

GEMEINDE WINDECK



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/38 Rosbach - Ärztehaus Kirchstraße

Begründung

Offenlage, Mai 2017

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN

Thomas-Mann-Straße 41 · 53111 Bonn · Tel.: 0228 /227 236 10 · Fax: 0228 /227 236 19

Bearbeitung: Dipl. Ing. Ralf Thielecke

1 Vorbemerkungen	1
1.1 Plangebiet	1
1.2 Anlass und Ziel der Planung	2
1.3 Bauleitplanverfahren.....	3
1.4 Übergeordnete Planungen.....	3
1.5 Vorhandenes Baurecht	4
1.6 Natur und Umweltschutz.....	4
2 Städtebauliche Planung	7
2.1 Vorhaben.....	7
2.2 Städtebaulicher Entwurf und planungsrechtliche Festsetzungen	7
2.3 Erschließung	9
2.3.1 Verkehrserschließung	9
2.3.2 Ruhender Verkehr	9
2.3.3 Versorgungsleitungen	9
2.3.4 Entwässerung und Versickerung.....	9
2.3.5 Brandschutz	9
3 Umweltauswirkungen	10
Textliche Festsetzungen	12

1 Vorbemerkungen

Die Eigentümerin des Grundstücks Kirchstraße 6 in Windeck Rosbach beantragte am 02. November 2016 den rechtskräftigen Bebauungsplan 1/8 A „Zentrale Ortslage Rosbach“ Teilplan A im Bereich ihres Grundstücks so zu ändern, dass ein Wohn- und Geschäftshaus mit Arztpraxen errichtet werden kann.

Aufgrund dieses Antrages hat der Rat der Gemeinde Windeck am 13. Dezember 2016 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch beschlossen (Vorlage VO/1706/2016).

Das geplante Gebäude kann innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplan 1/8 A nicht genehmigt werden, da das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt ist. Nach § 13 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet Räume für freie Berufe zulässig, nach § 4 (3) Nr. 2 ausnahmsweise auch nicht störende Gewerbebetriebe. Da das Nutzungskonzept eine nach der Nutzfläche überwiegende Nutzung durch Praxen und Büros vorsieht, bestehen Bedenken das Vorhaben auf der Grundlage des derzeit gültigen Baurechts zu genehmigen. Darüber hinaus ist aus Sicht der Eigentümerin die planungsrechtliche Absicherung der gewerblichen Nutzung für eine langfristige Investitionssicherheit angezeigt.

Südlich angrenzend an das Plangrundstück setzt der rechtskräftige Bebauungsplan ein Kerngebiet für den Ortskern Rosbach fest, westlich grenzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Kirche‘ an. Nördlich und östlich schließt der übrige Teil des Allgemeinen Wohngebietes an. Die geplante Mischnutzung im Planbereich fügt sich damit schlüssig in die gegebene Situation. Entsprechend soll das Grundstück durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen werden.

Das Grundstück ist bereits durch die Kirchstraße erschlossen. Der an das Grundstück anliegende Abschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche wird in den Planbereich mit aufgenommen, um einen für sich qualifizierten Plan im Sinne des § 30 (1) BauGB zu erhalten. Die Herstellung neuer öffentlicher Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bauleitplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

1.1 Plangebiet

Das insgesamt rund 0,15 ha große Plangebiet liegt in der östlichen Hälfte der Gemeinde im zentralen Ortsteil Rosbach. Es befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage und ist dem Ortskern zuzurechnen.

Umgrenzt wird der Änderungsbereich im Norden durch die Wohnbebauung Kirchstraße 8 und 10, im Osten vom Garten der Wohnbebauung ‚Alte Dorfstraße‘, im Süden von der Mischnutzung an der Rathausstraße (B256) und im Westen durch den Parkplatz der Katholischen Kirchengemeinde St. Joseph.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Einzelnen folgende Grundstücke der Gemarkung Rosbach, Flur 27:

im Bereich des Vorhabenplans die Grundstücke Nr. 10 und 508 sowie teilweise das Flurstück 703 (Kirchstraße).



Abb.1 Lage des Plangebietes im Ortsteil Rosbach
/Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW, eigene Darstellung/

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Für den Planbereich weist der rechtskräftige Bebauungsplan 1/8 A „Zentrale Ortslage Rosbach“ ein Allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise aus. Südlich grenzt ein Kerngebiet mit maximal drei Vollgeschossen und westlich eine Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke an.

Das bisher unbebaute Grundstück Kirchstraße 6 soll mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut werden, bei dem die Wohnnutzung flächenmäßig untergeordnet sein wird. Der rechtskräftige Bebauungsplan steht diesem Vorhaben insoweit entgegen, als im Allgemeinen Wohngebiet sonstige Gewerbebetriebe lediglich ausnahmsweise zulässig wären und die nach § 13 BauNVO zulässigen Räume für Freie Berufe die überwiegende Nutzung des Gebäudes für diesen Zweck gegebenenfalls nicht abdecken.

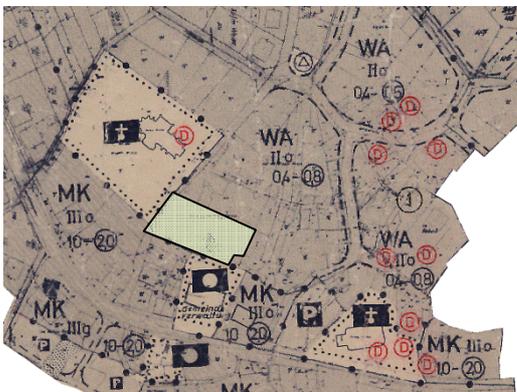


Abb.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

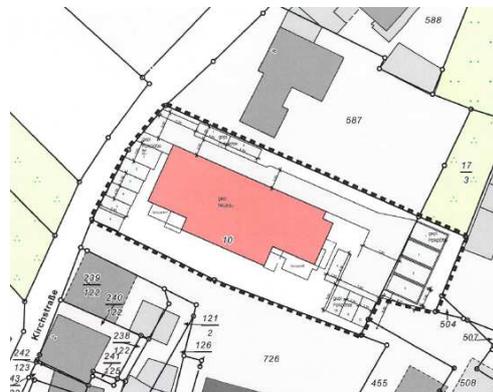


Abb.3 Vorhaben, Lageplan

Die Eigentümerin des Grundstücks hat daher bei der Gemeinde Windeck den Antrag gestellt, den Bebauungsplan 1/8 A vorhabenbezogen so zu ändern, dass die geplante Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus erfolgen kann. Sie hat weiter die Übernahme der Kosten des Planverfahrens zugesagt.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 13.12.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1/38 „Rosbach – Ärztehaus Kirchstraße“ beschlossen.

1.3 Bauleitplanverfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bauleitplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierfür im Baugesetzbuch vorgeschriebene maximale Größe der zulässigen Grundflächen von insgesamt 2 ha wird bei weitem nicht erreicht und eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht liegt nicht vor. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

Eine förmliche Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB ist im beschleunigten Verfahren nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht erforderlich. Die umweltrelevanten Gesichtspunkte werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ohne formale Vorgaben geprüft und in die Abwägung eingestellt. Grundlage der Prüfung sind die Ziele des Bebauungsplanes sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen.

Bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren müssen die Artenschutzbelange beachtet werden. Hierfür wurde eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt. Die Ergebnisse dieses Prüfverfahrens wurden nach den fachrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzrechtes beurteilt und unterliegen daher nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 (7) BauGB.

Frühzeitige Beteiligung

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Vorentwurf zu diesem Bebauungsplan im Zeitraum vom 06.02. bis zum 06.03.2017 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden zu dem vom Planungsausschuss gebilligten Entwurf frühzeitig beteiligt.

Der Bebauungsplan umfasst die Planzeichnungen Teil I (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und Teil II (Vorhaben- und Erschließungsplan; Lageplan, Grundrisse, Perspektiven).

1.4 Übergeordnete Planungen

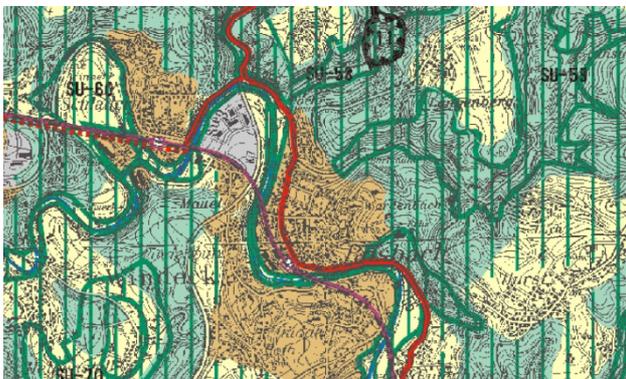


Abb.4 Regionalplan, Ausschnitt

/Quelle: www.bezreg-koeln.nrw.de, eigene Darstellung/

Gemäß den Vorgaben des Regionalplans Bonn/Rhein-Sieg (2009) liegt der Änderungsbereich innerhalb der Darstellung des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB).

Nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz Teil 1: Regionen Köln, Bonn/Rhein-Sieg und Wassereinzugsge-

biet der Erft, Stand: Juli 2006 liegt der Änderungsbereich sowohl außerhalb der Überschwemmungs- als auch der potentiellen Überschwemmungsgebiete.

Der Landschaftsplan 14 des Rhein-Sieg-Kreises für das Gebiet der Gemeinde Windeck wurde bisher nicht aufgestellt. Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind entlang der Sieg mit den Uferstreifen als FFH-Gebiet DE 5210-303 ausgewiesen. Der Abstand des Plangebietes zum Rand der Abgrenzung des FFH-Gebietes im Süden beträgt knapp 100 m. Bei Prüfung durch Kartenauswertung und örtliche Überprüfung wurden keine Anhaltspunkte für erheblichen Umweltauswirkungen auf das FFH-Gebiet festgestellt, da das Plangebiet allseitig von einem geschlossenen Bebauungszusammenhang umgeben ist.

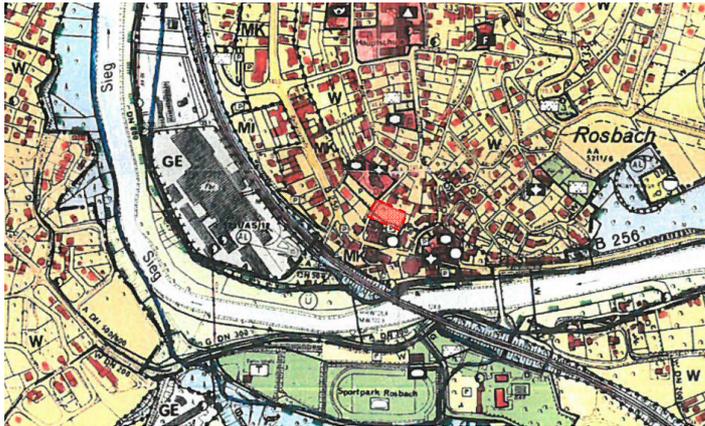


Abb.5 Flächennutzungsplan, Ausschnitt
/Quelle: Gemeinde Windeck, eigene Darstellung/

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Windeck stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan bedarf jedoch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung keiner förmlichen Änderung. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist trotz dieser Abweichung gewahrt, da die zu ändernde Fläche mit 1.400 m² sehr klein ist und unmittelbar an das für den Ortskern Rosbach dargestellte Kerngebiet grenzt. Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.5 Vorhandenes Baurecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1/8 „Zentrale Ortslage Rosbach“ Teilplan A vom 19.07.1974. Für das Plangrundstück und die nordöstlich angrenzenden Flächen setzt der Plan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit maximal zweigeschossiger, offener Bauweise fest. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4, die Geschossflächenzahl entsprechend mit 0,8 bestimmt. Durch textliche Festsetzung sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nrn. 4 bis 6 BauNVO₁₉₆₈ (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Weiter wird durch textliche Festsetzung eine Vorgartentiefe von 5 bis 10 m bestimmt, sofern nicht bereits eine Bebauung bis zur Gehweghinterkante besteht.

Die Erschließung des Plangrundstücks erfolgt über die bestehende ‚Kirchstraße‘. Das Allgemeine Wohngebiet wird nördlich und östlich weiter durch die ‚Alte Dorfstraße‘ erschlossen.

1.6 Natur und Umweltschutz

Die Böden des Plangrundstücks sind unversiegelt, werden jedoch zurzeit auch nicht landwirtschaftlich genutzt (Baulücke). Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden NRW in einem Bereich, dessen Böden wegen ihrer regional hohen Bodenfruchtbarkeit als schutzwürdig eingestuft wurden. Der Grad der Schutzwürdigkeit (besonders schutzwürdig, sehr schutzwürdig, schutzwürdig) ist der unteren Kategorie zuzuordnen.

Die Vegetation ist durch eine dreiseitig um das Grundstück verlaufende Hecke und diverse Einzelbäume bestimmt. Die Freiflächen sind als Rasen angelegt und unterhalten.

Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich. Zum einen besteht durch den rechtskräftigen Plan bereits ein umfassendes Baurecht. Nach § 19 (4) BauNVO₁₉₆₈ sind dabei Nebenanlagen nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen und insofern durch den Bebauungsplan unbegrenzt zulässig. Darüber hinaus gelten Eingriffe auf der Grundlage von Bauleitplänen, die der Innenentwicklung dienen, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Artenschutzprüfung

Zur Berücksichtigung der Zugriffsverbote des § 42 Bundesnaturschutzgesetz für die europäisch geschützten Arten ist eine Artenschutzprüfung erforderlich. Diese wurde mit Einsetzen der Balz und Brut der Singvögel im Frühjahr 2017 durchgeführt.

Die Abfrage für das betroffene MTB 5211 (TK Weyerbusch), Quadrant 2, 27 ergab folgende planungsrelevante Arten¹:

- 1 Fledermausart, wobei der Standort als ungünstig einzustufen ist,
- 22 Vogelarten,
- 2 Amphibienarten (Standort ungünstig),
- 2 Schmetterlingsarten (Standort ungünstig).

Das LINFOS-Fundortkataster der LANUV ergab für das Umfeld des Plangebiets ältere Nachweise folgender planungsrelevanter Arten: Schwarzstorch und Uhu.

Aus dem MTB-Quadranten 5211/2 liegen für die planungsrelevante Amphibienart Kammolch (Standort ungünstig) Nachweise aus dem Zeitraum 1993 bis 2010 vor (AK AMPHIBIEN REPTILIEN NRW 2011) und für die planungsrelevante Reptilienart Zaunidechse (günstiger Standort) Nachweise aus dem Zeitraum 1993 bis 2010 vor (AK AMPHIBIEN REPTILIEN NRW 2011)².

Die im zweiten Schritt folgende Begehung des Plangebietes hat keine entsprechenden Strukturen, die auf Vogelnester, Spechthöhlen, Baumhöhlen und potenzielle Fledermausquartiere im Baum- und sonstigen Gehölzbestand deuten würden, ergeben. Die im Plangebiet beobachteten Vogelarten: Blaumeise (*Parus caeruleus*) und Kohlmeise (*Parus major*) sind nicht als planungsrelevanten Arten eingestuft.

Abschließend stellt die ASP fest, dass im Plangebiet aufgrund vorhandenen Baum- und Gehölzstrukturen und den Störungen, die von Nachbargebieten herrühren, kein Vorkommen von planungsrelevanten Arten festzustellen ist. Somit werden keine Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst. Es sind auch keine negative Auswirkungen auf die planungsrelevanten Arten, deren Vorkommen als möglich beurteilt wurde, erwartet.

Hinsichtlich Bruten planungsrelevanter Vogelarten im Plangebiet und angrenzendem Umfeld ergaben sich keine Hinweise, somit sind diese auch durch vorliegende Planung nicht betroffen.

Sowohl für die genannten planungsrelevanten Amphibien- als auch Reptilienarten sind keine geeigneten Habitate gefunden worden. Auch das Vorkommen kartierter Schmetterlingsarten, aufgrund fehlender geeigneter Habitate ist nicht zu erwarten.

¹ Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/38 „Rosbach - Ärztehaus Kirchstraße“; Gemeinde Windeck, Artenschutzprüfung, 30. März 2017

² Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/38 „Rosbach - Ärztehaus Kirchstraße“; Gemeinde Windeck, Artenschutzprüfung, 30. März 2017

Da die ASP belegt, dass keine planungsrelevanten Arten von dem Vorhaben betroffen sind, sind keine Vermeidungsmaßnahmen (einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen) für planungsrelevante Arten erforderlich.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist das Entfernen von Gehölzen (Baumfällungen und Gehölzrodungen) sowie der im Plangebiet aufgehängten Nistkästen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5, Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Im weiteren stellt die ASP fest, dass eine Beeinträchtigung der Schutzgegenstände / Schutzziele des FFH-Gebiets „Sieg“ DE-5210-303 durch das Vorhaben nicht erkennbar ist. Zudem sind bei Einhaltung der allgemeinen Schutz- und Sicherheitsmaßnahmen in der Bauphase erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets nicht zu erwarten.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Vorhaben

Das Vorhaben umfasst ein frei stehendes zweigeschossiges Gebäude mit einem Staffelgeschoss auf rund 360 m² Grundfläche. Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss sind Praxis- und Büroräume vorgesehen, im Staffelgeschoss Wohnungen. Sofern der Bedarf eines Praxismieters geringer sein sollte, als die Fläche des einzelnen Geschosses, ist eine zusätzliche Kleinwohnung bzw. ein Appartement möglich.

Stellplätze für Pkw sind sowohl vor dem Haus an der Kirchstraße, als auch hinter dem Gebäude vorgesehen. Die Zufahrt zu den hinteren Parkplätzen einschließlich zweier weiterer Stellplätze verläuft entlang der nördlichen Gebäudekante. Zur nördlichen Grundstücksgrenze verbleibt mit Ausnahme der beiden Stellplätze ein rund 2,00 m breiter Grünstreifen.

In der Summe stehen mit Realisierung des Vorhabens an der Kirchstraße und der geplanten Zufahrt acht Stellplätze für Praxisbesucher zur Verfügung, davon einer für Fahrzeuge von Menschen mit Behinderung. Vier weitere Stellplätze hinter dem Gebäude sind für die Beschäftigten vorgesehen. Den Wohneinheiten sind vier Parkplätze an der östlichen Grundstücksgrenze zugeordnet, die auch als Garagen ausgeführt werden können.

Das Gebäude ist so auf dem Grundstück platziert, dass über die notwendigen Abstandsflächen hinaus möglichst große Abstände zu den benachbarten Grundstücken gewahrt bleiben.

2.2 Städtebaulicher Entwurf und planungsrechtliche Festsetzungen

Die geplante Bebauung schließt eine bestehende Baulücke von etwa 25 m Breite zwischen den Gebäuden Kirchstraße 4 und 8 mit einem Wohn- und Geschäftshaus. Mit den in dem Gebäude auf zwei Etagen geplanten Praxis- und Büroräumen orientiert sich die Nutzung an der Eigenart des südlich angrenzenden Ortskerns, der als Kerngebiet festgesetzt ist.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt.

Die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Ausnahmen - Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Aufgrund der Lage im Übergangsbereich zwischen dem Kerngebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet sind flächen- und verkehrsintensive Nutzungen im Plangebiet nicht verträglich.

Vergnügungsstätten werden wegen ihrer möglichen nachteiligen Wirkungen auf das Wohnumfeld und die gegebenenfalls negative Prägung der Geschäftslage in der Nachbarschaft sowohl nach § 1 (5) BauNVO aus der Regelnutzung als auch nach § 1 (6) aus den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Das Baugrundstück ist mit einer Größe von 1.400 m² geeignet, unmittelbar angrenzend an das südlich festgesetzte Kerngebiet eine Nutzungsmischung aufzunehmen. Zu planungsrechtlichen Sicherung dieser Nutzungsmischung wird ergänzend bestimmt, dass eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen wird. Da der Vorhabenplan die Möglichkeit vorsieht, im hinteren Gebäudeteil auch im Erdgeschoss eine Kleinwohnung zu errichten, wenn der gewerbliche Nutzer nicht die gesamte Etage benötigt, wird eine entsprechende Öffnungsklausel für bis zu 25 % der Bruttogeschossfläche in die Festsetzung eingefügt, ohne die grundsätzliche Verpflichtung zur Nutzungsmischung aufzugeben.

Maß der baulichen Nutzung

Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden die Grundflächenzahl von 0,4, die Geschossflächenzahl von 0,8 und die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen in den vorhabenbezogenen Plan übernommen, um das Einfügen in den gegebenen Bestand und die planungsrechtlich zulässige Bebauung in der unmittelbaren Umgebung zu gewährleisten.

Aufgrund der Änderung der aktuell anzuwendenden Baunutzungsverordnung 1990 gegenüber der für Vorhaben nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan geltenden Fassung von 1968 muss die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen geregelt werden. Die Regelgrenze des § 19 (4) BauNVO₁₉₉₀ liegt für die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 bei $GRZ\ 0,4 + GRZ\ 0,4 * 0,5 = GRZ\ 0,6$. Die Erschließung der Nebenanlagen im hinteren Bereich des Grundstücks und die Abtretung einer Teilfläche des Baugrundstücks für den bestehenden Gehweg an der Kirchstraße erfordern dabei eine Anhebung der Obergrenze für die Überschreitung ausschließlich durch Stellplätze und Garagen auf 0,75.

Weiter werden zur Sicherung des Einfügens der Baumassen in die Umgebung die Höhenlage und die Gebäudehöhe entsprechend dem Vorhabenplan planungsrechtlich festgesetzt. Die im Beteiligungsentwurf unter Bezug auf die Straßenverkehrsfläche mit 11,50 m festgesetzte Gebäudehöhe und die Erdgeschossfußbodenhöhe (Sockel) von 0,00 bis 0,50 m werden zur Offenlage anhand der Höhen des amtlichen Lageplanes unter Bezug auf Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohbau) darf eine Höhe von 137,00 mü.NHN nicht überschreiten um einerseits einen möglichst höhengleichen Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zu gewährleisten und andererseits die aufgrund des nach hinten fallenden Geländes wachsende Wandhöhe zu begrenzen. Die Höhe des geplanten Vorhabens beträgt nicht mehr als 11,50 m. Die maximale Gebäudehöhe ist entsprechend mit 148,5 m ü. NHN festgesetzt.

Bauform und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der offenen Bauweise wird aus dem rechtskräftigen Plan und der Umgebungsbebauung übernommen. Zusätzlich wird die überbaubare Fläche durch Baugrenzen definiert. Die Abstände der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen sind größer gewählt, als die Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung, um der großen Tiefe des Baukörpers von über 30 m und der bestehenden Umgrünung des Grundstücks Rechnung zu tragen. Ebenso wird die im rechtskräftigen Plan vorgegebene Tiefe des Vorgartens auch im vorliegenden Plan umgesetzt.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs werden die Flächen für Garagen und Stellplätze im Baugebiet festgesetzt. Hierbei werden die Stellplatzanlagen auf die Fläche an der Kirchstraße und die Fläche hinter dem Gebäude verteilt, um die Baulücke an der Kirchstraße städtebaulich zu schließen und einen weiteren Parkplatz gegenüber dem der Katholischen Kirchengemeinde zu vermeiden. Die Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksteil sind durch den südlich angrenzenden Stellplatz der Gemeindeverwaltung und die ausgedehnten befestigten Hofflächen der Gebäude nördlich des Plangebietes hinreichend vorgeprägt und nach Lage und Umfang verträglich.

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrserschließung

Das Mischgebiet ist durch die bestehende öffentliche Straße erschlossen. Zusätzliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

2.3.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr des Vorhabens ist auf dem privaten Grundstück unterzubringen. Planungsrechtlich sind keine zusätzlichen öffentlichen Parkflächen auszuweisen.

2.3.3 Versorgungsleitungen

Zusätzliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Die notwendigen Versorgungsleitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Straße.

2.3.4 Entwässerung und Versickerung

Das Schmutzwasser der Wohn- und Gewerbeeinheiten im Plangebiet kann über das bestehende öffentliche Kanalnetz abgeleitet werden.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers der erstmals zu bebauenden Grundstücke ist nach § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) zu prüfen, ob das Niederschlagswasser ortsnah in ein Gewässer eingeleitet, auf dem Grundstück versickert oder über ein Trennsystem abgeleitet werden kann. Da das Gebiet derzeit bereits durch ein genehmigtes Mischsystem für Schmutz- und Niederschlagswasser entwässert ist, wird das Niederschlagswasser nach der Vorgabe des Entsorgungspflichtigen in das bestehende System eingeleitet.

2.3.5 Brandschutz

Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 800l/min (48m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Eine Löschwassermenge von 96 m³/h nach Tabelle 1 des DVGW Arbeitsblatts W405 wäre wünschenswert, ist aber aufgrund der tatsächlichen Geschossflächenzahl > 0,7 nicht zwingend erforderlich. Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 120 m betragen. Die Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.

3 Umweltauswirkungen

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/38 ‚Rosbach – Ärztehaus Kirchstraße‘ nach § 13 a BauGB aufgestellt. Eingriffe, die mit diesem Bebauungsplan vorbereitet werden, unterliegen keiner Umweltprüfung. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in der Planung berücksichtigt. Die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie Gestaltung der Landschaft wurden abgewogen bzw. entsprechend den Möglichkeiten angewandt.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage zur südlich der B256 (Rathausstraße) verlaufenden Bahnstrecke durch Bahnlärm vorbelastet. Dies betrifft nach der Umgebungslärmkartierung³ sowohl die Nachtstunden, als auch den nach Tag- Abend- und Nachtstunden gewichteten 24h Pegel L_{den} . Dabei liegt der Nachtpegel mit $50 < L_{night} < 55$ nur leicht über dem Orientierungswert von 50 dB(A) für ein Mischgebiet im Anhang zur DIN 18 005 Schallschutz im Städtebau.

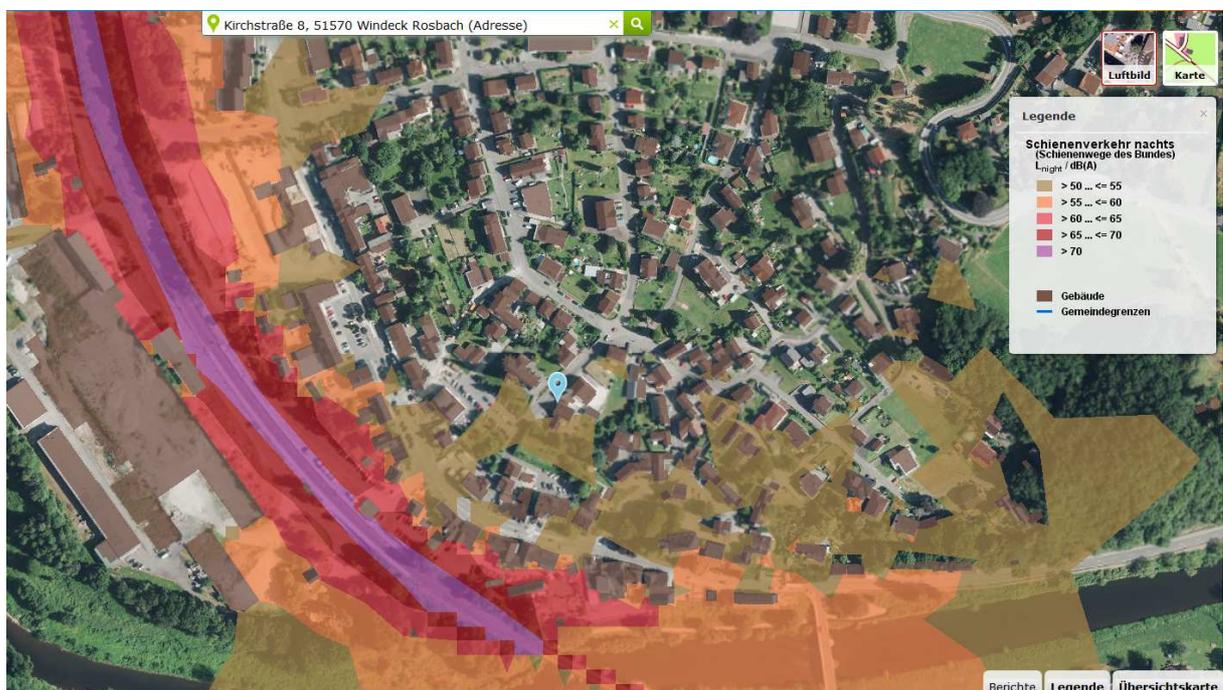


Abb 6 Umgebungslärmkartierung, Schienenverkehr nachts

/Quelle: Website <http://www.umgebungslaerm.nrw.de/>

Ausschlaggebend für die Einwirkung auf das Grundstück ist die durch die Marktstraße, den Pfarrer-Stiesch-Platz und die angrenzenden Freiflächen (Garten und Kirchenparkplatz) gebildete Lücke gegenüber dem Vorhaben. Durch Schließung der Baulücke an der Kirchstraße ergibt sich für die nicht der Kirchstraße zugewandten Fassaden bereits ein Eigenschutz, der eine zumutbare Geräuscheinwirkung in Orientierung an den Werten im Anhang der DIN 18005 erwarten lässt.

Für den Verkehrslärm der Straßen liegen im Umgebungsbereich keine öffentlich verfügbaren Daten vor.

³ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Website <http://www.umgebungslaerm.nrw.de/>, Lärmkartenbetrachter, abgerufen am 23.01.2017

Mit dem Vorhaben selber sind für die benachbarte Bebauung und deren Nutzer Auswirkungen verbunden, wie sie bereits heute im Plangebiet und seiner näheren Umgebung üblich sind. Dies betrifft in erster Linie den Kraftfahrzeugverkehr der Bewohner, Mitarbeiter und Patienten/Kunden auf dem Plangrundstück. Die Umgebung des Vorhabens ist nicht bereits kritisch vorbelastet. Daher bestehen keine Bedenken, dass sich aus dem Vorhaben trotz der gleichartigen Nutzung und Wirkung eine unzumutbare Belastung der Umgebung ergeben könnte.

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe in den Boden entsprechend dem bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bestehenden Baurecht verbunden. Die seit der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgenommene Einstufung des Bodens als schützenswert steht dem Erhalt und der Erneuerung des Baurechts nicht entgegen. Die großflächig über den Rosbacher Ortskern dargestellten Böden mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit und ausgezeichneter Lebensraumfunktion sind auch in den bestehenden Baulücken und Freiflächen bereits erheblich anthropogen überformt. Mit rund 1.400 m² ist die Fläche als Puffer bzw. Speicher von geringer Bedeutung.

Für das Plangebiet wurde mit Beginn des Frühjahrs eine Artenschutzprüfung (ASP)⁴ durchgeführt. Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach §§ 39 ff BNatschG sind danach nicht zu erwarten.

FFH-Gebiet

In der ASP wurde auch die Wirkung des Vorhabens auf die Schutzgegenstände/ Schutzziele des FFH-Gebiets im Bereich der Sieg geprüft. Laut dieser ist das FFH-Gebiet durch das Vorhaben nicht betroffen.

Das Plangrundstück selber ist unbebaut. Hinweise auf frühere Bebauung oder Besiedlung liegen derzeit nicht vor.

Die gegenüber dem Plangebiet gelegene Katholische Kirche ist als Kulturdenkmal in die Denkmalliste nach § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchGNW) eingetragen. Durch das Vorhaben werden die Denkmaleigenschaft oder das Denkmal selber nicht beeinträchtigt.

⁴ Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/38 „Rosbach - Ärztehaus Kirchstraße“; Gemeinde Windeck, Artenschutzprüfung, 30.März 2017

Textliche Festsetzungen

Die Rechtsgrundlagen des Planes und seines Verfahrens sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934).
5. Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NW. S. 568), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S.185).
6. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).
7. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1934 (CV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966) und daraus folgende Satzungen.

Alle nachfolgend angegebenen Gesetzesstellen entsprechen dem obigen Rechtsstand. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, dem Vorhabenplan sowie den textlichen Festsetzungen und einer Begründung.

I **Planungsrechtliche Festsetzungen** **§ 9 (1) BauGB**

1 **Art der baulichen Nutzung** **§ 9 (1) Nr. 1 BauGB**

- 1.1 Die Bauflächen im Plangebiet sind als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Ausnahmen - Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
- 1.4 Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig sind. Abweichend von Satz 1 sind Wohnräume und Wohnungen auch im

Erdgeschoss zulässig, sofern ihre Grundfläche einschließlich der Umfassungswände und der zu ihnen gehörenden Treppenträume ein Viertel der Grundfläche des Geschosses nicht überschreitet.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen.
- 2.2 Die Grundflächenzahl darf durch Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden. Die Zulässigkeit der Überschreitung durch Anlagen nach § 19 (4) Nrn. 2 und 3 gemäß § 19 (4) Satz 2 bleibt dabei unberührt.
- 2.3 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohbau) darf eine Höhe von 137,00 m ü.NHN nicht überschreiten.
- 2.4 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Anlagen wie Aufzugsüberfahrten, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, solarthermische und photovoltaische Anlagen etc. um bis zu 2,50 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand von der Außenfassade von mindestens 1,20 m einhalten und die Summe ihrer Flächen 10 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreitet.

3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- 3.1 Das Vortreten von Gebäudeteilen wie Vordächern, Erkern, Balkonen und Lisenen ist bis zu 1,00 m vor die Baugrenze zulässig.
- 3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Abfallbehältern und deren Standplätzen sowie Einfriedungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 4.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze bzw. für Stellplätze und Garagen zulässig.

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

- 5.1 Stellplätze und Parkflächen sind einschließlich Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B.: Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil/ Drainpflaster/ Rasenpflaster/ Schotterrasen etc.) zulässig.
- 5.2 Mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mit einheimischen Gehölzen (Bäume und/oder Sträucher) zu bepflanzen.

6. Vorhaben- und Erschließungsplan § 12 (3a) 4 i.V.m § 9 (2) BauGB

Im Bereich des Vorhabenplans sind im Rahmen der durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich ein Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit 86 (1) BauONW

1. Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

1.1 Für Gebäude im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15° zulässig.

2. Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

3.2 Werbeanlagen dürfen die Höhe der Traufe bzw. der Oberkante der Attika nicht überschreiten. Die Anbringung an untergeordneten Gebäudeteilen (Aufzugsaufbau, Schornstein etc.) ist unzulässig.

3.3 Unzulässig sind Werbeanlagen, die mit Blink- oder Wechsellicht oder als Laufschrift betrieben werden sowie solche mit fluoreszierender Oberfläche.

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Bodenschutz

Der Mutterboden ist wegen der besonders geschützten Böden im Plangebiet gemäß § 202 BauGB ordnungsgemäß zu schützen.

3. Entsorgung Bodenmaterial

Das im Rahmen der Baureifmachung von Grundstücken anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.