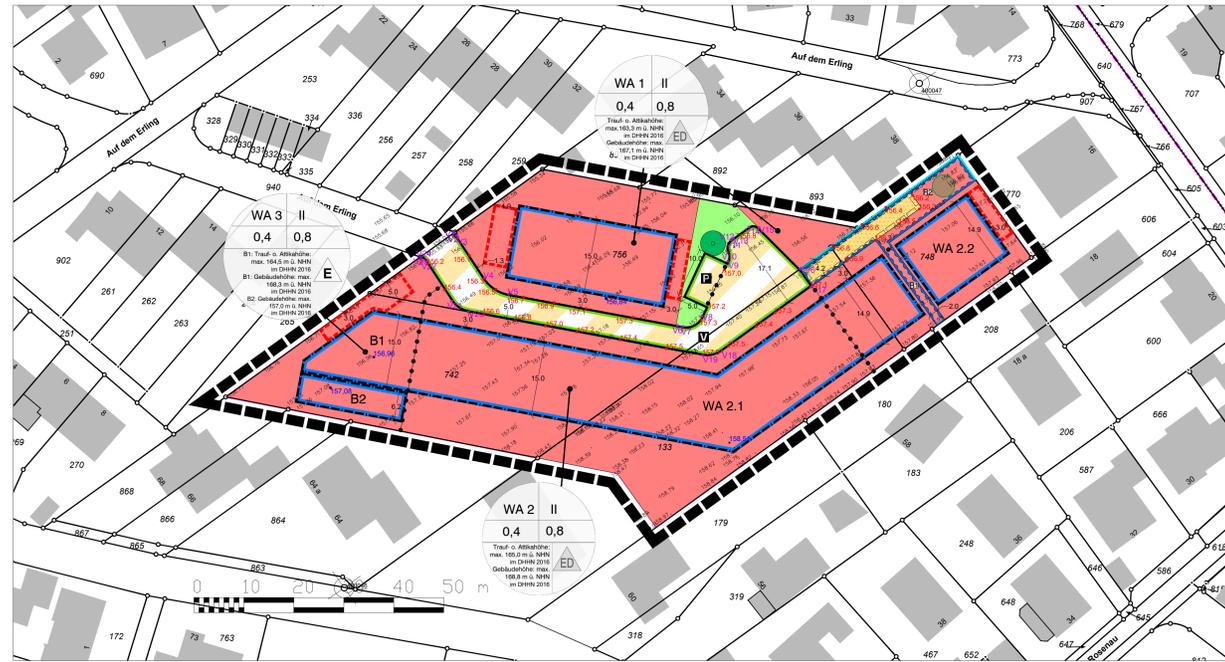


# BEBAUUNGSPLAN NR. 60/64 "AUF DEM ERLING"



## Textliche Festsetzungen

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bis 16 BauNVO)**  
 1.1 Folgende im Allgemeinen Wohngebiet (WA) allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 5 BauNVO):  
 - Läden  
 - Schank- und Speisewirtschaften

**1.2 Folgende im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO):**  
 - Anlagen für Verwaltungen  
 - Gartenbaubetriebe  
 - Tankstellen

**1.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**  
 (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind - mit Ausnahme von Garagenzufahrten, Zugewungen zu Gebäuden, Zugewungen zu Stellplätzen und Zugewungen zu Carports, Terrassen, Stützmauern, Mauern zum Schutz vor Starkregen (vgl. Nr. 7 (2)), Spielgärten und Einfriedungen - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.  
 (2) Oberirdische Stellplätze sowie Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flächen zwischen Baugrenze und geplanter Verkehrsfläche sowie innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, (Tief-) Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

**1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**  
 (1) Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Einschriebe in der Planzeichnung in Meter über Normalhöhennull (m ü. NN) im DHHN 2016 festgesetzt.  
 (2) Als Traufhöhe (TH) wird der Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut definiert (in m ü. NN im DHHN 2016). Bei Flachdächern ist die Oberkante Attika des obersten Vollgeschosses maßgeblich.  
 (3) Als Gebäudehöhe (GH) wird die maximale Höhe der äußeren Gebäudehülle (z. B. First bei geneigten Dächern oder Oberkante Attika bei Flachdächern) definiert (in m ü. NN im DHHN 2016).  
 (4) Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre, Antennen oder technische Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind um bis zu 0,8 m zulässig. Die Aufbauten dürfen dabei selbst eine Höhe von maximal 0,8 m, gemessen von ihrem höchstgelegenen Schnittpunkt mit der Dachhaut, nicht überschreiten.

**1.5 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)**  
 (1) Die zulässige GRZ wird durch die Einschriebe in der Planzeichnung festgesetzt.  
 (2) Die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren zugehörigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 bis zu einer GRZ von 0,6 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.

**2. Flächen für Garagen und Carports (§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, (Tief-) Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

**3. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)**  
 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 sind alle Wohnneinheiten so herzustellen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsbestimmungen (WfB), Runderlass des Ministeriums Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vom 02.02.2021 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung) gefördert werden können.

**4. Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
 Die Größe eines Baugrundstücks muss mindestens betragen:  
 - 250 m² für die Bebauung mit einer Doppelhaushälfte  
 - 400 m² für die Bebauung mit einem freistehenden Einzelhaus.

**5. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
 Im Ordnungsbereich WA 2.2 ist je Gebäude eine Wohnung zulässig.  
 In den Ordnungsbereichen WA 1 und WA 2.1 sind je Gebäude bis zu zwei Wohnungen zulässig.  
 Im Ordnungsbereich WA 3 sind je Gebäude bis zu fünf Wohnungen zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

**6. Ausschluss fossiler Brennstoffe und Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a und b BauGB)**  
 (1) Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.  
 (2) Die Dachflächen der Hauptgebäude sind auf mindestens 40 % mit technischen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) auszustatten. Ausgenommen sind Flächen für Dachaufbauten.

**7. Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses und Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art der Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) sowie Unzulässigkeit baulicher Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**  
 (1) Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsbenutzter Bereich" ist vor der Errichtung der Gebäude ein Stauraumkanal mit einem Einstaувolumen von min. 70 m³ herzustellen und dauerhaft instand zu halten.  
 (2) An der Grenze zwischen den Flurstücken 133 und 748 sowie 756, 893 und 770, Flur 2, Gemarkung Oberpleis ist gem. Darstellung in der Planzeichnung vor der Errichtung der Gebäude auf einer Länge von min. 45 m eine Betonmauer mit einer Höhe von min. 157,00 m ü. NN im DHHN2016 zu errichten und dauerhaft instand zu halten.  
 (3) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses im Bereich des WA 2.2 sind keine baulichen Anlagen oder Aufschüttungen zulässig, die den oberflächigen Wasserabfluss behindern. Einfriedungen sind offen herzustellen.

(4) Die Geländehöhe der Fläche für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses "R1" muss durchgehend tiefer liegen als die Geländehöhe der unmittelbar südwestlich angrenzenden Fläche, gemessen lotrecht zur südwestlichen Grenze von "R1". Dabei ist die Fläche "R1" so zu gestalten, dass die Geländehöhe in einem Abstand von 1,0 m zur südwestlichen Grenze von "R1" mindestens 5 cm tiefer liegt als die südwestlich angrenzende Fläche, gemessen lotrecht zur südwestlichen Grenze von "R1". Maßgeblich für den Höhenvergleich ist der endgültige Geländezustand nach vollständiger Errichtung aller baulichen Anlagen, einschließlich der Gebäude und Verkehrseinrichtungen. Die Einhaltung dieser Vorgabe ist im Rahmen der Bauantragstellung durch einen maßstäblichen Geländeschnitt mit Höhenvergleich nachzuweisen.  
 (5) Die Geländehöhe der Fläche für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses "R2" muss durchgehend tiefer liegen als die Geländehöhe der unmittelbar südöstlich angrenzenden Fläche, gemessen lotrecht zur südöstlichen Grenze von "R2". Dabei ist die Fläche "R2" so zu gestalten, dass die Geländehöhe in einem Abstand von 2,0 m zur südöstlichen Grenze von "R2" mindestens 3 cm tiefer liegt als die südöstlich angrenzende Fläche, gemessen lotrecht zur südöstlichen Grenze von "R2". Maßgeblich für den Höhenvergleich ist der endgültige Geländezustand nach vollständiger Errichtung aller baulichen Anlagen, einschließlich der Gebäude und Verkehrseinrichtungen. Die Einhaltung dieser Vorgabe ist im Rahmen der Bauantragstellung durch einen maßstäblichen Geländeschnitt mit Höhenvergleich nachzuweisen.  
 (6) Innerhalb der Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Bezeichnung "R2" ist vor der Errichtung der Gebäude insgesamt eine Rückhaltevolumen für Niederschlagswasser in einem Umfang von 21 m³ herzustellen. Alternativ kann das erforderliche Rückhaltevolumen - in Abstimung mit dem Träger der Straßenbaulast - innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche hergestellt werden. Die Rückhaltung ist unterirdisch durch z.B. die Errichtung eines Stahlbetonbehälters herzustellen und dauerhaft instand zu halten.  
 (7) Die Erdgeschossfußbodenhöhe muss mindestens 20 cm über der geplanten Verkehrsfläche sowie dem höchsten Punkt des an das Gebäude angrenzenden Geländes liegen. Die Bezugshöhe der Verkehrsfläche ist durch lineare Interpolation zwischen den nächstgelegenen festgesetzten Höhen der Straßenverkehrsfläche zu ermitteln. Die geplanten Höhen der Straßenverkehrsflächen sind in m ü. NN im DHHN2016 festgesetzt (s. Nr. 11.). Höhenbezugspunkt für die Erdgeschossfußbodenhöhe in Bezug auf die geplante Verkehrsfläche ist der höchste Punkt der interpolierten Straßenhöhe entlang der straßenseitigen Fassade des jeweiligen Gebäudes. Die Messung erfolgt lotrecht von diesem Punkt der geplanten Verkehrsfläche zur Fassade. Höhenbezugspunkt für die Erdgeschossfußbodenhöhe in Bezug auf das an das Gebäude angrenzende Gelände ist der höchste Punkt des an das Gebäude angrenzenden Geländes nach vollständiger Errichtung aller baulicher Anlagen. Bei Doppelhäusern ist jede Doppelhaushälfte in Bezug auf die Ermittlung des Höhenbezugspunktes für die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe als eigenständiges Gebäude zu behandeln. Die Einhaltung dieser Vorgabe ist im Rahmen der Bauantragstellung durch einen maßstäblichen Geländeschnitt mit Höhenvergleich nachzuweisen.  
 Im Bereich des WA 2.2 ist eine Anhebung des Erdgeschossfußbodens zudem auf eine Höhe von mindestens 157,00 m ü. NN im DHHN2016 vorzunehmen.  
 (8) Im Kellergeschoss sind keine Räume zulässig, die zum dauerhaften Aufenthalt bestimmt sind.  
 (9) Kellergeschosse sind gegen das Eindringen von Wasser zu schützen (z.B. "Weiße Wanne" mit druckdichten Feinsten).  
 (10) Eine bauliche Nutzung der Ordnungsbereiche WA 1-3 ist erst zulässig, wenn die Maßnahmen gem. den Festsetzungen 7. (1), 7. (2) und 7. (6) umgesetzt wurden.

## 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Rodungsmaßnahmen müssen aus artenschutzfachlicher Sicht zwischen Spätherbst und sehr zeitigem Frühjahr durchgeführt werden. In dem Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September dürfen keine Rodungen vorgenommen werden. Ausnahmen können nur mit gesonderter Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.  
 (2) Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, welche nicht überbaut werden, sind mit einem Substrataufbau in einer Höhe von mindestens 80 cm zu überdecken und intensiv zu begrünen. Die Oberkanten der Überdeckung sind allseitig niveaugleich an das Gelände anzuschließen.  
 (3) Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15° sind mit einem Substrataufbau in einer Höhe von mindestens 10 cm zu überdecken und extensiv zu begrünen. Auf begrünten Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig.  
 (4) Garagen und Carports sind auf min. 80 % der Dachfläche mit einem Substrataufbau in einer Höhe von mindestens 10 cm zu überdecken und extensiv zu begrünen. Auf begrünten Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig.  
 (5) Offene Stellplätze, Zugewungen, Zufahrten, Terrassen und Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter sind mit einer wasserundurchlässigen Oberflächenbefestigung herzustellen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, breittufiges Pflaster oder andere versickerungsfähige Materialien).  
 (6) Es sind mindestens 40 % der Grundstücksflächen flächendeckend zu begrünen. Mindestens 10% der Grundstücksflächen sind mit heimischen Gehölzen (Pflanzliste "Auswahl heimischer Gehölzarten") zu begrünen. Als Begrünung sind Ansaaten (z.B. Rasen, Wildblumenwiese) oder Bepflanzungen (z.B. Kräuter- oder Blumenbeete, Stauden-, Gräser- und/oder Gehölzpflanzungen) zulässig. Zulässig ist auch die Anlage eines Nutzgartens mit temporär vegetationsfreien offenen Bodenflächen. Ab einer Grundstücksgröße von 300 m² ist mindestens ein heimischer Laubbäum l. Ordnung in der Pflanzqualität 3 x v., Stammumfang min. 12 cm zu pflanzen und zu erhalten.  
 (7) An der in der Planzeichnung dafür vorgesehenen Stelle ist ein heimischer Laubbäum l. Ordnung gemäß Pflanzliste "Auswahl heimischer Gehölzarten" in der Pflanzqualität 3 x v., Stammumfang min. 14-16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei Abgang des Baumes ist dieser zu ersetzen. Die Platzierung darf innerhalb der öffentlichen Grünfläche von der Festsetzung der Planzeichnung abweichen.

| Pflanzliste: Auswahl heimischer Gehölzarten | Bäume l. Ordnung                               | Mehrblied. Straucher    | Sorbus             |
|---|--|-------------------------|--------------------|
| Spitzahorn                                  | Acer platanoides                               | Eisbeere                | Sorbus tormalis    |
| Berg-Ahorn                                  | Acer pseudoplatanus                            | Stäucher                | Sorbus tormalis    |
| Stieleiche                                  | Castanea sativa - nicht heimisch, Archäophyt*) | Hassel                  | Corylus avellana   |
| (Elaeagnus)                                 | Quercus robur                                  | Bergahorn               | Corylus sorparcus  |
| Traubeneiche                                | Quercus petraea                                | Engfrüchtiger Weissdorn | Crataegus monogyna |
| Weidenrinde                                 | Tilia cordata                                  | Hand-Rose               | Rosa canina        |
|   |  | Liguster                | Ligustrum vulgare  |
|   |  | Gewöhnliche Heckenrose  | Rosa carolina      |
|   |  | Schlehe                 | Lonicera xylosteum |
|   |  |                         | Prunus spinosa     |
|   |  |                         | Schwarzer Holunder |
|   |  |                         | Sambucus nigra     |
|   |  |                         | Traubenholunder    |
|   |  |                         | Sambucus racemosa  |

## LEGENDE

|  |  |
|--|--|
| <b>WA 1</b>  | Allgemeines Wohngebiet (WA)  |
| <b>0,4</b>   | Grundflächenzahl   |
| <b>0,8</b>   | Geschossflächenzahl  |
| <b>II</b>  | maximale Zahl der Vollgeschosse  |
| <b>II</b>  | maximale Trauf- und Gebäudehöhe  |
| <b>ED</b>  | Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)         |
| <b>ED</b>  | Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser, nur Einzelhäuser)                                |
| <b>ED</b>  | Baugrenze im WA 3 aufgeteilt in Baufeld 1 "B1" und Baufeld 2 "B2"                    |
| <b>Verkehrflächen</b>  | (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)   |
| <b>P</b>   | Private Straßenverkehrsflächen   |
| <b>Straßenbegrenzungslinie</b>   |  |
| <b>Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>  |  |
| <b>P</b>   | Öffentliche Parkplätze   |
| <b>V</b>   | Verkehrsbenutzter Bereich  |
| <b>157,1</b>   | Höheanlage der Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 3 BauGB) in m ü. NN (DHHN2016)         |
| <b>Grünflächen</b>   | (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)   |
| <b>Öffentliche Grünflächen</b>   |  |
| <b>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>   | (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Abs. 6 BauGB)  |
| <b>Anpflanzen: heimischer Laubbäum l. o. II. Ordnung</b>   | nachrichtliche Darstellung   |
| <b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b>   | (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)   |
| <b>R1, R2</b>  | Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses |
| <b>Sonstige Pflanzzeichen</b>  |  |
| <b>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, (Tief-) Garagen und Gemeinschaftsanlagen</b>  | (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  |
| <b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</b>   | (§ 9 Abs. 7 BauGB)   |
| <b>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes</b>   | (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)   |
| <b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - zugunsten der Eigentümer der durch diese Flächen erschlossenen Grundstücke sowie der öffentlichen Versorgungsträger -</b> | (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)   |

## 9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind zulässig:  
 - Ansaaten und Bepflanzungen sowie  
 - auf einer untergeordneten Fläche von max. 15 %:  
 Anlagen, die der Erholung, dem Aufenthalt oder der Fuß- und Radwegeverbindung dienen (z.B. Sitzgelegenheiten, Spiel- und Sportflächen oder Wege).

## 10. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers (insbesondere öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und private Straßenverkehrsflächen) notwendige Böschungen auf angrenzenden privaten Grundstücken sind in erforderlicher Tiefe zu dulden.

## 11. Höhe der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Höhenlage der Verkehrsflächen wird durch die Einschriebe in der Planzeichnung in Meter über Normalhöhennull (m ü. NN) im DHHN 2016 festgesetzt.

## 12. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

**12.1 Geschosse über dem obersten Vollgeschoss**  
 Bei Gebäuden mit einem Flachdach oder dem zweiten Vollgeschoss (Dachneigung bis zu 10°) müssen die Außenwände von Geschossen oberhalb des zweiten Vollgeschosses an allen Gebäudeseiten durchgehend mindestens 1,0 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Vollgeschosses zurückversetzt werden. Satz 1 gilt nicht für Außenwände von Doppelhaushälften an der gemeinsamen Grundstücksgränze.

## 12.2 Dachgestaltung / Dachaufbauten

Dachgängen, Dachschneitten, Zwerchhäuser und sonstige Wandaufbauten sind, ausgenommen an nördlich, nordwestlich oder nordöstlich ausgerichteten Dachflächen, unzulässig.

## 12.3 Gestaltung von Einfriedungen und unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Einfriedungen, Hecken und Gehölzpflanzungen sowie Bepflanzungen oder Mauern über 10 cm Höhe, bezogen auf die Höhe des äußeren Rands der Gehölzpflanzungen angrenzender Verkehrsflächen, lotrecht von der geplanten Verkehrsfläche aus gemessen, müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur Verkehrsfläche einhalten. Die Bezugshöhe der Verkehrsfläche ist durch lineare Interpolation zwischen den nächstgelegenen festgesetzten Höhen der Straßenverkehrsfläche zu ermitteln. Die geplanten Höhen der Straßenverkehrsflächen sind in m ü. NN im DHHN2016 festgesetzt (s. Nr. 11.).

Der Abstand von Gehölzpflanzungen wird lotrecht von der Verkehrsfläche zur Mitte des Baumstammes, des Strauches oder des Rebstockes gemessen, an der Stelle, an der der Baum, der Strauch oder der Rebstock aus dem Boden austritt. Bei Hecken ist lotrecht zur Seitenfläche zu messen.

## Hinweise

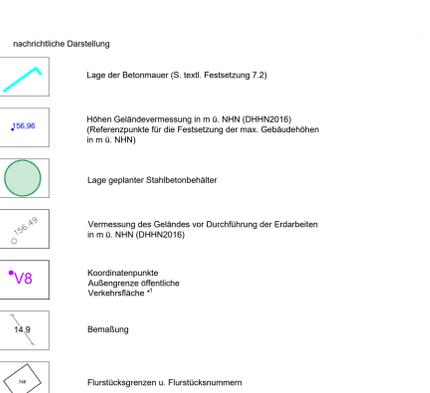
Vorgartensatzung Stadt Königswinter  
 Im Plangebiet ist die Vorgartensatzung für die Stadt Königswinterin der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.  
 Ingenieurgeologie  
 Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektspezifisch zu untersuchen und zu bewerten.  
 Mutterboden  
 Nach §202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vorordentlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

**Archäologische Befunde**  
 Beim Auftreten archäologischer Befunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-20, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer\*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer\*in und der/die Leiter\*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsorte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).  
**Löschwasserversorgung, Brandschutz**  
 Es ist eine Löschwassermenge von 800 Liter pro Minute für mindestens zwei Stunden für das Gebiet mit einer normalen Wohnbebauung erforderlich. Für Tiefgaragen ist eine Löschwassermenge von 1.600 Liter pro Minute für mindestens zwei Stunden erforderlich.  
 Die gesamte Löschwassermenge ist in einem Radius von 300 m um das Gebäude herum sicherzustellen. In einem Abstand von max. 100 m von den einzelnen Objekten ist eine Entnahmestelle (Über- oder Unterflurhydrant) für die Feuerwehr vorzusehen. Wenn Gebäude bzw. Gebäudeteile mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, ist eine befahrbare Feuerwehrzufahrt einzuplanen (§ 5 Abs. 1 BauO NRW). Bei der Ausführung der § 5 BauO NRW der Flächen für die Feuerwehr, sind die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr in Fassung Februar 2007 (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) zu beachten.

**Erdbebengefährdung**  
 Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.  
 Das hier relevante Planungsgebiet liegt in der Stadt Königswinter, Gemarkung Oberpleis und ist der Erdbebenzone 1 sowie der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen.  
**Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch die Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocodes 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5, Gründungen, Stützbauteile und geotechnische Aspekte.“ Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbewerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.**

**Hinweise zu Vogelschlag an Gebäuden**  
 Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährlichen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbttransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschaltungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, Fußgängerbrücken/-durchgängen, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.  
**Hinweis auf Lichtmissionen**  
 Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind. Beleuchtungsplanungen für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgeometrie, zum Farbspektrum und ggf. zur Regulierung der Beleuchtungsstärke treffen. Weitere Informationen können der LANUV-Info 42 (2018): „Künstliche Außenbeleuchtung-Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtmissionen“ entnommen werden.  
 § 5 Wasserhaushaltsgesetz  
 Es wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz des Grundwassers generell die allgemeine Sorgfaltspflicht nach § 5 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt.

**RECHTSGRÜNDLAGEN**  
 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)  
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2016 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)  
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 05. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444)  
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanblätter und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)



## 9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind zulässig:  
 - Ansaaten und Bepflanzungen sowie  
 - auf einer untergeordneten Fläche von max. 15 %:  
 Anlagen, die der Erholung, dem Aufenthalt oder der Fuß- und Radwegeverbindung dienen (z.B. Sitzgelegenheiten, Spiel- und Sportflächen oder Wege).

## 10. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers (insbesondere öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und private Straßenverkehrsflächen) notwendige Böschungen auf angrenzenden privaten Grundstücken sind in erforderlicher Tiefe zu dulden.

## 11. Höhe der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Höhenlage der Verkehrsflächen wird durch die Einschriebe in der Planzeichnung in Meter über Normalhöhennull (m ü. NN) im DHHN 2016 festgesetzt.

## 12. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

**12.1 Geschosse über dem obersten Vollgeschoss**  
 Bei Gebäuden mit einem Flachdach oder dem zweiten Vollgeschoss (Dachneigung bis zu 10°) müssen die Außenwände von Geschossen oberhalb des zweiten Vollgeschosses an allen Gebäudeseiten durchgehend mindestens 1,0 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Vollgeschosses zurückversetzt werden. Satz 1 gilt nicht für Außenwände von Doppelhaushälften an der gemeinsamen Grundstücksgränze.

## 12.2 Dachgestaltung / Dachaufbauten

Dachgängen, Dachschneitten, Zwerchhäuser und sonstige Wandaufbauten sind, ausgenommen an nördlich, nordwestlich oder nordöstlich ausgerichteten Dachflächen, unzulässig.

## 12.3 Gestaltung von Einfriedungen und unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Einfriedungen, Hecken und Gehölzpflanzungen sowie Bepflanzungen oder Mauern über 10 cm Höhe, bezogen auf die Höhe des äußeren Rands der Gehölzpflanzungen angrenzender Verkehrsflächen, lotrecht von der geplanten Verkehrsfläche aus gemessen, müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur Verkehrsfläche einhalten. Die Bezugshöhe der Verkehrsfläche ist durch lineare Interpolation zwischen den nächstgelegenen festgesetzten Höhen der Straßenverkehrsfläche zu ermitteln. Die geplanten Höhen der Straßenverkehrsflächen sind in m ü. NN im DHHN2016 festgesetzt (s. Nr. 11.).

Der Abstand von Gehölzpflanzungen wird lotrecht von der Verkehrsfläche zur Mitte des Baumstammes, des Strauches oder des Rebstockes gemessen, an der Stelle, an der der Baum, der Strauch oder der Rebstock aus dem Boden austritt. Bei Hecken ist lotrecht zur Seitenfläche zu messen.

## Geplante Wasserschutzzone

Teile des Plangebiets (Flurstücke 133 (tw.), 742 und 756, Flur 2, Gemarkung Oberpleis) liegen innerhalb der geplanten Wasserschutzzone (WSZ) III A für das Wasserkwerk Thomasberg.  
 Hieraus können sich über die einzuhaltenden Gesetze (Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz) hinaus Nutzungseinschränkungen ergeben.  
 Aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten sind Bohrungen im Trinkwassereinzugsgebiet des Wasserbeschaffungsverbandes Thomasberg, das dem geplanten Wasserschutzgebiet entspricht, zum Schutz des Trinkwassers grundsätzlich verboten. Aus diesem Grund können z.B. private Gartenbrunnen und Geothermieanlagen in diesen Bereich nicht realisiert werden.  
 Es wird empfohlen, die Untere Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises zu kontaktieren.  
**Recyclingbaustoffe und Bodenaushub**  
 Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschuttartiges oder organisch-auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Untere Abfallwirtschaftsbehörde, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.  
**Kampfmittel**  
 Es ist nicht vollständig auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammbetrieben, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.  
 Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeistation unverzüglich zu verständigen.  
**Stellplatzsatzung Königswinter**  
 Im Plangebiet ist die Stellplatzsatzung der Stadt Königswinter in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.  
**Rodungen von Gehölzen**  
 Gehölze dürfen nur im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar), d.h. außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, gefällt oder gerodet werden. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist zu beachten.

**Hinweise zu Vogelschlag an Gebäuden**  
 Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährlichen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbttransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschaltungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, Fußgängerbrücken/-durchgängen, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.  
**Hinweis auf Lichtmissionen**  
 Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind. Beleuchtungsplanungen für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgeometrie, zum Farbspektrum und ggf. zur Regulierung der Beleuchtungsstärke treffen. Weitere Informationen können der LANUV-Info 42 (2018): „Künstliche Außenbeleuchtung-Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtmissionen“ entnommen werden.  
 § 5 Wasserhaushaltsgesetz  
 Es wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz des Grundwassers generell die allgemeine Sorgfaltspflicht nach § 5 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt.

**RECHTSGRÜNDLAGEN**  
 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)  
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2016 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)  
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 05. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444)  
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanblätter und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**RECHTSGRÜNDLAGEN**  
 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)  
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2016 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)  
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 05. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444)  
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanblätter und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember