

BEBAUUNGSPLAN NR.60/57 "HERRESBACHER STRASSE / QUODENGARTEN" IM STADTTEIL OBERPLEIS

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



- PLANZEICHENERKLÄRUNG
Art der baulichen Nutzung: WA Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung: III, 0,4, 0,8
Bauweise: O offene Bauweise
Überbaubare Grundstücksfläche: Baugrenze
Höhenlage baulicher Anlagen: GH zwingend festgesetzte punktuelle Geländehöhe
Gemeinschaftsanlage: Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen
Grünflächen: private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserbeseitigung
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Hecken
Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, Grenze zwischen Lärmpegelbereichen, Lärmpegelbereich 4, Lärmpegelbereich 3
Darstellungen ohne Normcharakter: Flurstücksgrenze, Flurstücksnummern, Vermaßung in Meter, Vermaßung der festgesetzten Geländepunkte

MAßSTAB 1:500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Baugesetzbuch

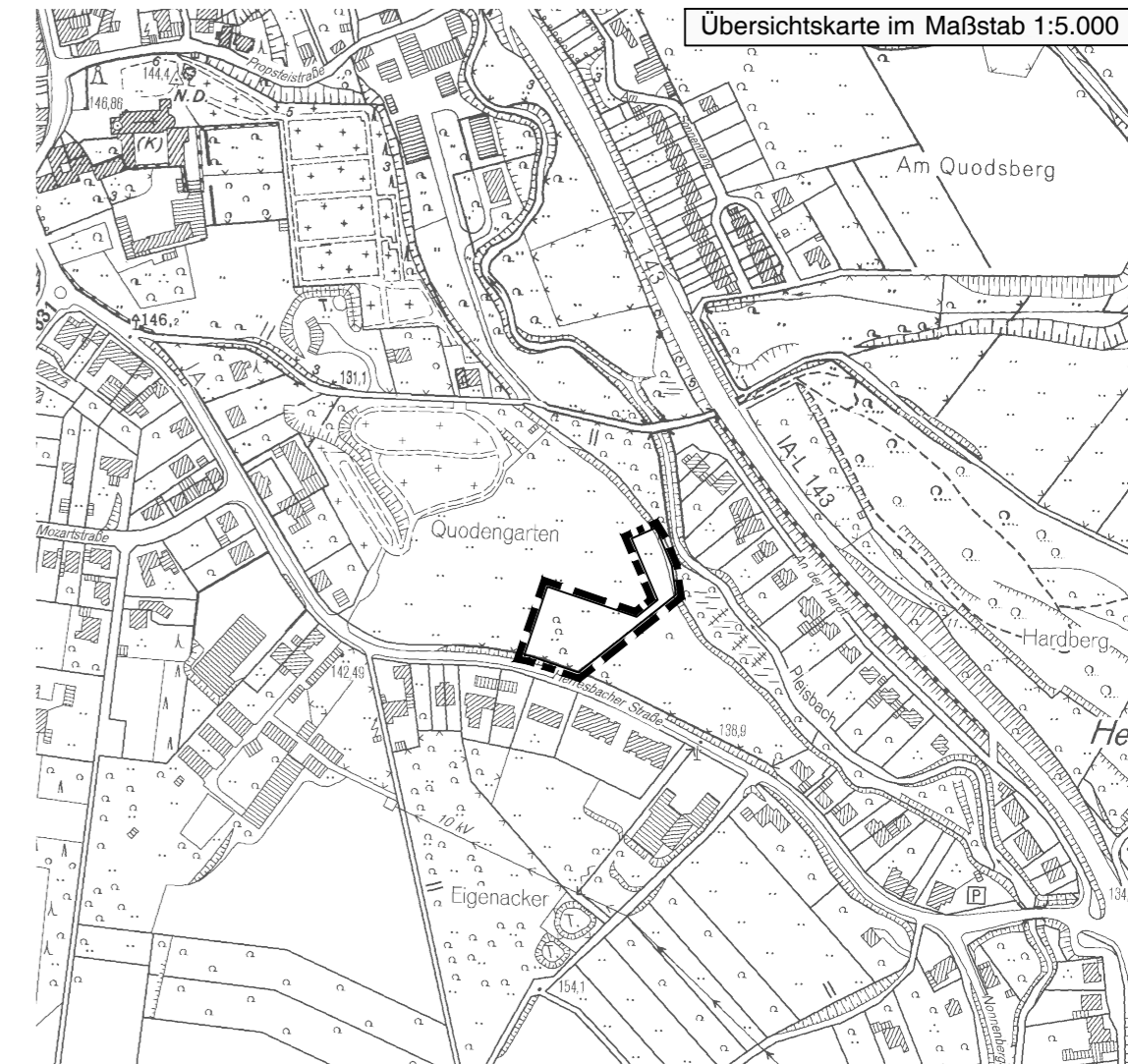
- 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 4 BauNVO)
Die nach § 4 (3) BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbetriebe und
- Tankstellen
sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Ausnahmsweise darf die in der Planzeichnung festgesetzte höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen um bis zu 0,8 m überschritten werden, wenn die Überschreitung durch untergeordnete technische Aufbauten (bspw. Antennen, Lüftungsrohre) oder untergeordnete Bauteile (bspw. Schornsteine, Aufzug) entsteht.
3. Höhenlage baulicher Anlagen (gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern allgemein zulässig, die zur Herstellung der zeichnerisch festgesetzten Geländehöhen erforderlich sind. Zwischen den festgesetzten Geländehöhen ist das geplante Gelände durch Interpolation zu ermitteln. Aufschüttungen und Abtragungen zum Bau, zur Gestaltung sowie zur Anpassung des Geländes an Gebäude, Nebenanlagen und Zufahrten sind zulässig. Ausnahmsweise kann nördlich der talseitigen Baugrenze unter den festgesetzten Geländehöhen zurückgeblieben werden, soweit dies zur Herstellung von Stellplätzen, Nebenanlagen oder Freizeitanlagen erforderlich wird.
4. Niederschlagswasserbeseitigung auf Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 22 BauGB)
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwasserbeseitigung“ wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. Sie dient als Gemeinschaftsanlage der Niederschlagswasserbeseitigung für das gesamte Bebauungsplangebiet.
5. Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
Stellplätze sind im festgesetzten Baugebiet nach Maßgabe des § 12 der BauNutzungsverordnung zulässig. Carports und Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die nachfolgend festgesetzten Maßnahmen sind gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag vorzunehmen, fachgerecht herzustellen, zu pflegen und zu erhalten. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag liegt der Begründung des Bebauungsplans bei.
6.1 Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material wie Rasengittersteinen, Pflaster o.ä. zu befestigen. Ihre Zufahrten können auch asphaltiert werden.
6.2 Das dem örtlichen Wasserkreislauf durch Versiegelung und Überbauung entzogene Regenwasser ist in diesen zurückzuführen. Das auf versiegelten Flächen (Dachflächen, Stellplätze und Zufahrten, Zuwegungen etc.) im Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und auf den festgesetzten Flächen zum Schutz von Boden und Natur in einer zu begründenden Mulde mit den Maßen l=36m, b=5m und einer Einstaühöhe von 0,30m zu versickern. Die festgesetzte Muldenfläche ist bezogen auf eine Versiegelungsfläche im gesamten Plangebiet von 1.372m². Eine Veränderung der zu erstellenden Muldenfläche ist zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis geführt wird, dass aufgrund der geplanten baulichen Ausnutzung im Plangebiet eine geringere Muldenfläche ausreichend ist. Bei einer größeren Versiegelungsfläche ist nachzuweisen, dass die Größe der Mulde ausreichend ist. Gegebenenfalls ist die Mulde angemessen zu vergrößern. Der Nachweis ist mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.
7. Pflanzbindungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die nachfolgend festgesetzten Maßnahmen sind gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag vorzunehmen, fachgerecht herzustellen, zu pflegen und zu erhalten. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag liegt der Begründung des Bebauungsplans bei.
7.1 Innerhalb ebenerdiger, nicht unterbauter Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze ein standorttypischer Einzelbaum zu pflanzen und durch entsprechende sach- und fachgerechte Pflege dauerhaft in seinem Bestand zu sichern. Abgänge sind zu ersetzen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes sind, soweit sie nicht für Gebäude, Stellplätze, Nebenanlagen sowie Zufahrten in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen (Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, Rasenflächen) zu gestalten und zu unterhalten. Die Pflanzenarten sind folgenden Listen zu entnehmen:
Bäume 1. Ordnung: Winter-Linde (Tilia cordata), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Stiel-Eiche (Quercus robur), Rot-Buche (Fagus sylvatica)
Bäume 2. Ordnung: Hainbuche (Carpinus betulus), Weiß-, Sand-Birke (Betula pendula), Eberesche bzw. Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Wildbirne (Pyrus communis), Wildapfel (Malus sylvestris)
Pflanzgröße:
Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, SHJ 16-18
Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm
Sträucher: 3-5 Triebe, 100-150 cm
7.2 In der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Hecken ist eine Landschaftshecke aus heimischen Sträuchern und Laubbäumen II. Ordnung (Anteil mind. 10%) zu pflanzen und durch entsprechende sach- und fachgerechte Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Abgänge sind zu ersetzen. Die Pflanzen sind folgender Liste zu entnehmen:
Bäume 2. Ordnung: Eberesche, bzw. Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildbirne (Pyrus communis), Wildapfel (Malus sylvestris)
Sträucher: Schliehe (Prunus spinosa), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuss (Corylus avellana), Hunds-Rose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Faulbaum (Rhamnus frangula), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Sal-Weide (Salix caprea)
Pflanzgröße / Pflanzverhältnis:
Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm, Pflanzung unregelmäßig in Trupps zu 3-4 Pflanzen, Anteil ca. 25 %
Pflanzabstand: 1,00 x 2,00 m, Dreiecksverband
7.3 Die private Grünfläche ist mit Landschaftsrasen anzulegen. Es sind arten- und strukturreiche Gras- und Krautfluren durch die Einsaat mit Landschaftsrassen zu entwickeln. Die Flächen sind zweimal pro Jahr zu mähen und das Mähgut ist abzutragen.

- 8. Maßnahmen zum Schallschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
8.1 Die Lärmpegelbereiche III und IV sind in der Planzeichnung festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind die folgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung (Schalldämmmaß R' w,res) von Außenbauteilen an Gebäuden gemäß DIN 4109 einzuhalten:
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräumen u.ä. 35 dB
Bürräume u.ä., soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausübenden Tätigkeit relevant ist 40 dB
Im Lärmpegelbereich III 35 dB
Im Lärmpegelbereich IV 40 dB
Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist ausnahmsweise zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis geführt wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereiches ausreichend ist.
8.2 Räume, die der Schallnutzung dienen, sind im gesamten Baugebiet mit fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystemen auszustatten.
FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Bauordnung NRW
1. Einfriedungen
Als Grundstückeinfriedungen sind nur Zäune bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen entlang der Herresbacher Straße. Hier dürfen Einfriedungen maximal eine Höhe von 0,7 m aufweisen.
2. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter
Standplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen gegen die Einsicht der Öffentlichkeit abgeschirmt werden.

- HINWEISE
1. Bodenschutz, Altlasten
(1) Nach § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen.
(2) Bei Eingriffen in den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.
(3) Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Auf den Leitfadens „Bodenschutz in der Umweltpflicht nach BauGB“ LABO 2009, wird hingewiesen.
(4) Werden bei Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungseinschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.
2. Berücksichtigung Baugrund und Erdbebengefährdung
Dem Baugrund entlang der Herresbacher Straße bilden sauwasserbeeinflusste Böden über Ton-, Schluff- und Sandsteinen (Oberes Siegen / Devon). Weiter hangabwärts zum Pleisbach bzw. Logebach hin schließen grundwasserbeeinflusste und fluvial aufgetragene Böden aus Bachablagerungen an. Der Baugrund ist objektspezifisch zu untersuchen und zu bewerten.
Bei der Planung, Bemessung und Ausführung von Bauwerken zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung sind die Bestimmungen der einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen. Für bauliche Anlagen des üblichen Hochbaus ist für die Gemarkung Oberpleis die Erdbebenzone 1 / geologische Untergrundklasse R gemäß DIN 4149:2005/04 anzusetzen.
3. Kampfmittel
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Modalitäten sind mit dem KBD abzustimmen.
4. Abfallwirtschaft
Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung anfallende, bauschuttartige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungsweg des abzuführenden 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. Bodendenkmale
Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Stadt Königswinter oder dem Landschaftsverband (Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland) zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung über das weitere Vorgehen zu schützen (§§ 15, 16 DtschG).
6. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Baugenehmigung
Der der Begründung des Bebauungsplans als Anlage beigefügte landschaftspflegerische Fachbeitrag trifft detaillierte Aussagen über die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, die vor, während und nach dem Einfriff durch Bauarbeiten zu berücksichtigen sind und als Auflagen in die Baugenehmigung einfließen sollen.
7. Einsicht in die Regelwerke
Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden DIN-Normen können bei der Stadtverwaltung Königswinter (Bauverwaltung) eingesehen werden.

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Die Planunterlage stimmt mit dem amtlichen Lageplan vom 15.12.2015 überein und entspricht den Anforderungen. Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Königswinter, den ...
(Siegel)
AUSFERTIGUNG
Der Rat der Stadt Königswinter hat am 20.06.2016 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 Stadtverwaltung der Stadt Königswinter, Servicebereich Stadtplanung, 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
Stadtplanung

BEBAUUNGSPLAN NR.60/57 "HERRESBACHER STRASSE / QUODENGARTEN" IM STADTTEIL OBERPLEIS

Textliche und zeichnerische Festsetzungen
Fassung zur Ausfertigung
Stand 02.08.2017
Az. 612660/57