

STADT KÖNIGSWINTER

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50/3, „Im Stieldorfer Feld“

Begründung

Stand: Juni 2012

Inhaltliche Änderungen gegenüber der Begründung zum Entwurf werden kursiv dargestellt.

Stadtplanungsbüro:



H+B Stadtplanung Dieter Beele und Stefan Haase GbR
Dillenburger Straße 75
51105 Köln
Bearbeitung: Stefan Haase, Anina Bachmann

14.06.2012, KÖ03_ beg9.doc

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass	2
2.	Abgrenzung des Plangebietes.....	2
3.	Bestandssituation	3
3.1	Bauliche Nutzung	3
3.2	Erschließung.....	3
3.3	Grünstrukturen.....	3
3.4	Technische Infrastruktur	3
4.	Bestehendes Planungsrecht.....	3
5.	Planungskonzept	4
6.	Begründung der Festsetzungen	4
6.1	Art der baulichen Nutzung	4
6.2	Maß der baulichen Nutzung	5
6.3	Bauweise	5
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	6
6.5	Mindestgröße von Baugrundstücken	6
6.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	6
6.7	Stellplätze, Carports und Garagen	6
6.8	Zulässige Zahl der Wohnungen.....	6
6.9	Passiver Schallschutz.....	6
6.10	Örtliche Bauvorschriften.....	7
7.	Hinweise	7
8.	Umweltbelange.....	8
8.1	Schutzgut Flora und Fauna	8
8.2	Schutzgut Boden	8
8.3	Schutzgut Wasser	8
8.4	Schutzgut Klima und Luft.....	8
8.5	Schutzgut Ortsbild	9
8.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	9
8.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	9
9.	Umsetzung der Planung	9

1. Planungsanlass

Das Plangebiet liegt in der Stadt Königswinter im Ortsteil Oelinghoven. Für das Areal besteht zurzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 50/3 „Im Stieldorfer Feld“, der am 15.10.1979 in Kraft getreten ist.

Dieser Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet mit überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Oelinghovener Straße fest. Auch setzt er eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Zudem werden im Bebauungsplan eine offene Bauweise und die Dachformen Satteldach, Walmdach und Flachdach mit einer Dachneigung bis zu 45° festgesetzt.

Anlass der vorliegenden 5. Bebauungsplan-Änderung ist das Anliegen zweier Grundstückseigentümer, auf ihren Grundstücken eine Nachverdichtung für den Eigenbedarf in Form von Einzelhäusern durchführen zu wollen.

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (3) BauGB durch die Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In der Stadt Königswinter besteht eine große Nachfrage nach Einzelhäusern. Somit liegt ein konkreter, öffentlicher Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes vor, um den bestehenden Bedarf in bereits erschlossenen Gebieten zu decken.

Der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes Nr. 50/3 „Im Stieldorfer Feld“ lässt eine weitere Bebauung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke nicht mehr zu. Planungsrechtliche Voraussetzung für eine Bebauung der rückwärtigen Teile der Flurstücke 182 und 340 ist daher die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50/3 „Im Stieldorfer Feld“.

Am 23.03.2011 hat der Ausschuss für Planung und Umwelt die Verwaltung beauftragt, ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans einzuleiten. Das Planverfahren wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt, da

- weniger als 20.000 qm zulässige Grundfläche ermöglicht werden,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- keine Anhaltspunkte bestehen, die für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten sprechen.

Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Damit ist auch ein Umweltbericht nicht erforderlich. Dennoch werden die wesentlichen Auswirkungen, die durch die Planung zu erwarten sind, in der Begründung beschrieben und bewertet.

Am 21.07.2011 hat die Verwaltung eine Bürgeranhörung durchgeführt. Hier wurden keine Anregungen zur Planung geäußert. Auch während des Aushangs der Planung im Rathaus sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die Vorentwurfs- Unterlagen zum Bebauungsplan übersandt. Die Mehrzahl der Behörden haben keine Anregungen zur Planung vorgetragen. Vier Behörden haben Anregungen geäußert, die alle in der vorliegenden Planung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50/3 berücksichtigt werden.

In der Zeit vom 26.03.2012 bis zum 27.04.2012 wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 (2) BauGB durchgeführt. Stellungnahmen von Bürgerinnen oder Bürgern sind nicht eingegangen. Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB erneut um Stellungnahme gebeten. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen, deren Inhalt nicht bereits zur frühzeitigen Beteiligung bekannt war und berücksichtigt werden konnte.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Oelinghovener Straße und
- im Osten, Süden und Westen durch die zu der angrenzenden Bebauung (Wohngebäude, Kindergarten, Seniorenheim) gehörigen Grünflächen.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Oelinghoven, Flur 1, Flurstücke 182 und 340. Zusätzlich ist ein ca.

0,50 Meter breiter Streifen des Flurstückes 540 einbezogen worden, den der Eigentümer des Flurstückes 182 zur Sicherung der Erschließung der neuen, rückwärtigen Bebauung bereits erworben hat.

Die Grenze des Plangeltungsbereiches ist aus der Planzeichnung eindeutig ersichtlich. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,3 ha.

3. Bestandssituation

3.1 Bauliche Nutzung

Die Grundstücke befinden sich im zentralen Siedlungsbereich von Königswinter- Stieldorf westlich der Oelinghovener Straße.

Das Plangebiet sowie die direkte Nachbarschaft werden vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Beide Grundstücke weisen im Bereich an der Oelinghovener Straße bereits eine zweigeschossige Bebauung auf. Im Umfeld ist eine offene Bauweise vorhanden.

In direkter Nachbarschaft befinden sich ein Kindergarten, das Seniorenheim St. Margareta sowie die evangelische Kirchengemeinde Stieldorf- Heisterbacherrott. Entlang der Oelinghovener Straße und der angrenzenden Raiffeisenstraße liegen verschiedene Einzelhandelsbetriebe mit Waren für den täglichen Bedarf sowie Dienstleister.

3.2 Erschließung

Die übergeordnete Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Oelinghovener Straße. Sie ist als L 83 klassifiziert. Die Verkehrsstärke für die L 83 im Bereich des Vorhabens beträgt laut der Zählstelle des Landesbetriebes Straßenbau NRW 6138 Kfz/ 24 Std.

Innerhalb von Oelinghoven verkehren die Buslinien 512 und 537. Die Buslinie 512 bindet das Plangebiet an Ittenbach, Thomasberg, Stieldorf, Rauschendorf, Birlinghoven, Niederpleis und den Bahnhof Siegburg zu den Kernzeiten im 60 Minuten-Takt an. Die Buslinie 537 verkehrt über Oberpleis, Thomasberg, Stieldorf, Vinxel, Niederholtorf zum Hauptbahnhof Bonn in den Kernzeiten im 30 Minuten-Takt.

3.3 Grünstrukturen

Im südlichen Bereich des Plangebiets befinden sich unversiegelte Grünflächen, die zurzeit als Hausgarten genutzt werden.

3.4 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet kann an die öffentliche Kanalisation im Bereich der Oelinghovener Straße angeschlossen werden.

Bzgl. der Leistungsfähigkeit der sonstigen Medien (Strom, Gas, Wasser, Telefon, Kabel etc.) haben die Versorgungsträger im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens keine Hinweise gegeben, die gegen eine gesicherte Erschließung sprechen.

Das Plangebiet kann mit Erdgas versorgt werden.

4. Bestehendes Planungsrecht

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die Planung widerspricht daher nicht den Zielen der Raumplanung und Landesplanung.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Königswinter stellt derzeit für den Planbereich gemischte Baufläche dar. Der FNP ist gemäß § 13a BauGB für den südlichen Teil des Plangebietes in Form von Wohnbauflächen im Wege der Berichtigung anzupassen.

Für den Geltungsbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 50/3 „Im Stieldorfer Feld“ vor. Dieser setzt ein Mischgebiet mit überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Oelinghovener Straße fest. Auch sieht er eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 vor. Zudem wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise und die Dachformen Satteldach, Walmdach und Flachdach mit einer Dachneigung bis zu 45° festgelegt. Der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen lässt eine weitere Bebauung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke nicht zu.

Mit der Bekanntmachung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50/3 „Im Stieldorfer Feld“ wird das bisher geltende Planrecht des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 50/3 im Bereich der 5. Änderung überlagert.

5. Planungskonzept

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50/3, „Im Stieldorfer Feld“ soll die Möglichkeit geschaffen werden, im westlichen Teil des Plangebietes zwei neue Einzelhäuser zu errichten.

Für die neu hinzukommenden Einzelhäuser wird ein Vollgeschoss festgesetzt. Die Hausgärten sind in Richtung Südwesten ausgerichtet. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50/3 „Im Stieldorfer Feld“ werden Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 45° und eine offene Bauweise festgesetzt.

Auch die beiden bestehenden Gebäude entlang der Oelinghovener Straße werden gesichert. Für diese Bebauung werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundstücke werden über die Oelinghovener Straße (L 83) erschlossen. Neue Ein- oder Ausfahrten sind nicht vorgesehen. *Die Belastung der L83 mit heute ca. 6.200 Kfz/24 Stunden wird sich durch 2 neue Wohneinheiten nur marginal verändern. Die Grundstücke sind so groß bemessen, dass ein Rückwärtsausfahren auf die L83 nicht notwendig ist.* Die Erschließung der Hinterland-Bebauung führt jeweils über die bereits bebauten Grundstücke an der Oelinghovener Straße. Die beiden separaten Zufahrten werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger gesichert. Der ruhende Verkehr in Form von Stellplätzen, Carports und Garagen wird in kompakter Bauform auf dem Baugrundstück ermöglicht.

Der Eigentümer des Grundstücks Oelinghovener Straße 28 hat von seinem südöstlichen Nachbarn einen 50 cm breiten Grundstücksstreifen erworben. Diese Fläche dient dazu, die Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksteil zu sichern. Sie liegt im Bereich des festgesetzten GFL-Rechtes.

Die Bewohner werden ihre Müllbehälter am Abfuhrtag an der Oelinghovener Straße auf den angrenzenden Privatflächen für die RSAG bereitstellen.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der südliche Teil der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50/3 „Im Stieldorfer Feld“ wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Gemäß § 4 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten vorwiegend Wohngebäude zulässig. Das allgemeine Wohngebiet entspricht der angrenzenden Bebauung des Planungsareals.

Als unerwünschte Nutzungen werden für das Plangebiet alle ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Der Ausschluss begründet sich mit dem zusätzlichen Verkehr, der durch diese Nutzungen ausgelöst würde. Außerdem würde die Kleinteiligkeit des Gebietes gestört.

Mischgebiet (Mi)

Für das bestehende Plangebiet entlang der Oelinghovener Straße wird ein Mischgebiet ausgewiesen bzw. aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Gemäß § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und

der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Mischgebiet entspricht ebenfalls der angrenzenden Bebauung.

Nach § 1 (5) BauGB i.V.m. § 6 (2) BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen. Auch werden nach § 1 (6) i.V.m. § 6 (3) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Der Ausschluss begründet sich mit dem zusätzlichen Verkehr, der durch diese Nutzungen ausgelöst würde. Auch entsprechen die ausgeschlossenen Nutzungen nicht dem Gebietscharakter von Stieldorf.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Um eine aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten, orientiert sich die GRZ nicht an den Obergrenzen, die nach § 17 BauNVO vorgesehen sind. Demnach ist innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes eine GRZ von maximal 0,4 für die Hochbauten zulässig.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Auch die GFZ bleibt mit einem Wert von 0,4 innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und 0,8 im Bereich des Mischgebietes deutlich unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO zurück, um eine aufgelockerte Bebauung des Planungsareals zu sichern.

In Analogie zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan und um Ungleichbehandlungen zu vermeiden, wird nach § 20 (3) BauNVO festgesetzt, dass die GFZ nach den Vorgaben der BauNVO von 1977 zu berechnen ist. Dabei sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Zahl der Vollgeschosse

Im Mischgebiet im nördlichen Bereich der Bebauungsplan-Änderung sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Diese Festsetzung entspricht der bestehenden Straßenrandbebauung. Das Planungsareal fügt sich mit dieser Geschossigkeit innerhalb des Ortsbildes ein.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig. Da es sich hier um eine Bebauung in zweiter Reihe handelt, sollen die neu errichteten Einzelhäuser nicht zu dominant wirken. Auch dient diese Festsetzung dazu, Beeinträchtigungen der angrenzenden Bebauung zu verhindern.

Gebäudehöhe

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über der mittleren Höhe des natürlichen Geländes liegen. Die für die Berechnung der mittleren Höhe des natürlichen Geländes maßgeblichen Punkte sind die wesentlichen Gebäudeeckpunkte, dort wo der geplante Baukörper in das natürliche Gelände einschneidet. Das Mittel des natürlichen Geländes ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhen an den so ermittelten Punkten. Die Festsetzung dient dazu die Höhenentwicklung der Bebauung im Detail zu steuern.

Im Mischgebiet des Bebauungsplans Nr. 50/3, „Im Stieldorfer Feld“ sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Die Traufhöhe darf bei zwei Vollgeschossen höchstens 6,50 m über dem fertigen Erdgeschossfußboden liegen. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird die Traufhöhe mit einem Vollgeschoss auf höchstens 4,00 m über dem fertigen Erdgeschossfußboden festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen dazu, die Proportionen des Ortsbildes von Stieldorf zu bewahren.

6.3 Bauweise

Die offene Bauweise wird im ganzen Planungsareal festgesetzt. Hier wird zusätzlich geregelt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Einzelhäuser zulässig sind. Diese detaillierten Festsetzungen zur Bauweise sind notwendig, um das Planungskonzept zu sichern und zu gewährleisten, dass sich die Vorhaben in

das Ortsbild einzufügen.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Sie orientieren sich eng am beschriebenen Planungskonzept.

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstrepfen und deren Überdachung sowie Vorbauten, wie Erker und Balkone, ist bis zu einem Maß von 1,00 Meter ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzungen verleihen geringe Spielräume bei der Bauausführung. Die Festsetzung ist angemessen, da diese Gebäudeteile von städtebaulich untergeordneter Bedeutung sind.

6.5 Mindestgröße von Baugrundstücken

Im gesamten Plangebiet muss die Mindestgröße der Baugrundstücke 500 qm betragen. Diese Festsetzung führt dazu, dass die aufgelockerte Siedlungsstruktur erhalten bleibt.

6.6 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belasten sind

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Oelinghovener Straße. Die rückwärtige Bebauung wird über die bebauten Grundstücke an der Oelinghovener Straße erschlossen. Die jeweilige Zufahrt wird als Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger zu belasten ist, festgesetzt. Diese Festsetzung dient dazu, die Zufahrt für die Bebauung als private Erschließung auszuweisen und die Verlegung notwendiger Versorgungsleitungen zu ermöglichen. Innerhalb dieser Festsetzung liegt auch der bereits erwähnte Geländestreifen des Flurstückes 540, der vom Eigentümer des Flurstückes 182 erworben wurde.

6.7 Stellplätze, Carports und Garagen

Um eine möglichst kompakte Baustruktur zu sichern, wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der Fläche für Stellplätze, Carports und Garagen und zwischen Baugrenze und seitlicher Grundstücksgrenze zulässig sind. Dies verhindert, dass die Stellplätze, Carports und Garagen ungeordnet im Gelände erbaut werden. Das würde dem Planungskonzept widersprechen und eine kompakte Bauweise stören. Im Übergangsbereich zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und der sich südlich anschließenden Bebauung an der Straße Am Forstkreuz sollen keine Anlagen des ruhenden Verkehrs errichtet werden, um die dort bereits befindliche Gartennutzung des Nachbargrundstückes nicht zu stören.

6.8 Zulässige Zahl der Wohnungen

In den festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Dabei zählt das bestehende Gebäude Oelinghovener Straße 26 als zwei Wohngebäude. Diese Festsetzung dient dazu, das Verkehrsaufkommen möglichst gering zu halten und Geschosswohnungsbau im Plangebiet nicht zu ermöglichen.

6.9 Passiver Schallschutz

Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen dienen -wie unter Punkt 8.6 aufgeführt- dazu, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

Entlang der Oelinghovener Straße im Mischgebiet müssen bzgl. des passiven Schallschutzes, der aus der Verkehrsbelastung der Straße resultiert, für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen die resultierenden Schalldämmmaße R'_{w} , res gemäß der DIN 4109 (Ausgabe 11/1989 einschließlich Berichtigung 1 von 08/1992 und Änderung A1 von 01/2001) nachgewiesen werden. Demnach ist der Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 für Außenlärmpegel von 61 bis 65 dB (A) einzuhalten. Zudem sind für Schlafräume an den festgesetzten Fassadenabschnitten im Mischgebiet fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen. Alternativ können die

Schlafräume auch zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die bestehende Bebauung Bestandsschutz genießt und die Festsetzungen erst anzuwenden sind, wenn die entsprechenden Bauteile an der Bestandsbebauung erneuert werden sollten.

Kann im Rahmen des Bauantragsverfahrens oder des Baufreistellungsverfahrens gutachterlich nachgewiesen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch bei geringeren Anforderungen an die Außenbauteile gewährleistet werden können, sind Ausnahmen von den Festsetzungen möglich. Die Außenbauteile der betreffenden Gebäudeseiten müssen das für die ermittelte Geräuschbelastung erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ nach DIN 4109 (Ausgabe 11/1989) immer einhalten.

6.10 Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Im Plangebiet sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung bis 45° sowie Flachdächer zulässig. Diese Festsetzung greift die in der Umgebung vorhandenen Dachformen auf. So werden ortsbildverträgliche Proportionen der Bebauung gesichert und Fehlentwicklungen verhindert.

Einfriedungen

Um eine offene Baustruktur ohne optische Barrieren zu sichern, werden Mauern als Einfriedungen ausgeschlossen. Aus den gleichen Gründen wird geregelt, dass die Einfriedungen in Form von Hecken, Zäunen etc. eine maximale Höhe von 1 Meter nicht überschreiten dürfen.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Diese Anlagen können störend auf das Wohnumfeld wirken. Daher wird festgesetzt, dass Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter nicht von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sein dürfen. Dies kann zum Beispiel durch eine umgebende Heckenpflanzung oder ähnliche Maßnahmen erfolgen. Eine entsprechende Regelung enthält bereits der bestehende Bebauungsplan.

7. Hinweise

Kampfmittel

Da ein Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wurde ein Hinweis auf der Planzeichnung angebracht. Dieser Hinweis geht zurück auf die Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens.

Archäologische Bodendenkmale

Da ein Vorhandensein von Bodendenkmalen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wurde ein Hinweis auf der Planzeichnung angebracht, dass für den Fall des zu Tage tretens eines Bodendenkmales die zuständige archäologische Bodendenkmalpflege unverzüglich zu verständigen ist. Die Erdarbeiten sind solange einzustellen, bis über die weitere Vorgehensweise entschieden ist.

Abfallwirtschaft

Für den Fall, dass Recyclingbaustoffen eingebaut werden sollen, ist dies nur durch eine vorhergehende wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Auch sind die auf dem Grundstück anfallenden, bauschutthaltigen oder organoleptisch auffälligen Bodenmaterialien ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen. Die Hinweise tragen dazu bei, dass die Schutzgüter Boden und Wasser gesichert bleiben.

Einsicht in technische Regelwerke

Als Hinweis wird gemäß der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Beschluss vom 29.07.2010, Aktenzeichen: 4 BN 21.10) geregelt, dass technische Regelwerke bei der Stadt Königswinter (Bauverwaltung) eingesehen werden können.

Erdbebenzone 1

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T.

8. Umweltbelange

8.1 Schutzgut Flora und Fauna

Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich zwei freistehende Einfamilienhäuser mit umgebenden, baulichen Anlagen. Somit ist diese Fläche bereits als versiegelt zu werten.

Der südliche Teil des Areal wird zurzeit als Hausgarten der nördlich angrenzenden Einfamilienhäuser genutzt und ist somit unversiegelt. Die im Plangebiet vorkommenden Biotopstrukturen sind von vergleichsweise minderer Qualität. Dabei handelt es sich um Nutz- und Ziergärten insb. in Form von Gemüsebeeten, Rasenflächen und Sträuchern.

Die Untere Landschaftsbehörde (ULB) beim Rhein- Sieg- Kreis hat am 07.09.2011 eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Hierbei konnten keine artenschutzrechtlich relevanten Sachverhalte festgestellt werden. Eine weitere artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Planverfahrens wird von der ULB daher als nicht notwendig angesehen.

Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von möglicherweise vorhandenen planungsrelevanten Arten ist die Rodung von Gehölzen generell vom 01. Oktober bis 29. Februar durchzuführen. Dies regelte bereits früher das Landschaftsgesetz NRW und seit neuerer Zeit sogar das Bundesnaturschutzgesetz.

8.2 Schutzgut Boden

Durch die oben beschriebene Vornutzung ist der nördliche Teil des Plangebietes als versiegelt und der südliche Teil als unversiegelt zu bewerten. Die natürlichen Eigenschaften des Bodens sind im Norden des Plangebietes bereits verloren gegangen. Der südliche Bereich des Plangebietes wird durch das Vorhaben überplant. Dennoch ist durch die Art der Nutzung (allgemeines Wohngebiet) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 für Hochbauten nur ein geringer Versiegelungsgrad gegeben.

Im Bereich des Plangebietes sind keine Altstandort- oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T. Die Bauherren haben im Rahmen des Bauantragsverfahrens die Standsicherheit nachzuweisen. Ein Hinweis wurde aufgenommen.

8.3 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet kommen keine oberirdischen Gewässer vor. Auch liegt das Vorhaben außerhalb von Wasserschutzzonen.

8.4 Schutzgut Klima und Luft

Bei der Oelinghovener Straße, der Erschließungsstraße des Planungsareals, handelt es sich um eine Landesstraße. Das Verkehrsaufkommen wird sich durch die Errichtung von zwei zusätzlichen Wohngebäuden geringfügig erhöhen.

Durch das Erneuerbare- Energien- Gesetz sind Bauherren verpflichtet, die einschlägigen Regelwerke für die Gebäudedämmung und die Erzeugung des Wärmebedarfs zu berücksichtigen.

8.5 Schutzgut Ortsbild

Das Planungsareal befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtteiles Königswinter- Stieldorf . Zur Zeit liegen im nördlichem Teil des Bebauungsplanes zwei Wohngebäude mit weiteren baulichen Anlagen. Im südlichem Teil des Areals befinden sich Hausgärten. Die Hausgärten sollen durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50/3 „Im Stieldorfer Feld“ überplant werden. Durch die Errichtung der Hinterlandbebauung von zwei Einzelhäusern wird der Stadtteil Stieldorf im Ortskern verträglich nachverdichtet.

8.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Die Auswirkungen des Verkehrslärmes wurden über den Online- Lärm-Rechner des Verkehrsclubs Deutschland (vcd.org) überschläglich ermittelt. Er baut auf den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) auf. Die Verteilung der Verkehrsstärke auf die Tages- und Nachtzeit sowie der Anteil des Schwerlastverkehrs ist darin bereits berücksichtigt. Es wurde eine durchschnittliche, tägliche Verkehrsstärke (DTV) mit 6138 Kfz/ 24 Std. an der Zählstelle des Landesbetriebes Straßenbau NRW angesetzt. Da ein Kindergarten vorhanden ist, wurde die bestehende Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h übernommen. Der Abstand zur Mitte des Fahrstreifens wurde für das Mischgebiet (MI) mit 15 Metern und für das allgemeine Wohngebiet (WA) mit 50 Metern gewählt. Als Geschosshöhe werden jeweils 3 Meter angesetzt. Demnach ergeben sich die folgenden Mittelungspegel:

Immissionsort	Mittelungspegel Tag in dB(A)	Mittelungspegel Nacht in dB(A)
MI, Erdgeschoss	64,4	53,5
MI, 1. Obergeschoss	64,4	53,5
MI, Dachgeschoss	64,1	53,1
WA, Erdgeschoss	56,4	45,4
WA, Dachgeschoss	57,2	46,3

Laut DIN 18005 liegen die Orientierungswerte für den Tag und die Nacht innerhalb des Mischgebietes bei 60 dB (A) bzw. 45 dB(A). Somit werden die Orientierungswerte im Mischgebiet um maximal 4,4 dB (A) am Tag und 8,5 dB(A) in der Nacht überschritten. Daher werden im der Straße zugewandten Bereich des Mischgebietes passive Schallschutzmaßnahmen für die straßenbegleitende Bebauung festgesetzt (siehe unter Punkt 6.8 passiver Schallschutz). Durch die abschirmende Wirkung dieser Bebauung ist davon auszugehen, dass in den rückwärtigen Grundstücksbereichen des Mischgebietes die Orientierungswerte eingehalten werden.

Für allgemeine Wohngebiete liegen die Orientierungswerte der DIN 18005 bei 55 dB (A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Somit werden die Orientierungswerte im allgemeinen Wohngebiet um maximal 2,2 dB(A) am Tag und maximal 1,3 dB(A) in der Nacht überschritten. Da die abschirmende Wirkung der bestehenden Bebauung an der Oelinghovener Straße bei diesem überschläglichen Berechnungsverfahren jedoch nicht berücksichtigt werden konnte, ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte im allgemeinen Wohngebiet tatsächlich eingehalten werden.

8.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale und archäologische Bodenbefunde sind im Bereich des Plangebietes derzeit nicht bekannt. Sollten sich Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen und/oder archäologische Bodenbefunde ergeben, so sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen. Demnach ist die Fundstelle so lange unverändert zu belassen, bis die Denkmalbehörden über das weitere Vorgehen entschieden haben.

9. Umsetzung der Planung

Ein förmliches Umlegungsverfahren nach § 45 ff BauGB ist nicht vorgesehen. Die Bodenordnung wird auf privatrechtlichem Wege durch eine Grundstücksteilung erfolgen.

Die Kosten für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung werden von den Grundstückseigentümern übernommen. Der Stadt Königswinter entstehen insofern keine Kosten.