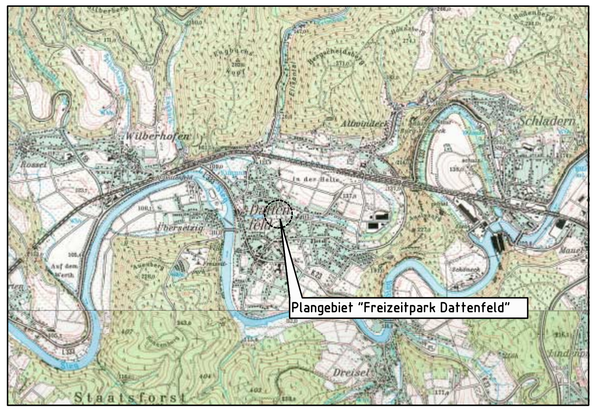
Bebauungsplan

Übersichtskarte
M. 1:25.000



Verfahren

Aufstellungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Windeck beschloss die Aufstellung dieses Bebauungsplanes am 17.11.2003 gemäß §2 Abs.1 BauGB.
Windeck, den
(Bürgermeister)

Anregungen
Der Rat der Gemeinde Windeck hat in seiner Sitzung vom ..... die vorgebrachten Anregungen beraten.
① Änderungen aufgrund von Anregungen gemäß obiger Beschlußfassung.
Windeck, den
(Bürgermeister)

Bekanntmachung
Der Beschluß des Rates der Gemeinde Windeck zur Aufstellung dieses Bebauungs-planes wurde am 16.01.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
Windeck, den
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluß
Der Bebauungsplan wurde am ..... vom Rat der Gemeinde Windeck gemäß §10 BauGB in Verbindung mit den §§7 und 41 GO NW und §86 BauO NW, als Satzung beschlossen.
Windeck, den
(Bürgermeister)

Frühzeitige Trägerbeteiligung
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach §4 Abs.1 Satz 2 BauGB mit dem Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB beteiligt worden.
Windeck, den
(Bürgermeister)

Bekanntmachung
Gemäß §12 BauGB ist der Satzungsbeschluß mit Hinweis auf die Bereithaltung zu jedermanns Einsicht am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des §44 (3) Satz 1+2 sowie des §215 (1) BauGB und des §7 GO NW hingewiesen.
Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.
Windeck, den
(Bürgermeister)

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 (1) BauGB ist in der Zeit vom 26.01.2004 bis 06.02.2004 erfolgt.
Windeck, den
(Bürgermeister)

Planunterlage / Katasternachweis
Die Darstellung der Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in der Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster (ALK-Daten) nach dem Stand vom ..... überein.
Windeck, den
(Siegel)

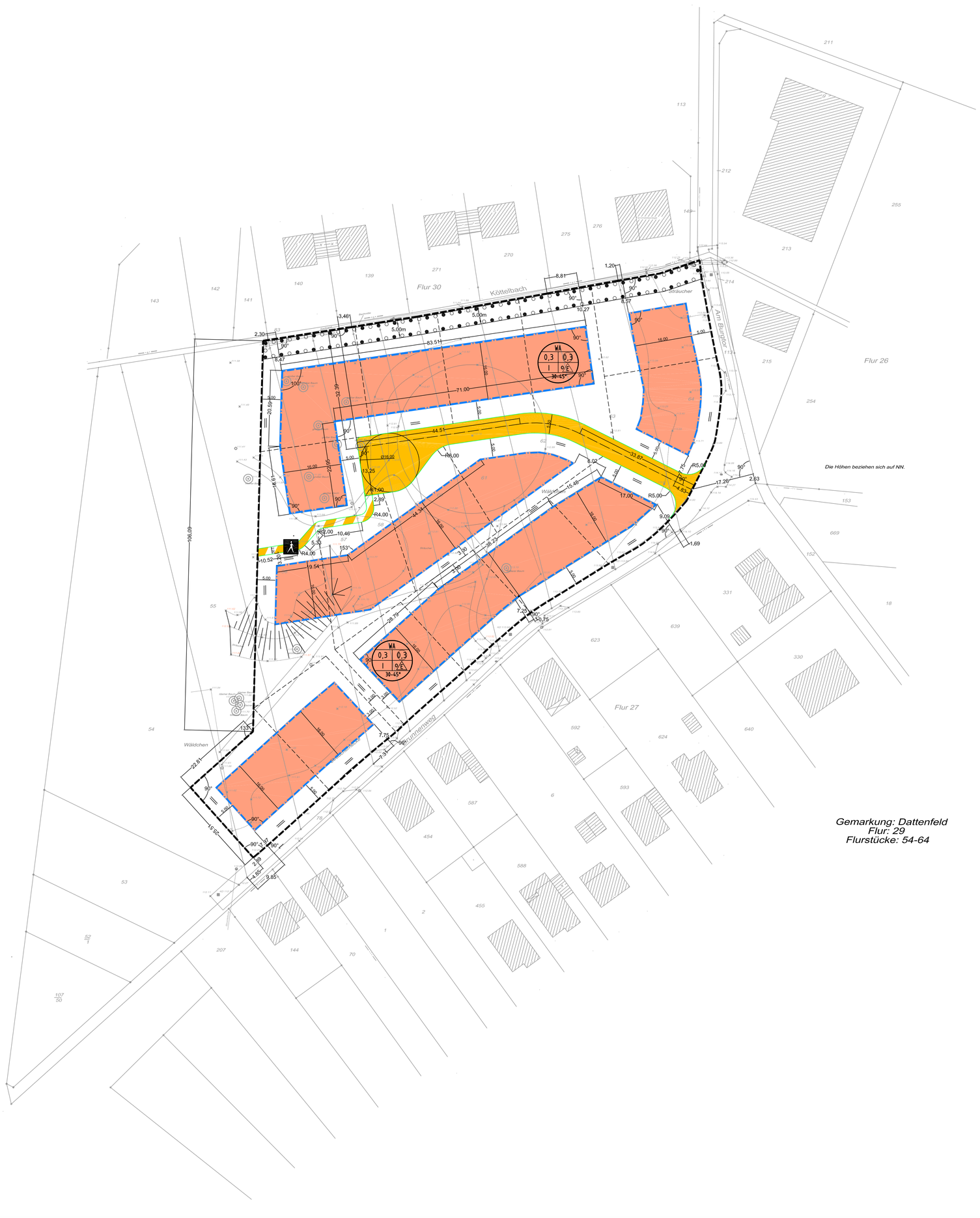
Offenlegung
Der Rat der Gemeinde Windeck hat am 30.03.2004 dem Entwurf des Bebauungs-planes mit Begründung zugestimmt und die Auslegung gemäß §3 (2) BauGB beschlossen.
Windeck, den
(Bürgermeister)

Geometrische Festlegung
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Windeck, den
(Siegel)

Bekanntmachung
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen und wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Windeck, den
(Bürgermeister)

BRENDEBACH INGENIEURE

Bebauungsplan 2/16 "Freizeitpark Dattenfeld"



Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsges. Windeck mbH

Bebauungsplan 2/16 "Freizeitpark Dattenfeld"

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. §9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (gem. §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Vbdg. mit §4 BauNVO)

(WA): Allgemeine Wohngebiete (gem. §4 BauNVO)

a) Die gem. §4 Abs.2 Nr.1-3 BauNVO beschriebenen Nutzungsarten :
(2) 1. Wohngebäude
(2) 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
(2) 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
sind zulässig.

b) Die gem. §4 Abs.3 Nr.1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsartenzungsarten :
(3) 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
(3) 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
(3) 3. Anlagen für Verwaltungen,
(3) 4. Gartenbaubetriebe
(3) 5. Tankstellen,
sind gem.§ 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

Die höchst zulässige Zahl der Wohnungen gem.§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB wird auf 2 Wohnungen für Einzelhäuser festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Vbdg. Mit §16, 17, 18, 19, 20 BauNVO)

a) Das Maß der baulichen Nutzung ist gem. §§16-20 BauNVO für das Plangebiet auf I Vollgeschoss mit max. möglichem Drempel von 1,00m und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0.3 sowie einer sich daraus ergebenden Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0.3 begrenzt.

b) Gem. § 9 (2) BauGB darf die Erdgeschoss - Fußbodenhöhe (Rohbau) maximal 0,30 m über der Krone der angrenzenden Erschließung, gemessen mittig der Straßenfront des Gebäudes betragen.

c) Gem. § 18 BauNVO darf die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude im Plangebiet, bezogen auf die Höhenlage des Erdgeschoss-Fußboden (Rohbau) 7,50 m nicht übersteigen.

d) Die jeweils zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,3) darf durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichnete Anlagen nicht überschritten werden (gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO).

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (gem. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB in Vbdg mit §22 und 23 BauNVO)

a) Für das Plangebiet ist gem. § 22 BauNVO eine offene Bauweise mit Einzelhausbebauung festgelegt.

b) Die überbaubare Grundstücksfläche ist gem. § 23 BauNVO durch die Baugrenze festgelegt. Ist die im Plan ausgewiesene überbaubare Fläche eines jeweiligen Grundstückes größer als 30% der Gesamtgrundstücksfläche, darf dennoch nur maximal eine Teilfläche von 30 v. Hd. bebaut werden. Ist die überbaubare Fläche kleiner als 30 v. Hd. ausgewiesen, so gilt die ausgewiesene Fläche.

c) Das Vortreten von Gebäudeteilen (wie Vordächer, Erker, Balkone, Lisenen) vor die Baugrenze ist bis zu 1,00m zulässig.

d) Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind, außer Abfallbehälter und deren Standplätze, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich bis 10,00m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

e) Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen (§6 BauO NW) und in den hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

B. Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. §9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Maßnahmen innerhalb des Plangebietes :

Festsetzungen auf den Baugrundstücken

- Stellplätze und Parkplatzflächen sind einschließlich der Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (z. B. Pflaster mit mindestens 20 % Fugenanteil, Drainpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen etc.).
- Im Plangebiet ist je angefangene 300 qm Fläche des Baugrundstückes, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt, ein heimischer Laubbaum der Pflanzenliste 1 oder ein hochstämmiger Obstbaum der Pflanzenliste 3 nachfolgender Mindestqualität anzupflanzen und zu unterhalten.
- Darüber hinaus sind mindestens 7% der nicht bebaubaren Grunstücksfläche der im Bauland liegenden Fläche des Baugrundstückes, mit Gehölzen (Bäume und Sträucher) der Planzenliste 1 nachfolgender Mindestqualität zu bepflanzen und zu unterhalten.
- Spätestens in der, der erstmaligen Errichtung einer baulichen Anlage auf dem Baugrundstück folgenden Pflanzzeit (Oktober - April), müssen die Pflanzungen durchgeführt werden.
- Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Bäume und Sträucher einzurechnen.
- Mindestanforderung Laubbaum/Obstbaum:
  Hochstamm (Laubbaum): 3-mal verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
  Hochstamm (Obstbaum): 2-mal verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm
  Heister: 2-mal verpflanzt, Höhe 250 - 300 cm
- Mindestanforderung Sträucher:
  Sträucher: 2-mal verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm

Die in der beigefügten Pflanzliste 1 "Sträucher" sind zu möglichst gleichen Anteilen zu verwenden.

Pflanzlisten siehe Lanschaftspflegerischer Fachbeitrag.

Festsetzungen eines Uferschutzstreifens

als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit einem Erhaltungsgebot Textliche Festsetzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25b BauGB)

Entlang des "Köttelbaches" wird ein 5m breiter Uferschutzstreifen, gemessen von der Grundstückgrenze des Gewässers, festgesetzt.

Innerhalb des Uferschutzstreifens sind unzulässig:

- Jegliche bauliche Anlage
- Aufschüttungen und Abgrabungen
- Die Errichtung von Komposthaufen sowie das Ablagern von Gartenabfällen und Rasenschnitt

Vorhandene heimische, standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Neu- und Nachpflanzungen sind nur mit heimischen, standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste 2 zulässig. Die gehölzfreien Flächen sind als Wiese zu nutzen, mit maximal dreimaliger Mahd/Jahr under Abtransport des Mähgutes.

Pflanzlisten siehe Lanschaftspflegerischer Fachbeitrag.

Maßnahmen ausserhalb des Plangebietes:

Anlage einer Streuobstwiese

Textliche Festsetzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
Die Flächen Gemarkung Herchen, Flur 27, Flurstück 76 und Flur 28, Flurstück 54 sind zu Obstwiesen zu entwickeln. Je angefangene 100 m^2 ist ein hochstämmiger Obstbaum der Pflanzliste 3 mit einem Stammumfang von 8 - 10 cm zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu verankern und mit einem Verbissschutz gegen Wild und Weidevieh zu versehen.
In den ersten 5 Standjahren ist jährlich ein Erziehungsschnitt durchzuführen . Anschließend ist ein Erhaltungsschnitt alle 5 Jahre ausreichend. Die Nutzung ist auf eine ein- bis zweischürige Mahd (Anfang Juni bis Ende September) oder eine extensive Beweidung (max. 2 Großvieheinheiten pro Hektar) mit Schafen oder Rindern beschränkt. Eine Beweidung durch Pferde ist ausgeschlossen.

Pflanzenlisten siehe Lanschaftspflegerischer Fachbeitrag.

Anlage einer Wildobstwiese mit einer Strauchhecke

Textliche Festsetzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
Die Fläche Gemarkung Herchen, Flur 35, Flurstück 70 ist mit den Wildobstarten der Pflanzliste 4 zu bepflanzen. Je angefangene 200 m^2 ist ein Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von 8-10 cm zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu verankern und mit einem Verbissschutz gegen Wild zu versehen. Die Nutzung ist auf eine ein- bis zweischürige Mahd (Anfang Juni bis Ende September) begrenzt.
Außerdem ist auf insgesamt 80 m Länge entlang der Grundstücksgrenze eine 3-Reihige Strauchhecke mit den Arten der Pflanzliste 5 anzulegen. Es sind Sträucher der Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm im Abstand von 1,5 m zu pflanzen.

Pflanzlisten siehe Lanschaftspflegerischer Fachbeitrag.

Planergänzende Hinweise

- Gemäß § 51a LWG ist das Niederschlagswasser vorrangig auf den Grundstücken zu versickern. Innerhalb eines Geländestreifens von 5,00 m Breite, gemessen von der Grundstücksgrenze des oberirdischen Gewässers, dürfen Anlagen aller Art, Erhöhungen oder Vertiefungen der Erdoberfläche sowie Einfriedungen nur mit vorheriger Genehmigung des Rhein-Sieg-Kreises als Untere Wasserbehörde hergestellt oder wesentlich verändert werden (gemäß § 99 Landeswassergesetz vom 25.06.1995 in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Das Plangebiet wird von verliehenen Bergwerksfeldern überdeckt.

C. Zuordnungsfestsetzungen gem. §9 Abs.1a BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen werden im Sinne der §§135a und b BauGB den neu herzustellenden Verkehrsanlagen zu 8,11% und den Wohnbauflächen zu 91,29 zugeordnet.

D. Gestaltungsrechtliche Festsetzungen gem.§9 Abs.4 BauGB in Vbdg. mit §86 BauO NW

1. Gestaltung der Dächer und Fassaden

a) Dachformen und Dachneigungen
- Es sind nur Sattel-, Walm- und gegeneinandergesetzte Pultdächer mit einer Neigung von 30° - 45° zulässig.
- Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und 1-geschossigen Anbauten sind Flachdächer zulässig, wenn die Grundfläche höchstens 35qm beträgt.

b) Dachaufbauten (Dachgauben etc.) und Dacheinschnitte
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/2 der Firstlänge und nur bei Dachneigungen über 30° zulässig. Die Einzellänge darf 3,00m nicht überschreiten; von Ortgang und untereinander ist ein Abstand von mindestens 1,50m einzuhalten. Die vordere Ansichtsfläche einer Gaube darf nicht in das obere Drittel der Dachhöhe reichen.

c) Drempel (Kniestock)
- Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig
  (Drempel = Erhöhung der traufseitigen Gebäudeaussenwand einschließlich Fußholz(Fußpfette) über die Rohdeckenoberkante des darunterliegenden Vollgeschosses)

d) Dacheindeckungen und Fassadenmaterial
Unzulässig sind:
- Fassadenverkleidungen mit polierten Natur-, Kunststein oder Keramikplatten von mehr als 20% der jeweiligen Fassadenfläche und
- Fassadenverkleidungen aus Bitumen- oder Vollkunststoffmaterial und Dacheindeckungen mit Blechen oder Bitumendachpappen, sofern die Dachneigung 20° übersteigt.

2. Einfriedungen, Freiflächengestaltung

- Einfriedungen sind von der straßenseitigen Baugrenze und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze (Vorgarten) nur als Gitter-, Holzzäune oder Hecken bis zu 1,00m Höhe zulässig.
- Vorgartenflächen (Freiflächen zwischen der Verkehrsfläche und dem Gebäude) dürfen nur bis zu 30% versiegelt werden, wobei geschlossene Betonflächen nicht zulässig sind.
- Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und Mülltonnenplätze sind so dicht zu bepflanzen, dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden müssen unterhalb der Traufe oder Attika angebracht werden.
Unzulässig sind Werbeanlagen, die
- mit Wechsel- oder Laufschrift betrieben werden,
- fluoreszierende Oberflächen haben und
- an Gebäudeteilen (Aufzugsbau, Schornstein etc.) angebracht werden sollen.

Hinweise

1. Sind in den zeichnerischen Darstellungen zwei unterschiedliche Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaßung des Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.
2. Bei der Durchführung von Bauarbeiten ist insbesondere die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) einzuhalten.

E. Planzeichen nach Planzeichenverordnung von 1990

1. Allgemeine Grundlage

Füllschema der Nutzungsschablone

Plangebiet/bauliche Nutzung/Wohnungsanzahl	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachneigung	

WA: 0,3 | 0,3 | I | o/c | 36-45°

2. Art der baulichen Nutzung (gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §1 - 15 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet
2 WO — Beschränkung der Zahl der Wohnungen

3. Maß der baulichen Nutzung (gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
0,3 Geschoßflächenzahl (GFZ)
I Zahl der Vollgeschosse

4. Bauweise, Baugrenze (gem. §9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und §22 und §23 BauNVO)

Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
o offene Bauweise
Baugrenze
Einzelhausbebauung zulässig

5. Verkehrsflächen (gem. §9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Fahrbahn/Straßenbegrenzungslinie mit integriertem Gehweg im Sinne einer gemischt genutzten Verkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußgängerbereich)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Erhaltung Bäume
Anpflanzen Bäume

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
gepl. Grundstücksgrenze

8. Bestand

bestehende Grundstücksgrenzen
336 Grundstücksnummer
Gebäude außerhalb des Bebauungsplangebietes
Böschung

Datum	Änderung	geändert	geprüft	Index

Bauherr	**Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH**
Projekt	Bebauungsplan 2/16 "Freizeitpark Dattenfeld"
Darstellung	Lageplan Entwurf

BRENDEBACH INGENIEURE GmbH
WISSEN · BONN · KREUZTAL
FRANKENTHAL 16 **TELEFON 02742 / 9307- 0**
57537 WISSEN **TELEFAX 02742 / 9307-80**
e-Mail: info @ brendebach.de www.brendebach.de

Blattgröße	Unterschrift		Auftrag Nr.	
1200 x 792			05/1155	
Maßstab	1 : 500		Plan	Index
gezeichnet	M. Stausberg	Datum	Lp B 1	
geprüft		Juni 2004		