Flächen für Carports und Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
- LPB I — Lärmpegelbereiche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplan- Änderung

Nachrichtliche Übernahme
- 20 m - Anbaubeschränkungszone

Gemeinde Windeck

Rhein-Sieg-Kreis

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/8.2

Gemarkung Dattenfeld, Flur 55

Ausfertigung: