GEMEINDE WINDECK - ORTSTEIL DATTENFELD
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/8.2

Begründung

Stand: 29. September 2025

Auftraggeber:

Gemeinde Windeck
Rathausstraße 12
51570 Windeck

Planungsbüros:

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB. Stadtplaner
Kunibertskloster 7-9
50668 Köln

Bearbeitung: Stefan Haase, Stadtplaner AKNW
WIN03_beg-satzung.docx, 29.09.2025

Inhaltsverzeichnis

1. **Planungsanlass** 2
2. Verfahren 2
3. Lage und Größe des Plangebietes 2
4. Bestehendes Planungsrecht 3
5. Bestandssituation 4
6. Planungskonzept 4
7. Planungsrechtliche Festsetzungen 5
8. Örtliche Bauvorschriften 9
9. Nachrichtliche Übernahme 9
10. Hinweise 9
11. Durchführung 9

Zu dieser Begründung gehört ein gesonderter Umweltbericht.

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Windeck möchte im Windecker Ortsteil Dattenfeld am östlichen Siedlungsrand ein neues Feuerwehrgerätehaus errichten. Grundlage für diese Entwicklungsabsicht ist die vom Rat der Gemeinde Windeck am 05.10.2021 beschlossene 2. Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplans. Dieser sieht u.a. vor, dass das Feuerwehrgerätehaus in Dattenfeld neu errichtet werden soll. Dort soll auch eine zentrale Werkstatt und zentrale Lagerflächen untergebracht werden.

Zur Verwirklichung der Planungsabsicht ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/8.2 erforderlich.

2. Verfahren

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/8.2 wird als Vollverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

Als einleitende Beschlüsse hat der Rat der Gemeinde Windeck am 07.11.2023 den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 13.02.2024 bis 15.03.2024 statt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Nach Beschluss des Rates der Gemeinde Windeck vom 01.07.2025 wurde in der Zeit vom 18.08.2025 bis 19.09.2025 die Veröffentlichung der Bebauungsplanänderung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut um Stellungnahme gebeten.

3. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet besitzt eine Größe von insgesamt ca. 0,6 ha und besteht aus zwei Teilgebieten:

Es wird zum einen aus dem Flurstück 105 in der Gemarkung Dattenfeld, Flur 55 gebildet und im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch bestehende Gehölzflächen parallel des Köttelbaches,
- Im Osten durch Wiesenflächen,
- im Süden durch die als L333 klassifizierte Hauptstraße und
- im Westen durch die Pappelstraße.

Zum anderen sind die Flurstücke 112, 148 und 149 in der Gemarkung Dattenfeld, Flur 55 betroffen, die sich wie folgt abgrenzen:

- Im Norden durch Pappelstraße,
- Im Osten durch östliche Grenze des Flurstückes 149,
- im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke 112, 148 und 149 und
- im Westen durch die Verbindung von der Pappelstraße zur Hauptstraße.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

4. Bestehendes Planungsrecht

4.1 Regionalplanung

Im rechtsgültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilbereich Bonn/ Rhein- Sieg aus dem Jahre 2003 mit Ergänzungen aus dem Jahre 2006 ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ausgewiesen. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Entwicklungsabsicht damit nicht den Zielen der Raumordnung entgegensteht.

Der in Neuaufstellung befindliche Regionalplan weist das Plangebiet am Rande des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) aus. Nach ständiger Rechtsprechung sind die Bereichsabgrenzungen in der zeichnerischen Darstellung des Regionalplanes zwar gebietsscharf aber nicht parzellenscharf; d.h. sie sind ohne Ansehen der Grundstücksgrenzen so generalisiert, dass die Zuordnung einzelner Grundstücke in den Randbereichen in der Regel noch interpretierbar bleibt. Der Interpretationsspielraum kann dabei bis zu circa 100 m (= 2 mm im Maßstab 1:50.000) betragen. Im vorliegenden Fall ist der durch die Planung in Anspruch genommene Interpretationsspielraum der Gemeinde Windeck nicht überschritten. Ein Interpretationsspielraum ist nach der Rechtsprechung nur dann ausgeschlossen, wenn sich jenseits einer maßstabsbedingten Unschärfe der zeichnerischen Darstellung aus anderen Umständen der Grenzverlauf genauer ergibt, etwa durch natürliche Gegebenheiten wie einen Flusslauf, durch bereits vorhandene Infrastruktur oder durch eine geografische Grenze. Eine solche Situation liegt hier gerade nicht vor, da sich die Grenze zwischen dem Allgemeinem Siedlungsbereich (ASB) und dem Freiraumbereich nicht an derartigen feststehenden topographischen oder sonstigen Grenzen orientiert. Auch aus den Planerläuterungen oder Aufstellungsunterlagen des Regionalplanes ergeben sich keine entsprechenden Einschränkungen des Interpretationsspielraums.

Der neue Regionalplan wurde am 11.07.2025 vom Regionalrat verabschiedet. Er bedarf noch der Genehmigung durch das zuständige Ministerium des Landes NRW, bevor er seine Rechtswirksamkeit entfaltet.

4.2 Flächennutzungsplanung (FNP)

Im FNP der Gemeinde Windeck ist das Plangebiet mit der 5. Änderung des FNP als Mischgebiet dargestellt worden. Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauungsplan- Änderung aus dem FNP entwickelt ist, da Anlagen der Verwaltung in einem Mischgebiet allgemein zulässig sind.

4.3 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Windeck besteht kein rechtsgültiger Landschaftsplan des Rhein-Sieg-Kreises.

4.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2/8.2 vom 20.09.2002 vor.

Dort ist das Plangebiet als Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und mit maximal 2 zulässigen Vollgeschossen ausgewiesen. Als Bauweise gilt die offene Bauweise sowie eine Dachneigung von 0 bis 45 Grad. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch ein rechteckiges, 20 m tiefes Baufeld parallel 10 m entlang der Pappelstraße definiert. Entlang der L333 wurde ein Einfahrtsverbot festgesetzt. Dreiseitig wird das Plangebiet durch private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und überlagernd Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eingefasst.

5. Bestandssituation

5.1 Bauliche Nutzung

Nördlich des Plangebietes besteht ein Gewerbegebiet an der Pappelstraße. Westlich und südlich liegen freistehende Einfamilienhäuser. Das Plangebiet selbst ist unbebaut.

5.2 Freiflächen

Von der topographischen Situation her fällt das Plangebiet ausgehend von der Hauptstraße ca. 2 Meter in Richtung Norden bis zur dort vorhandenen Böschung ab. Der zweite Geltungsbereich an der Pappelstraße ist vergleichsweise eben.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von ruderalen Wiesenflächen eingenommen. Nach Norden geht das Gelände in eine Gehölzkulisse entlang des Köttelbaches über. An der L333 stehen vereinzelt Alleebäume.

Durch die o.g. Grünstrukturen wird auch das Umfeld des Plangebietes geprägt.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist derzeit im Bestand über die Pappelstraße erschlossen. Die Hauptstraße ist als L333 klassifiziert und besitzt laut den 2021 durchgeführten Verkehrserhebungen des Landesbetriebs Straßen NRW einen DTV von ca. 3.800 Kfz/24h. Das Baugrundstück liegt auf der sog. Freien Strecke außerhalb der Ortsdurchfahrt.

Das Plangebiet ist über den ÖPNV nicht unmittelbar mit einer Haltestelle angebunden. Jedoch benutzt der Linienverkehr der RSVG die L333 in seinem Streckenverlauf.

5.4 Infrastruktur

Die Leistungsfähigkeit der Medien der technischen Infrastruktur wurden bei den Versorgungsträgern im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens abgefragt. Es haben sich dabei keine Anhaltspunkte ergeben, die gegen eine gesicherte Erschließung des Baugrundstückes sprechen.

6. Planungskonzept

6.1 Nutzung

Wie bereits im Kapitel Planungsanlass beschrieben, soll im Plangebiet ein neues Feuerwehrgerätehaus errichtet werden. Die Planung wird aufgrund einer ersten Planung beschrieben und muss daher noch gewisse Gestaltungsspielräume für die konkrete Objektplanung berücksichtigen.

Es wird ein bis zu 2- geschossiges Baukörper mit Sozialtrakt und Werkstätten sowie längs der L333 einer Fahrzeughalle gebaut. Außerdem ist ein 4- geschossiger Übungsturm geplant.

Alle Flachdächer sollen abseits von notwendigen, technischen Aufbauten auf einer Mindestfläche von 70 % einfach intensiv begrünt werden.
Die Bäume entlang der L333 liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die

Bäume sind nicht im Alleekataster NRW enthalten. Auch hat die Gemeinde Windeck keine Baumschutzsatzung. Die Bäume genießen daher keinen besonderen Schutz. Inwiefern die Bäume erhalten werden können, wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens geklärt.

6.2 Verkehrserschließung

Zwischen Gebäude und Hauptstraße wird der Betriebs- und Übungshof als Stauraum vor der Fahrzeughalle angeordnet. Von dort aus soll das Gelände direkt an die L333 angebunden werden. Im Bedarfsfalle muss ein schnelles Ausrücken der Einsatzfahrzeuge auf die L333 möglich sein. Wie diese Ziel umgesetzt wird, wird im anstehenden Bauantragverfahren mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW und der Straßenverkehrsbehörde beim Rhein- Sieg- Kreis abgestimmt.

Für die vorgesehenen Nutzungen wird derzeit von ca. 50 notwendigen Stellplätzen ausgegangen. Der genaue Bedarf wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens festgelegt. Ca. 20 Stellplätze sollen für den Einsatzfall nördliches des Gebäudes angeordnet und an die Pappelstraße angebunden werden. Die restlichen Stellplätze dienen dem normalen Lehrgangs- und Übungsbetrieb und werden auf gemeindlichen Flächen (Flurstücke 112, 148 und 149) weiter unterhalb der Pappelstraße angeordnet.

Nur den Einsatzfahrzeugen soll die direkte Zufahrt auf die L333 ermöglicht werden.

6.3 Technische Erschließung

Das Schmutzwasser der Sanitäranlagen, des Betriebs- und Übungshofes sowie der Stellplatzanlagen wird über die bestehende Kanalisation zur Kläranlage abgeleitet und dort schadlos entsorgt. Hierbei handelt es sich um belastetes Wasser.

Die Entwässerung des Plangebietes bzgl. des unbelasteten Niederschlagswassers v.a. von den Dachflächen sowie die Lagerung oder Verwendung von wassergefährdender Stoffe wird auf Ebene des wasserrechtlichen Erlaubnis- und Genehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein- Sieg- Kreises geklärt.

Die Belange der Löschwasserversorgung, der Zugänglichkeit der Grundstücke sowie der Löschwasserrückhaltung sind bauordnungsrechtlicher Natur und werden daher im Rahmen des Bauantragsverfahrens geklärt.

Auf den Flachdächern ist die Errichtung vom PV- Anlagen vorgesehen. Das konkrete Energiekonzept wird im Rahmen der Objektplanung erarbeitet. Die rechtlichen Vorgaben der Landesbauordnung NRW sowie der entsprechenden Verordnung werden beachtet.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Dort sind alle im Planungskonzept beschriebene Nutzungen und Stellplätze allgemein zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

<u>Vollgeschosse</u>

Das Gebäude wird auf Grundlage der Erläuterungen in Kapitel 6.1 als Sonderbaukörper mit

maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Es fügt sich damit nach Norden und Osten in das Landschaftsbild ein.

Maximale Gebäudehöhe

Um die Höhenentwicklung des Gebäudes neben der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im Detail zu steuern, wird eine maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalnull (üNHN) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe gilt dabei die Oberkante der Attika des Flachdaches. Der definierte Bezugspunkt bildet den eindeutigen Rahmen für das Bauantragsverfahren.

Der geplante Übungsturm wird über eine Ausnahme zugelassen, sofern er eine Anteil von 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche und eine bestimmte maximale Gebäudehöhe nicht übersteigt. Damit besitzt er städtebaulich nur eine untergeordnete Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild.

Um noch einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Bauausführung zu belassen, dürfen die o.g. maximalen Gebäudehöhen durch städtebaulich untergeordnete, technische Anlagen und Einrichtungen (z.B. der Haustechnik) um bis zu 3,0 Meter überschritten werden. Diese Anlagen beeinträchtigen aufgrund ihres untergeordneten Charakters ebenfalls nicht das Orts- und Landschaftsbild.

Grundflächenzahl (GRZ)

Aufgrund der spezifischen Ansprüche eines Feuerwehrgerätehauses als Sonderbaukörper, der im Rahmen des Bauantragsverfahrens noch genau dimensioniert werden muss, mit seinen großen Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge und die PKW´s der Einsatzkräfte wird eine GRZ von 1,0 zugelassen, um noch größere Gestaltungsspielräume zu belassen. Der § 17 BauNVO sieht für Gemeinbedarfsflächen keine Orientierungswerte für die Obergrenze der GRZ vor. Dennoch wird die hohe Versiegelung des Geländes bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung unter Anrechnung der einfach intensiven Dachbegründung sowie der vorgesehenen Baum- und Strauchhecke in vollem Umfang berücksichtigt.

Nach § 16 Abs. 2 BauNVO ist beim Maß der baulichen Nutzung stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können, festzusetzen. Die Kubatur des Gebäudes ergibt sich aus der Festsetzung der GRZ, der überbaubaren Grundstücksfläche und den maximal zulässigen Gebäudehöhen. Den rechtlichen Vorgaben wird daher entsprochen.

7.3 Bauweise

Das neue Feuerwehrgerätehaus wird eine Gebäudelänge von mehr als 50 m aufweisen. Dieses Maß liegt außerhalb des Rahmens, der noch als offene Bauweise definiert ist. Daher wird eine abweichende Bauweise mit mehr als 50 Meter Länge festgesetzt, in dem das geplante Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung zu gewährleisten, wird ein großzügiges Baufeld festgesetzt, innerhalb derer das Gebäude errichtet werden muss.

Zur Gliederung der Fassaden sowie zur Sicherung der Zugänglichkeit bzw. Entfluchtung des Gebäudes dürfen städtebaulich untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Vordächer, Treppen und Fluchttreppen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten. Diese Anlagen sollen durch textliche Festsetzungen zur Erhöhung der späteren Gestaltungsfreiheit bei der Baudurchführung ermöglicht werden. Sie dürfen aber nicht in das Lichtraumprofil der angrenzenden Straßen eingreifen.

7.5 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Im Zuge des Planverfahrens wurde durch das Büro Accon aus Köln ein Lärmgutachten bzgl. des Straßenverkehrslärms erstellt. Das Gutachten basiert auf der DIN 4109 mit Stand vom Januar 2018, weshalb sie als aktuelle Grundlage für die Bemessung der passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes dienen soll.

Die Beurteilungspegel zum betrachteten Verkehrslärm zeigen, dass entlang der Hauptstraße im Plangebiet bei freier Schallausbreitung am Tag bis zu 68 dB(A) und in der Nacht bis zu 59 dB(A) auftreten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Gewerbegebiete (GE) betragen 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte, die jedoch keine Grenzwerte darstellen und der Abwägung zugänglich sind, werden somit am Tag um maximal 3 dB(A) und in der Nacht um maximal 4 dB(A) überschritten. An den geplanten Fassaden sind etwa 1 dB(A) niedrigere Beurteilungspegel zu erwarten, da das Gebäude von der Hauptstraße abrücken wird. Die städtebaulichen Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes, die eine Überschreitung der o.g. Orientierungswerte rechtfertigen, sind bereits in Kapitel 1 dargestellt.

Ein aktiver Schallschutz in Form von Wällen oder Wänden scheidet aus, da der Betriebshof direkt an die Hauptstraße, die als Hauptlärmquelle wirkt, angebunden werden soll.

Die Ergebnisse des Lärmgutachtens zeigen außerdem, dass die Innenräume des Gebäudes durch passive Schallschutzmaßnahmen effektiv geschützt werden können. Im Rahmen der Hochbauplanung müssen Schalldämmmaße bzgl. der Lärmpegelbereiche IV und V der DIN 4109 nachgewiesen werden. Grundsätzlich wurde die Ausbreitungsrechnung für den am stärksten belasteten Immissionsort als zeichnerische Kennzeichnung im Bebauungsplan berücksichtigt.

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel in der Nacht, sind ab 45 dB(A) in der Nacht alle Schlafräume durch schallgedämmte Lüftungsanlagen zu schützen, um die Nachtruhe zu wahren. Ob es solche Schlafräume bei einer freiwilligen Feuerwehr geben wird, wird im Rahmen der Hochbauplanung entschieden.

Die o.g. Lärmpegelbereiche sind bei freier Schallausbreitung im Bebauungsplan gekennzeichnet. Je nach Grundrissgliederung, z.B. durch die Anordnung der Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite, können die tatsächlichen Innenpegel niedriger sein, als der Lärmpegelbereich dies vorsieht. Für diesen Fall kann bei einer gutachterlichen Einzelfallbetrachtung im Rahmen des Bauantragsverfahrens von den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen und dem Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen für die Schlafräume abgewichen werden.

Gewerbelärm

Neben dem Verkehrslärm wurde der Gewerbelärm ausgehend von der vorgesehenen Nutzung als Feuerwehrgerätehaus gesondert von der Firma Accon aus Köln beurteilt.

Die Berechnungen des Lärmgutachters zeigen, dass die Richtwerte (gem. TA Lärm für Gewerbeimmissionen) für Wohn- und Mischgebiete unterschritten werden.

Der mögliche Einsatz des Martinshorns hat laut der aktuellen Rechtsprechung keinen Einfluss auf die Bewertung nach TA Lärm und ist davon ausgenommen.

7.6 Stellplätze

Um eine geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs in kompakter Bauweise zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan fest, dass Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sind. Die Anlagen teilen sich -wie erläutert- auf zwei Standorte auf.

Carports und Garagen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen und demnach auch nicht zulässig.

7.7 Grünordnerische Festsetzungen

Öffentliche Grünflächen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern.

Zur Einbindung des Baugrundstückes in die Landschaft und zur Abschirmung der Gebäudesilhouette sind im nördlichen Übergangsbereich des Baugrundstückes öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Desweiteren ist dort geregelt, dass innerhalb dieser Flächen die dortige Vegetation in Form von Bäumen und Sträuchern zu erhalten und die vorhandenen Gehölzlücken zu ergänzen sind, um die o.g. Ziele zu erreichen.

Allgemeine Begrünung des Baugrundstückes

Wenngleich das Baugrundstück aufgrund seiner Nutzung stark versiegelt ist, sind die verbleibenden, unversiegelten Flächen auf dem Baugrundstücken gärtnerisch zu gestalten, zu erhalten und zu pflegen. Dazu werden Festsetzungen eingeführt, die zu einer optischen Bereicherung der Freiflächen beitragen.

Dachbegrünung

Zur Durchgrünung des Plangebietes, zur Förderung der Regenwasserrückhaltung und zur Verbesserung des Kleinklimas ist auch eine Dachbegrünung Gegenstand von Festsetzungen. Die Pflanzliste bietet ein reiche Auswahl an Pflanzarten, die für eine Dachbegrünung geeignet sind. Desweiteren wird bestimmt, dass 70 % des Daches mit einer einfach intensiven Begrünung zu versehen ist. Die übrigen Flächen von 30 % können durch notwendige technische Aufbauten wie zum Beispiel Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten verwendet werden. Oberhalb der Dachbegrünung können auch PV- Anlagen errichtet werden. Durch die Dachbegrünung wird die Effizienz der PV- Anlage verbessert.

Baum- und Strauchhecke

Im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan ist zur optischen Abschirmung der dortigen Stellplatzanlage und als Teil des Ausgleichskonzeptes eine Baum- und Strauchhecke zu pflanzen. Es werden bzgl. der Arten und der Mindestpflanzqualitäten entsprechende Festsetzungen getroffen, um dieses Ziel dauerhaft zu erreichen und günstige Wuchsbedingungen zu gewährleisten.

8. Örtliche Bauvorschriften

Es sind nur Flachdächer zulässig, um die Höhe des Neubaues im Sinne des Einfügens in das Orts- und Landschaftsbild zu regeln. Flachdächern haben im Vergleich zu geneigten Dächern dabei den Vorteil, die absolute Höhe der Gebäude zu vermindern.

Außerdem sollen Regelungen zur Gestaltung von Einfriedungen als örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan einfließen, um den gestalterischen Zusammenhang zu erhalten und optische Barrieren zu vermeiden. Dabei sollen sich diese Vorgaben auf den Übergansbereich zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen beziehen. Dies betrifft nicht den Bereich zur Hauptstraße, da dieser zum Ausrücken der Einsatzfahrzeuge benötigt wird. Gestaltungselement für Einfriedungen sollen standortgerechte, heimische Laubgehölze sein, um die Grüngestaltung des Baugrundstückes zu unterstreichen. Zäune, die ein höheres Maß an Sicherheit versprechen, sind dabei ebenfalls zulässig, wenn sie durch eine Hecke ergänzt werden. Die Höhe der Einfriedung wird auf 1,20 m beschränkt, um den optischen Bezug zur umgebenden Landschaft zu sichern.

Abfall- und Wertstoffbehälter können das Erscheinungsbild eines Baugrundstückes und seiner Umgebung erheblich in Mitleidenschaft ziehen. Daher wird vorgegeben, dass diese durch Einhausungen oder Rank- und Kletterpflanzen dem Blick der Öffentlichkeit entzogen werden.

9. Nachrichtliche Übernahme

Auf Hinweise des Landesbetriebs Straßen NRW wurde eine Anbaubeschränkungszone nach § 25 StrWG von 20 m gemessen ab Fahrbahnrand der L333 in die Planzeichnung eingetragen. Dort hat der Landesbetrieb Straßen NRW Auflagen zur Umsetzung (Entwässerung, Beleuchtung, Emissionen, Farbgestaltung und Werbeanlagen) definiert, die im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu berücksichtigen sind.

10. Hinweise

Auf Grundlage der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sind zu den Themen Abfallwirtschaft, Bodenaushub zur Entsorgung, Bodendenkmalpflege, Kampfmittelbeseitigung und Schutz des Mutterbodens Hinweise gegeben worden, die bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen sind.

Zum Artenschutz wurden die entsprechenden Empfehlungen des Artenschutzgutachtens berücksichtigt.

Aufgrund der geltenden Rechtsprechung wird die Einsichtnahme in technische Regelwerke, auf die in der Planung Bezug genommen wird, geregelt.

11. Durchführung

Die Grundstücke, welche das Plangebiet bilden, befinden sich im Eigentum der Gemeinde Windeck. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Gemäß der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag kann der ökologische Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Plangebietes erbracht werden. Daher sind externe Ausgleichsflächen erforderlich. Das ökologische Defizit wird mit Hilfe der Flächenagentur Rheinland GmbH erbracht. Die externen Ausgleichsfläche liegt im Eigentum der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft und erstreckt sich in der Gemarkung Dattenfeld, Flur 5 auf dem

Flurstück 77. Es handelt sich um eine artenarme Intensiv- Fettwiese, die in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises in eine Glatthaferwiese umgewandelt wird. Der Vollausgleich des Defizits von 29.741 Ökopunkten kann auf einer rund 3.718 m² großen Teilfläche der o.g. Ausgleichsfläche erbracht werden. Der Ausgleich wird vertraglich zwischen der Gemeinde Windeck und der Flächenagentur Rheinland GmbH nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB gesichert. Der Unteren Naturschutzbehörde wird das entsprechende Formblatt zur Fortführung des Kompensationsflächenkatasters nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes zur Verfügung gestellt.

Die Gemeinde Windeck strebt an, mit dem Eigentümer der angrenzenden Waldflächen eine vertragliche Vereinbarung zu treffen.

Die Gemeinde Windeck übernimmt alle Kosten, die sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben.

Aufgestellt:

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner

Köln, den 29.09.2025
Gez. Stefan Haase