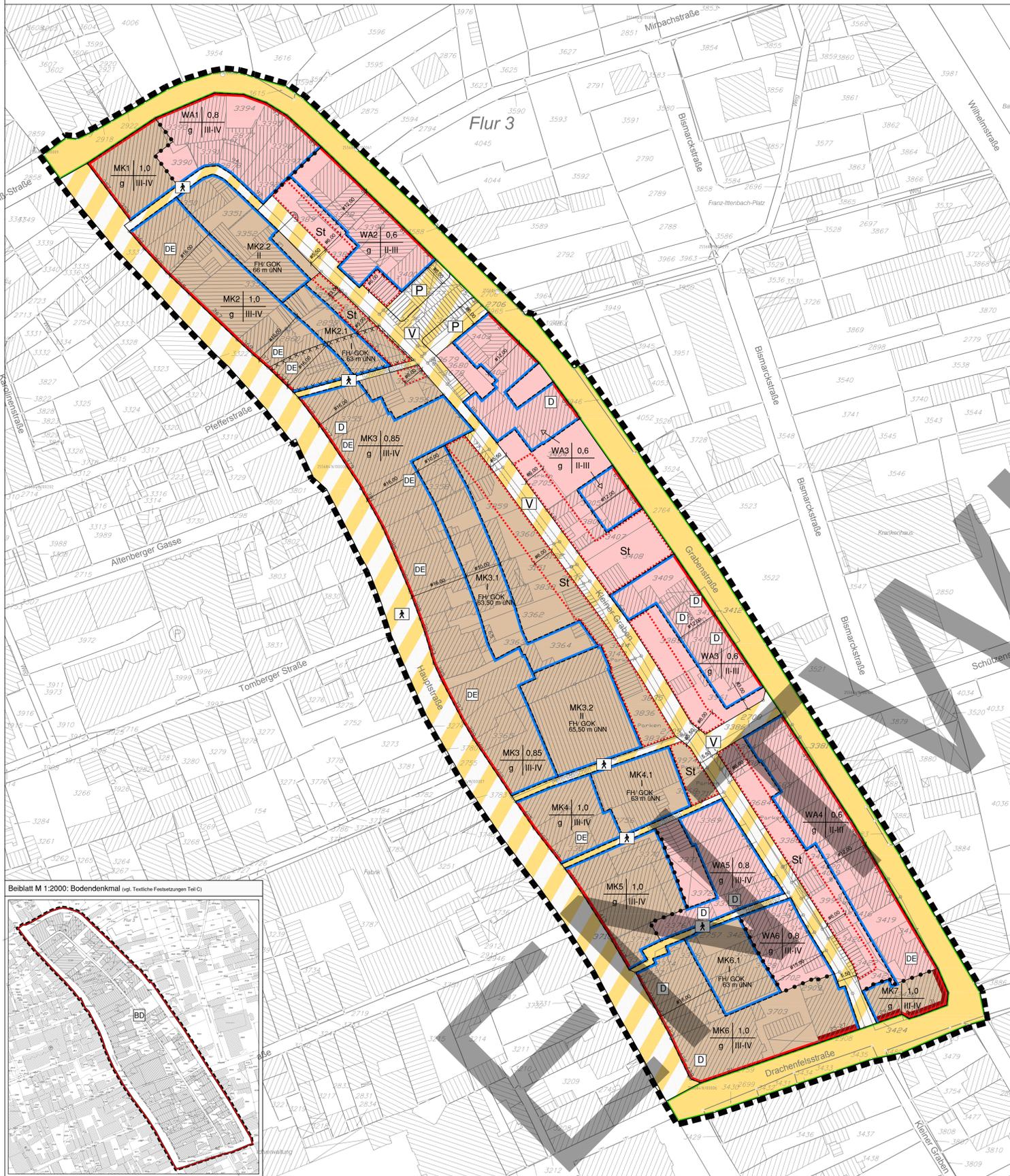
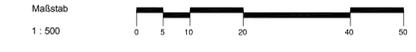


Bebauungsplan Nr. 10/35 » Zwischen nördlicher Grabenstraße und Hauptstraße «



ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
§9 (1) Nr. 1 BauGB, §4a und §7 BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - MK Kerngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§16 und 17 BauNVO
- z.B. 1.0 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
z.B. II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
FH GOK 63 m UNN Firsthöhe/ Gebäudeoberkante, als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**
§9 (1) Nr. 2 BauGB und §§22 und 23 BauNVO
- Baulinie
 - Baugrenze
 - g geschlossene Bauweise
- Verkehrsflächen**
§9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:**
- St Fußgängerbereich
 - V Verkehrsberuhigter Bereich
 - P Öffentliche Parkfläche
- Regelungen für den Denkmalschutz**
§9 (6) BauGB
- D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Bodendenkmalschutz unterliegen (vgl. Beiblatt)
 - BD Bodendenkmal (vgl. Beiblatt)
- Sonstige Planzeichen**
§9 (1) Nr. 21, Nr. 24 und §9 (7) BauGB und §16 (5) BauNVO
- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Carports
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Lärmpegelbereich IV (siehe textl. Festsetzungen Nr. 6)
- Kennzeichnungen**
§9 (5) Nr. 3 BauGB
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Hinweise ohne Festsetzungscharakter**
- DE erhaltenswerte Einzelanlagen
 - Zuordnungsspiele Nutzungsschablonen



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A) Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGESETZBUCH (BAUGB)**
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe deren Sortiment aus jugendfreien Artikeln und/oder Druckereizubehör, z.B. Schreibtaschen usw. als Untergruppe der nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen, nicht störenden Gewerbebetriebe sowie als Untergruppe der nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.
- Der bestehende Gewerbebetrieb „Reinigung“ – Hauptstraße Nr. 373 und Rückgebäude (MK WA) ist gem. § 9 (2) Nr. 1 BauGB bis zum 01.06.2012 ohne immissionsschutzrechtliche Auflagen zulässig. Bis zu diesem Zeitpunkt müssen für eine weitere Zulassung technische Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden, die eine Gebietsverträglichkeit im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) gewährleisten.
- Kerngebiete gem. § 7 BauNVO**
- Folgende Nutzungen gemäß § 7 (2) Nr. 1 – 4 BauNVO sind in allen Kerngebieten allgemein zulässig:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Gem. § 1 (5) BauNVO sind die gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsgelände und die gem. § 7 (2) Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig.
 - Gem. § 1 (6) BauNVO sind die gem. § 7 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.
 - Gem. § 1 (7) BauNVO sind Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 7 (2) Nr. 6 BauNVO und sonstige Wohnungen nach § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ab dem ersten Obergeschoss allgemein zulässig.
- Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO**
- Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 1 - 3 BauNVO sind in allen Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Folgende Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1 - 3 BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
 - Gem. § 1 (6) BauNVO sind die gem. § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGESETZBUCH (BAUGB)**
- In den rückwärtigen, max. eingeschossigen und max. zweigeschossigen Bereichen der Kerngebiete wird bei flach geneigten Dächern die Firsthöhe, bei Flachdächern die Gebäudeoberkante definiert. Als Firsthöhe bei geneigten Dächern wird die Schnittlinie der größten Dachhöhe und der äußeren Dachhaut definiert. Als Gebäudeoberkante bei Flachdächern wird die Schnittlinie der Außenflächen von aufgehender Außenwand und Dachhaut bzw. oberem Windbrettschwellen im Sinne des § 4 (4) Landesbauordnung NRW (BauO NRW) definiert.
 - Die Bezugshöhe für die in der Planzeichnung festgesetzten First- bzw. Gebäudehöhen ist NN, Normalnull (siehe Eintragungen in der Planzeichnung).
- 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGESETZBUCH (BAUGB) I.V.M. §§ 22 UND 23 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)**
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
 - Eine Überschreitung der Baugrenzen bis 1,0 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Treppenhäuser und Vordächer ist in den Kerngebieten ab dem zweiten Obergeschoss, in den Allgemeinen Wohngebieten ab dem 1. Obergeschoss ausnahmsweise zulässig.
 - Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien ist bis zu einer Tiefe von 0,2 m für technische Sanierungsmaßnahmen ausnahmsweise zulässig. Technische Sanierungsmaßnahmen beinhalten Maßnahmen zur technischen oder energetischen Verbesserung der Fassade (z.B. über Wärme-/ Fassadendämmung).
- 4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGESETZBUCH (BAUGB) I.V.M. § 12 ABS. 6 UND § 14 ABS. 1 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)**
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur in der von der Hauptstraße und Grabenstraße abgewandten, rückwärtigen Grundstückshälfte zulässig.
 - Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Im max. II-geschossig festgesetzten MK - Bereich rückwärtiger Hauptstraße 399-403 - sind im ersten Obergeschoss ausschließlich Stellplätze als Parkdeck zulässig.
 - Überdachte Stellplätze/ Carports sind nur auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
- 5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB**
- Flachdächer von Garagen und Stellplatzüberdachungen (Carports) sind mit kulturfähigem Substrat abzudecken und extensiv zu begrünen.
 - Überdachte Stellplätze (Carports) sowie freilegende, geschlossene Garagenwände sind mit Kletterpflanzen entsprechend den Vorgaben der untenstehenden Pflanzenauswahlliste zu begrünen.
 - Auf den privaten Grundstücken sind Zufahrten, Stellplätze, Zugänge und sonstige Betriebsflächen so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge gewährleistet ist.
 - Nach den vorstehenden Ziffern festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.
- Pflanzenauswahlliste:**
Aus nachstehender Liste sind eine oder mehrere Pflanzenarten auszuwählen:
Mindestpflanzqualität mit Topfballen
Pflanzdichte/Pflanzabstände: je angefangene 3 m Außenwandlänge mind. 2 Pflanzen
- | | |
|---------------------------------|----------------------|
| Akebia quinata | Akebie, Klettergurke |
| Aristolochia macrophylla | Pfeifenwinde |
| Campsis radicans | Trompetenblume |
| Celastrus orbiculatus | Baumwürger |
| Clematis, Wildarten und -sorten | Clematis/Waldrebe |
| Hedera helix | Efeu |
| Humulus lupulus | Hopfen |

HINWEISE

- Jasmin nudiflorum Winterjasmin
Lonicera in Arten und Sorten Heckenkirsche
Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein
Polygonum aubertii Schlingknöterich
Wisteria sinensis Blauregen
- 6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB**
- Im gesamten Plangebiet sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4105 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 einzuhalten. Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R' wres für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 35 dB und für Aufenthaltsräumen von Wohnungen mindestens 40 dB betragen. Soweit es sich bei den betroffenen Räumen um Schlafräume und Kinderzimmer handelt, die ausschließlich über die genannten Gebäudeseiten entlüftet werden, sind zusätzlich Fenster mit integrierten schalldämmenden Lüftungen oder der Einbau schalldämmender, fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorzusehen, deren Schalldämmmaß den Anforderungen der DIN 4105 entspricht.
 - In den mit — gekennzeichneten Bereichen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 einzuhalten. Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R' wres für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 35 dB und für Aufenthaltsräumen von Wohnungen mindestens 40 dB betragen. Soweit es sich bei den betroffenen Räumen um Schlafräume und Kinderzimmer handelt, die ausschließlich über die genannten Gebäudeseiten entlüftet werden, sind zusätzlich Fenster mit integrierten schalldämmenden Lüftungen oder der Einbau schalldämmender, fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorzusehen, deren Schalldämmmaß den Anforderungen der DIN 4109 entspricht.
- B) Gestaltungs- und Festsetzungen gem. § 86 Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BAUGB)**
- 7. DÄCHER**
- In den rückwärtigen Kerngebieten MK2.1, MK2.2, MK3.1, MK3.2, MK4.1 und MK3.1 (I bis max. II-geschossig) sind nur flach geneigte Dächer bis zu 22° Neigung oder Flachdächer zulässig.
 - Bei Garagen, überdachten Stellplätze/ Carports sind nur begrünte Flachdächer zulässig.
- C) Hinweise**
- Gestaltungssatzung**
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 10/35 Zwischen nördlicher Grabenstraße und Hauptstraße gilt die Gestaltungssatzung Königswinter – Altstadt vom 16.11.2005, zuletzt geändert durch Satzung vom 17.06.2009. Die Gestaltungssatzung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.
- Abfallwirtschaft/ Bodenaushub**
Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
Im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallendes bauschutthaltes oder organisch aufwärtiges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.
Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Amt für technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben und die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbauteile vorzulegen.
Kampfmittel (Akteurzeichen KBD-Rheinland: 22.5-3-5382024-047/08/SU)
Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann nicht gegeben werden. Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Aushub außergewöhnliche Verfestigungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) wird eine Tiefendekontamination empfohlen. Zur Vorgehensweise wird um Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst gebeten (Merkblatt Sondierbohrungen).
- Wehrbereichsverwaltung West**
Für bauliche Anlagen, Gebäude, Gebäudeteile oder untergeordnete Gebäudeteile, die eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf durchzuführen, um zu prüfen, ob eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich ist.
- Baumstandorte und Ver- und Entsorgungsanlagen**
Bei Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.
- Bodendenkmal**
Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals SU 234 - Altstadt Königswinter. Beim Auftreten archaischer Bodenteile oder Befunde ist die Stadt Königswinter als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten (§§ 15 und 16 DSchG).
- Erhaltenswerte Einzelanlagen**
Im Plangebiet sind erhaltenswerte Einzelanlagen, die noch nicht formell in die Denkmalliste eingetragen sind, durch ein DE im Quadrat gezeichnet. Sie sind vom Rheinischen Amt für Denkmalpflege anerkannt. Ihre Erhaltung liegt wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen oder künstlerischen Bedeutung oder zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse.
- Übersichtsplan**
Maßstab 1:10 000 Im Original
-

<p>Die Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom April 2010 überein und entspricht den Anforderungen.</p> <p>Königswinter, den _____ Im Auftrag (Siegel)</p>	<p>Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Königswinter, den _____ Im Auftrag (Siegel)</p>	<p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat am 22.08.2007 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss wurde am _____ bekanntgemacht.</p> <p>Königswinter, den _____ Im Auftrag (Siegel) - Bürgermeister -</p>	<p>ÖFFENTLICHKEITSBEILIEGUNG Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 09.09.2008 in Form einer Bürgeranhörung durchgeführt worden.</p> <p>Königswinter, den _____ Im Auftrag (Siegel) - Bürgermeister -</p>	<p>BEHÖRDENBETEILIGUNG Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ frühzeitig an der Aufstellung dieses Planes beteiligt.</p> <p>Königswinter, den _____ Im Auftrag (Siegel) - Bürgermeister -</p>	<p>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit Begründung in der Zeit vom _____ bis _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Antragsstellungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am _____ ortsbüchlich bekanntgemacht.</p> <p>Königswinter, den _____ Im Auftrag (Siegel) - Bürgermeister -</p>	<p>2. BEHÖRDENBETEILIGUNG Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ frühzeitig an der Aufstellung dieses Planes beteiligt.</p> <p>Königswinter, den _____ Im Auftrag (Siegel) - Bürgermeister -</p>	<p>SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat hat am _____ diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Königswinter, den _____ Im Auftrag (Siegel) - Bürgermeister -</p>	<p>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, ortsbüchlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Königswinter, den _____ Im Auftrag (Siegel) - Bürgermeister -</p>	<p>RECHTSGRUNDLAGEN Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 486) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 863) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2008 (GV. NRW. S. 514), in Kraft getreten am 16. Juli 2008.</p> <p>Königswinter, den _____ Im Auftrag (Siegel) - Bürgermeister -</p>	<p>BEBAUUNGSPLAN NR. 10/35 »Zwischen nördlicher Grabenstraße und Hauptstraße«</p> <p>Maßstab 1:500</p> <p>Planformat 1110 x 785 mm</p> <p>Dieser Plan ist der Urkundsplan. Königswinter, den _____ (Siegel) (Bürgermeister)</p> <p>Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan überein. Königswinter, den _____ (Siegel)</p> <p>Dieser Plan wurde digital erstellt und maschinell gezeichnet von Planungsgruppe MWM, Aachen</p>
---	--	---	--	--	--	---	--	---	---	--