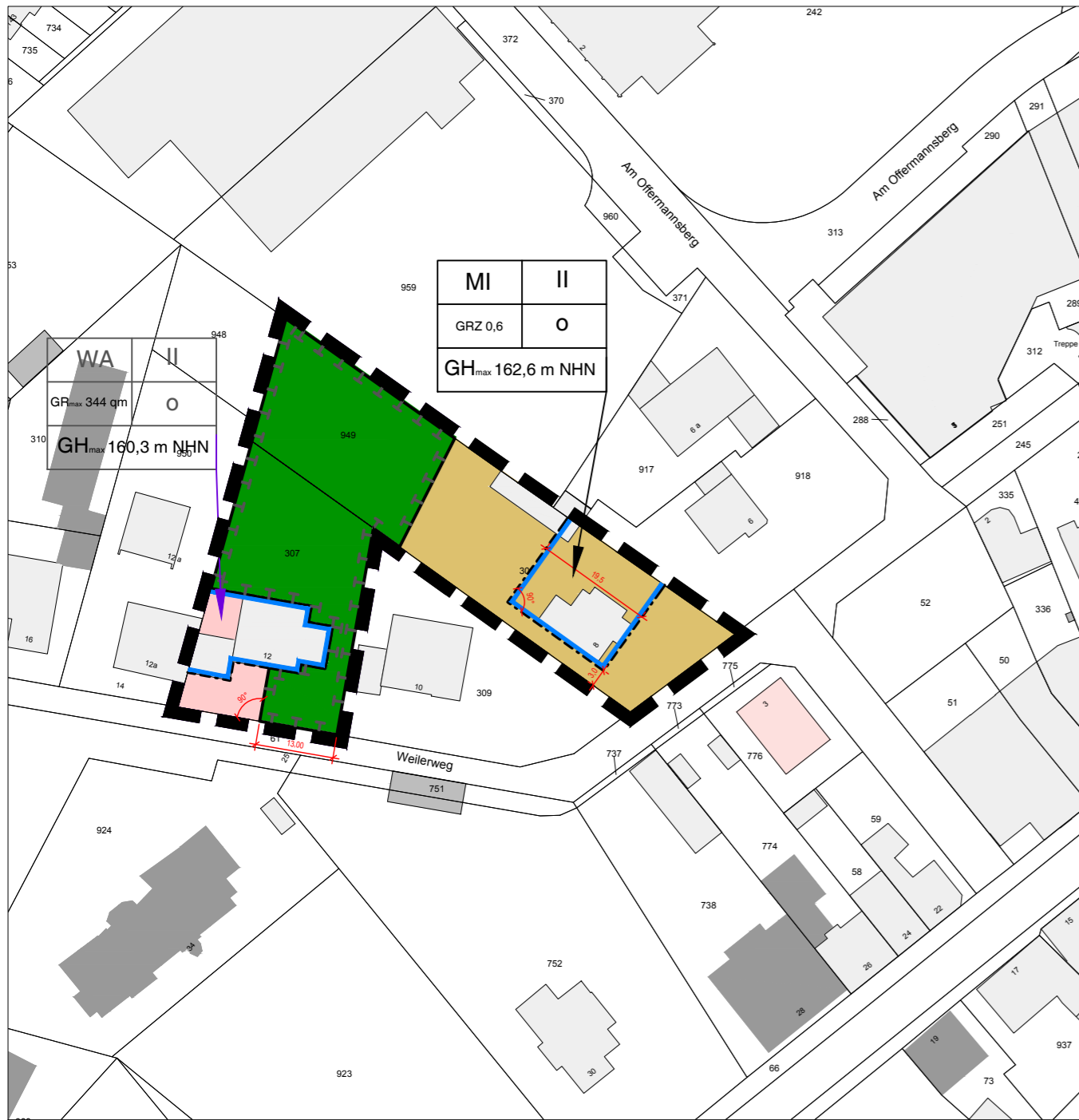
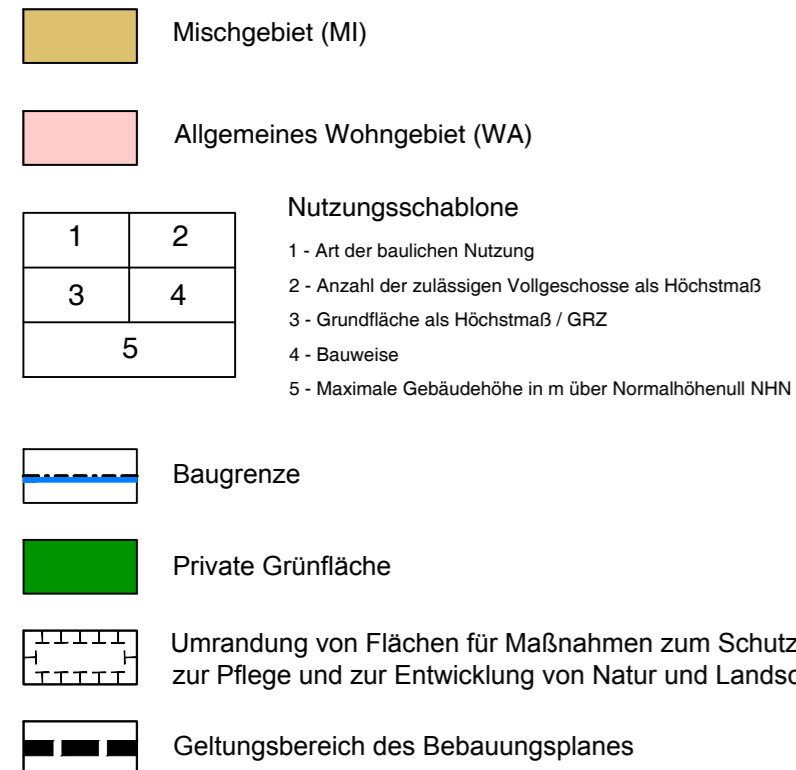


PLANZEICHNUNG (Maßstab 1:1.000)



LEGENDE



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der jeweils gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der jeweils gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der jeweils gültigen Fassung.

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Die Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom 10.05.2013 überein und entspricht den Anforderungen. Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Königswinter, den ____

(Stempel)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absätze 4, 5 und 6 sowie § 6 BauNVO)

Mischgebiet (MI)

Folgende Nutzungen sind dort unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Spielhallen
- Wettbüros im Sinne einer Vergnügungsstätte
- Swinger-Clubs
- Sexdarbietungen aller Art
- Bordelle oder bordellähnliche Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind dort unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl / Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen (GH max) gemäß Planeintrag jeweils als Höchstwert festgesetzt.

- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

Die Höhen baulicher Anlagen sind als maximale Gebäudehöhe (GH max) in Metern über Normalhöhenull (NHN) festgesetzt. Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika und bei geneigten Dächern die Firsthöhe.

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

Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Kleingewässer für den Kammmolch von mindestens 115 qm Gesamtfläche dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Teilbereiche müssen eine Mindestwassertiefe von 60 cm aufweisen. Es sind in Teilbereichen Wasserpflanzen und anderer Uferbewuchs als Versteckmöglichkeit für den Kammmolch dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Es sind ansonsten Maßnahmen zur gärtnerischen Gestaltung (z.B. Anlage von Trockenmauern, Sitzplätzen, Pergolen) zulässig, soweit diese den artenschutzrechtlichen Belangen nicht entgegenstehen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

- Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie als Einzelgauben errichtet werden, in der Summe ihrer Einzelbreiten bei Giebeldächern höchstens 2/3 der Firstlänge betragen und von den Giebelseiten mindestens 1,00 m entfernt bleiben; bei Walmdächern darf die Summe der Einzelbreiten höchstens 2/3 des Mittels aus First und Traufhöhe betragen. Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,80 m über Oberkante Fußboden Dachgeschoß zulässig.

- Stellplätze für Abfallbehälter**

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen.

- Einfriedungen**

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von weniger als 1,00 m sind nicht zulässig. Hecken mit einer Höhe von 1,20 m sind davon ausgenommen.

- Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind ausschließlich zum Zwecke der Eigenwerbung der im Geltungsbereich ansässigen Betriebe am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind oberhalb des Daches bzw. der Attika unzulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechselschaltung sowie akustischen Effekten.

- Ordnungswidrigkeiten (§ 84 Abs. 1 Nr. 20 LBO)**

Zuwerhandlungen gegen eine oder mehrere der genannten örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten und können gemäß § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden. Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer oder mehreren dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

HINWEIS (KAMPFMITTELVERDACHT)

Das Plangebiet liegt zu weiten Teilen in einem ehemaligen Kampfgebiet mit starkem Granatbeschuss. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseits durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise bittet der KBD um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD. Vorab werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist einem Merkblatt zu entnehmen, das bei der Stadt Königswinter oder beim KBD verfügbar ist.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat durch Beschluss vom 18.03.2015 das Verfahren zur neunten Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/13 eingeleitet.

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Änderung dieses Bebauungsplans lag in der Zeit vom 20.04.2015 bis zum 20.05.2015 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Auf die Offenlage ist zuvor durch ortsübliche Bekanntmachung vom 11.04.2015 hingewiesen worden.

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.04.2015 an der Änderung dieses Bebauungsplans beteiligt worden.

Ergänzende Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 1 BauGB

Die betroffene Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 22.01.2016 erneut beteiligt und hatte bis zum 22.02.2016 Gelegenheit, sich zu Änderungen der Planung zu äußern.

Ergänzende Beteiligung der berührten Behörden gem. § 13 Abs. 1 BauGB

Die berührte Behörde (Rhein-Sieg-Kreis) wurde mit Schreiben vom 22.06.2016 erneut beteiligt und hatte bis zum 18.02.2016 Gelegenheit, sich zu Änderungen der Planung zu äußern.

Satzungsbeschluss / Ausfertigung

Der Rat der Stadt Königswinter hat am 06.03.2017 diese Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Dieser Plan ist der Urkundsplan.

Königswinter, den ____

(Siegel) (Bürgermeister)

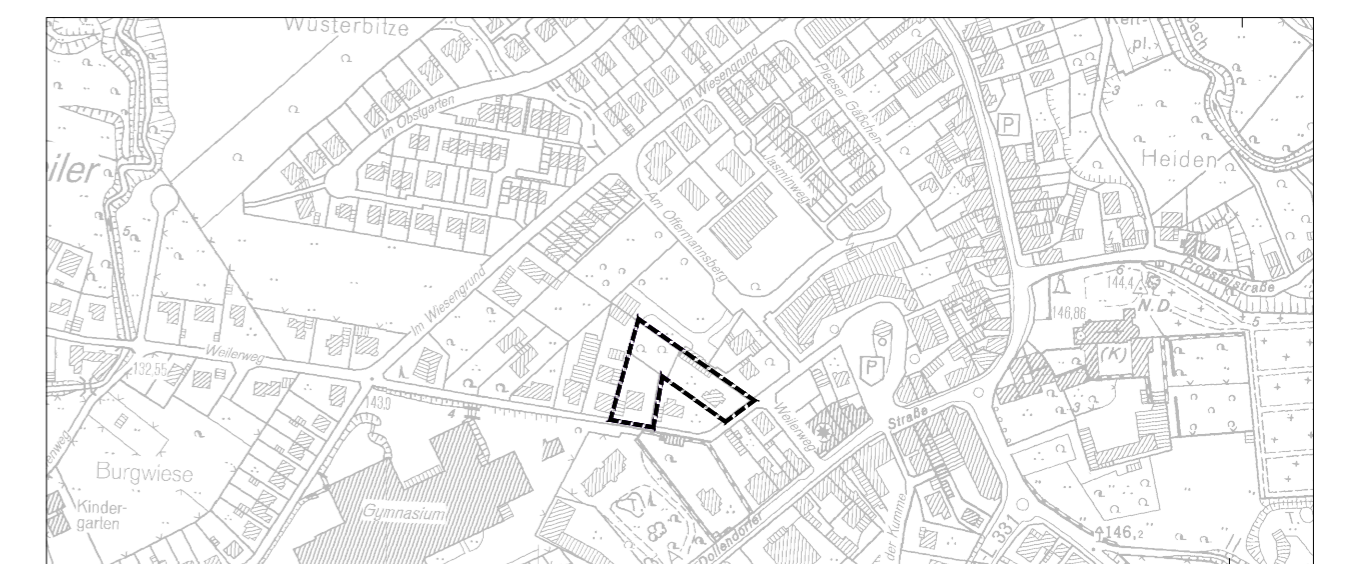
INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss ist am ____ gemäß § 10 BauGB mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung der Stadt Königswinter, Servicebereich Stadtplanung, von jedermann eingesehen werden kann, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplansänderung in Kraft getreten.

Königswinter, den ____

(Siegel)

ÜBERSICHTSKARTE (Maßstab 1:5000)



 Stadt Königswinter
Der Bürgermeister
Stadtplanung

BEBAUUNGSPLAN NR. 60/13 »WEILERWEG« IM STADTEIL OBERPLEIS NEUNTE ÄNDERUNG

Ausfertigungsexemplar
(Stand November 2017)