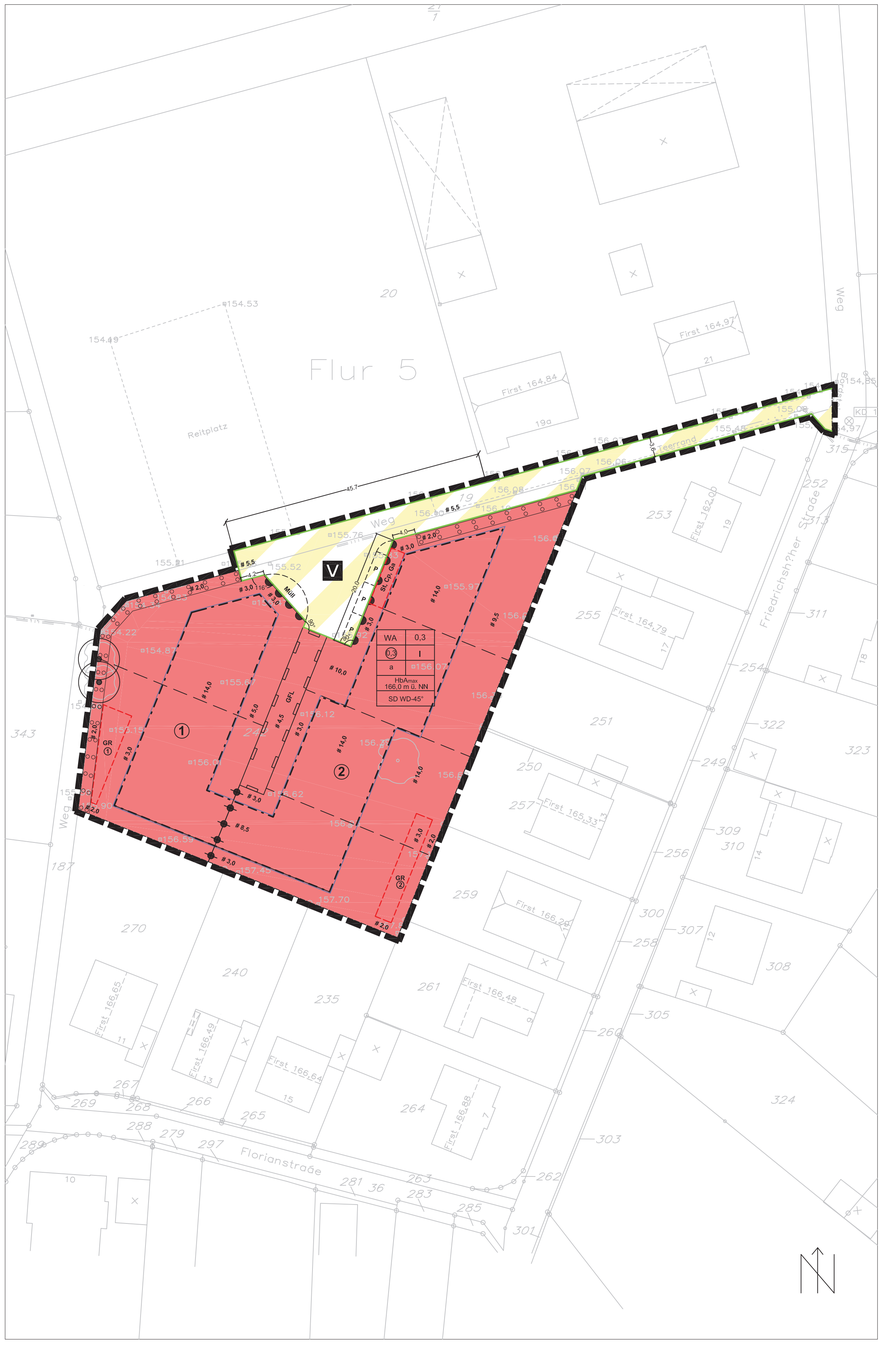
BEBAUUNGSPLAN NR. 50/17 »WESTLICH DER FRIEDRICHSHÖHER STRASSE« FÜR KÖNIGSWINTER-BOCKEROTH

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl, z. B. 0,3

(0,3) — Geschossflächenzahl, z. B. 0,3

I — Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, z.B. I

HbA_{max} — maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normal Null

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

a — abweichende Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

V — Besondere Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Erhalt von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 25 a Bau GB)

Heckenpflanzung

Sonstige Planzeichen

St, Cp, Ga — Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

GR 1 — Gemeinschaftsrigole, z.B. Baufeld 1

Abgrenzung der Baufelder mit den jeweiligen Gemeinschaftsrigolen

Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger zu belastende Fläche

SD — Satteldach

WD — Walmdach

-45° — Dachneigung bis 45 Grad

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

Gebäude (Bestand)

Flurstücksgrenze

255 — Flurstücksnummer

3,0 — Parallelmaß in Meter

3,0 — Längenmaß in Meter

mögliche Parzellierung

MÜll — Beispielhafte Straßenaufteilung, Müll

P — Beispielhafte Straßenaufteilung, Parkplätze

0 5 10 20 50 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGESETZBUCH

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 4 BauNVO)

Alle nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

2. Maximale Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie § 16 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist als Höhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) in der Planzeichnung festgesetzt.

Ausnahmsweise können untergeordnete, technische Aufbauten (bspw. Antennen, Lüftungsrohre) oder untergeordnete Bauteile (bspw. Schornsteine) zugelassen werden, die die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen überschreiten.

3. Abweichende Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

Für das allgemeine Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzelhäuser. Die Länge der Einzelhäuser darf 15 m nicht überschreiten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen bis zu 3 m durch Terrassen überschritten werden.

5. Mindestgröße von Baugrundstücken
(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Größe eines Baugrundstückes darf 550 qm je Gebäude nicht unterschreiten.

6. Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in der hierfür festgesetzten Fläche (St, CP, Ga) zulässig.

Je Gebäude ist ein Stellplatz im Vorgarten zulässig. Als Vorgarten wird der Bereich definiert, der zwischen der Baugrenze der Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist, liegt.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

8. Zuordnung der Gemeinschaftsrigolen
(§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

Die festgesetzte Fläche für die Gemeinschaftsrigole GR 1 ist den Grundstücken in Baufenster 1 zugeordnet. Die festgesetzte Fläche für die Gemeinschaftsrigole GR 2 ist den Grundstücken in Baufenster 2 zugeordnet.

9. Passiver Schallschutz
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist der Lärmpegelbereich **III** an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe November 1989) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (von – bis dB(A))	Erforderlich $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume, u.ä. (in dB)	Erforderlich $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils für Büroräume, u.ä (in dB)
III	61 – 65	35	30

Im gesamten Plangebiet sind für Schlafräume fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern anhand einer schalltechnischen Untersuchung geringere Anforderungen an den Schallschutz nachgewiesen werden.

10. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a) und b) BauGB)

Entfallende, zum Erhalt festgesetzte Bäume sind an gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen. Ausnahmsweise kann einer Ersatzpflanzung an anderer Stelle im Plangebiet erfolgen, sofern dies aus landschaftsökologischen, technischen oder rechtlichen Gründen erforderlich ist.

Im Bereich der Grundstücksgrenzen, an der in der Planzeichnung per Planeintrag eine Heckenpflanzung festgesetzt ist, ist eine regelmäßig auf 1,5 m beschnittene, zweireihige Hainbuchenhecke (Pflanzqualität: mind. 3 mal verpflanzt, Höhe: 125-150 cm, Art: Carpinus betulus (Gewöhnliche Hainbuche)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je laufenden Meter sind 3 Pflanzen zu setzen. Zwischen den Reihen ist ein Abstand von 50 cm einzuhalten. Die Reihen sind versetzt anzulegen. Die zum Erhalt festgesetzten Obstbäume sind in die Heckenpflanzung zu integrieren.

Zur Erschließung des Baugrundstückes südlich der öffentlichen Verkehrsfläche und östlich der GFL- Fläche kann die in der Planzeichnung vorgesehene Unterbrechung der Pflanzung auf einer Breite von 4 m zum Zwecke der Einfahrt auf dem Grundstück verschoben werden.

Auf den privaten Grundstücken sind Zufahrten, Stellplätze, Zugänge und Erschließungsflächen so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge gewährleistet ist.

11. Artenschutzrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das Entfernen von Gehölzen und Gebüschen ist nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 29.02. jedes Jahres zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 86 BAUORDNUNG NRW

1. Einfriedungen

Innerhalb des Plangebietes sind keine Mauern als Einfriedung zulässig. Die Höhe der Einfriedung wird auf maximal 1 Meter festgelegt, sofern der Bebauungsplan unter Punkt 10. nichts anderes regelt.

2. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen gegen die Einsicht der Öffentlichkeit abgeschirmt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) in der zuletzt geänderten Fassung.

HINWEISE

1. Emissionen Pferdehof

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Nutzung und Pflege des Reitplatzes des angrenzenden Pferdehofes und den Pferdehof selbst Staubentwicklungen, Licht-, Lärm- und Geruchsimmissionen im Plangebiet auftreten können, die jedoch das gesetzlich zulässige Maß deutlich unterschreiten.

2. Kampfmittelbeseitigung

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung" auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.
Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Dazu ist ebenfalls das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung" zu verwenden.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe" auf der o.g. Internetseite zu beachten.

3. Archäologische Bodendenkmale

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal in 51491 Overath, Tel. 02206 9030 0 Fax: 02206 9030 22 unverzüglich zu melden. Es wird auf die §§ 9, 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen hingewiesen.

4. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke 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.

5. Erdbebenzone 1

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T. Dieser Umstand ist im Rahmen des Standsicherheitsnachweises zu berücksichtigen.

6. Einsicht in technische Regelwerke

Die technischen Regelwerke (hier: DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) können bei der Stadtverwaltung Königswinter (Bauverwaltung) zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

7. Altbergbau

Im Rahmen der Erkundungen zum Bodengutachten sind keine Anhaltspunkte aufgetreten, die für eine bergbauliche Tätigkeit im Plangebiet sprechen.
Bergbauliche Einwirkungen auf das Plangebiet können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es sollte bei Baumaßnahmen auf altbergbauliche Hinweise (z.B. atypische Bewegungsbilder der Tagesoberfläche oder der Baukörper) geachtet werden. Atypische Bewegungsbilder dokumentieren sich in Form von Rissbildungen in Gebäuden oder in Form von Absenkungen und Rissbildungen der befestigten und unbefestigten Tagesoberfläche. Auch im Winter schnee- und eisfreie Flächen an der Tagesoberfläche oder im Sommer kleinräumig begrenzte Vegetationsstörungen, etc. können Hinweise auf das Vorhandensein von Grubenbauen im heute noch einwirkungsrelevanten Bereich sein. Beim Vorhandensein solcher Hinweise ist ein Sachverständiger einzuschalten.

8. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Der in den Umweltbericht integrierte landschaftspflegerische Fachbeitrag trifft detaillierte Aussagen über Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, die vor, während und nach dem Eingriff durch Bauvorhaben zu berücksichtigen sind.

Die Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom __.__.____ überein und entspricht den Anforderungen.
Königswinter, den __.__.____
Im Auftrag
(Siegel)

Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Königswinter, den __.__.____
Im Auftrag
(Siegel)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat am 11.01.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.

Dieser Beschluss wurde am 14.04.2012 bekanntgemacht.

Königswinter, den __.__.____

(Siegel) - Bürgermeister -

OFFENTLICHKEITSBEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18.04.2012 in Form einer Bürgeranhörung durchgeführt worden.

Königswinter, den __.__.____

(Siegel) - Bürgermeister -

BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.05.2012 bis 11.06.2012 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.05.2013 bis 10.06.2013 an der Aufstellung dieses Planes beteiligt.

Königswinter, den __.__.____

(Siegel) - Bürgermeister -

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit Begründung in der Zeit vom 24.05.2013 bis 24.06.2013 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am 16.05.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Königswinter, den __.__.____

(Siegel) - Bürgermeister -

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG/BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 17.04.2017 bis 05.05.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls erneut beteiligt.

Königswinter, den __.__.____

(Siegel) - Bürgermeister -

AUSFERTIGUNG

Der Rat hat am __.__.____ diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Dieser Plan ist der Urkundsplan, dessen Inhalt mit dem Satzungsbeschluss übereinstimmt.
Königswinter, den __.__.____

(Siegel) - Bürgermeister -

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss ist am __.__.____ gemäß § 10 BauGB mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung, Bauverwaltung von jedermann eingesehen werden kann, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Königswinter, den __.__.____

(Siegel) - Bürgermeister -

Stadt Königswinter
Der Bürgermeister
Servicebereich Stadtplanung

BEBAUUNGSPLAN NR. 50/17
»WESTLICH DER FRIEDRICHSHÖHER STRASSE«
IM STADTTEIL KÖNIGSWINTER-BOCKEROTH

Maßstab
1 : 500

Zeichnerische Festsetzungen
Zeichenerklärung
Textliche Festsetzungen

sowie als nicht rechtsverbindliche Planinhalte:
Übersichtskarte
Hinweise
Vermerke
Rechtsgrundlagen

Planformat
DIN A1

Stand
Juli 2017