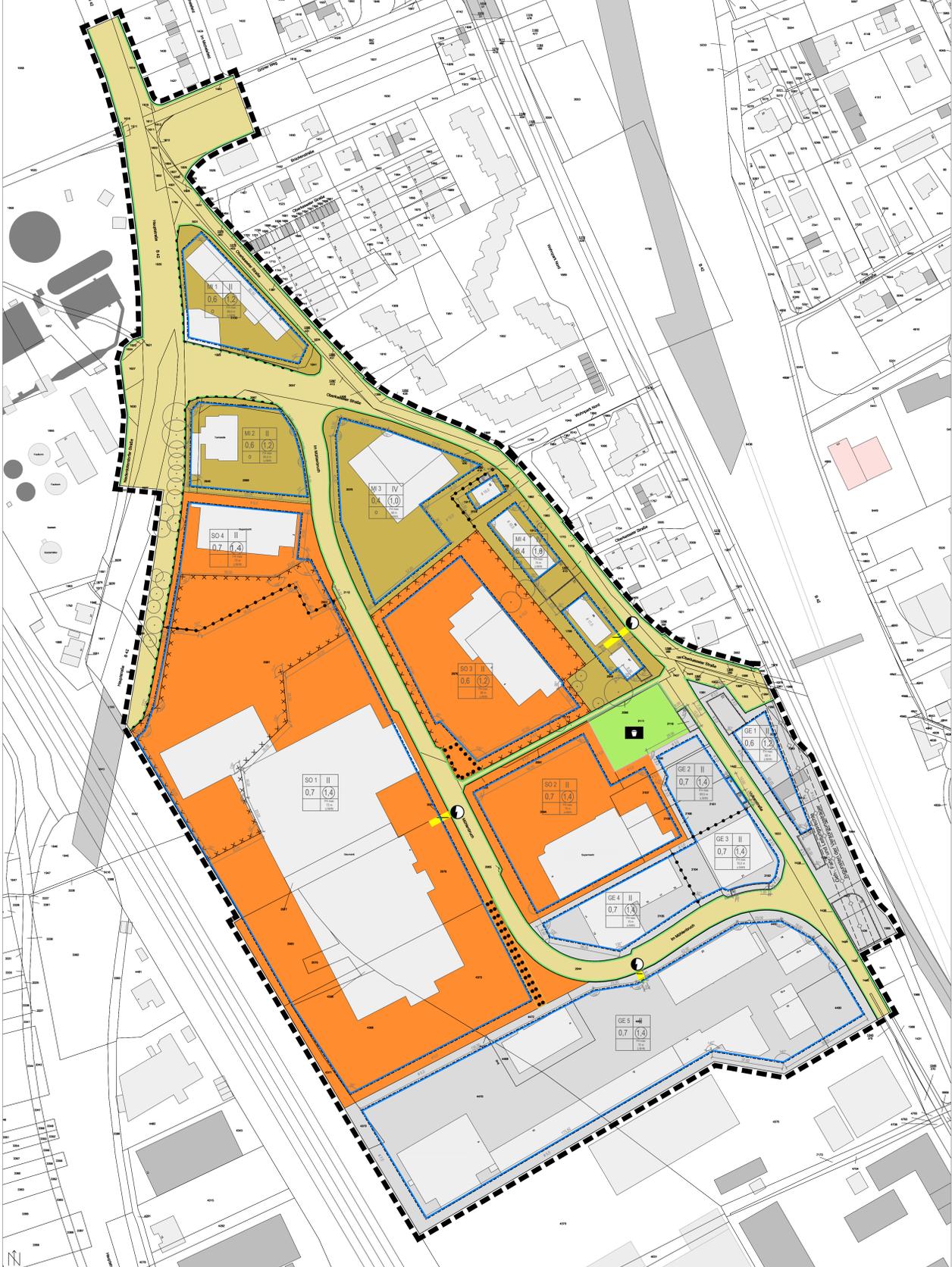


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



ZEICHNERKLÄRUNG. Table with 10 columns detailing symbols for building use, green spaces, public areas, and other planning elements. Includes symbols for building types (MI, GE, SO), green spaces (Grünflächen), and specific zoning rules.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet SO 1 „Bau- und Heimwerkmarkt mit Gartencenter“

1.1.1 Es wird gemäß § 11 Abs. 3 BauVVO im Sondergebiet SO 1 für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Bau- und Heimwerkmarkt mit Gartencenter“ festgesetzt.

Das Sondergebiet (SO 1) dient der Unterbringung eines Bau- und Heimwerkmarktes mit Gartencenter. Es dient darüber hinaus zur Unterbringung von Spielplätzen einschließlich deren Zu- und Abfahrten sowie von Betriebs- und Lagererrichtungen, Flächen und Einrichtungen der Warenanlieferung sowie deren Zu- und Abfahrten.

1.1.2 Im Sondergebiet SO 1 sind zulässig: - ein Bau- und Heimwerkmarkt mit einem Gartencenter sowie diesem zuzurechnende Nebenangebote mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 14.000 m² (inklusive der Freiverkaufsfäche).

1.1.3 Als Kernsortiment des Bau- und Heimwerkmarktes mit Gartencenter sind die nachfolgenden nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsformate entsprechend der Königswinterer Sortimentsliste aus dem Jahr 2018 zulässig:

- Freilandgarten, Sämereien/Düngemittel
- Bau- und Heimwerkbedarf
- Tapeten, Bodenbeläge und Teppiche
- Garten- und Gartengeräte

1.1.4 Als nicht zentrenrelevante Randomsortiment entsprechend der Königswinterer Sortimentsliste aus dem Jahr 2018 sind die nachfolgenden Sortimente in dem SO 1 zulässig:

- Tierhaltung und Zoodbedarf sowie lebende Tiere max. 500 m Verkaufsfläche
- Elektrogeräte für den Haushalt max. 5 m Verkaufsfläche
- Elektrogeräte für den Haushalt max. 5 m Verkaufsfläche

1.1.5 Im SO 1 ist weiterhin auf maximal 695 m² Verkaufsfläche ein Randomsortiment der nachfolgenden Sortimente zulässig. Die zulässige Verkaufsfläche der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randomsortimente entsprechend der Königswinterer Sortimentsliste aus dem Jahr 2018 wird wie folgt beschränkt:

- Drogeriemarkt max. 20 m Verkaufsfläche
- Buchhandlung max. 10 m Verkaufsfläche
- Schuhe max. 4 m Verkaufsfläche

1.1.6 In dem Sondergebiet SO 1 sind ferner folgende Verkaufsflächen (Shop) bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 50 m² zulässig sowie diese räumlich in den Discountern integriert sind und die Verkaufsfläche in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 von insgesamt maximal 1.000 m² bzw. in dem Sondergebiet SO 4 von insgesamt 870 m² nicht überschritten wird.

1.2.4 Als Kernsortiment der Discounters für Lebensmittel sind folgende nahversorgungsrelevante Einzelhandelsformate zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogeriemarkt

1.2.5 In den Sondergebieten SO 2, SO 3 und SO 4 sind je Einzelhandelsbetriebe auf maximal 20 % der Verkaufsfläche ein Randomsortiment der zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevante Einzelhandelsformate entsprechend der Königswinterer Sortimentsliste aus dem Jahr 2018 zulässig.

1.3 Gewerbegebiete (GE 1, GE 2, GE 3)

1.3.1 In den Gewerbegebieten (GE 1, GE 2, GE 3) sind wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauVVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 1 BauVVO).

1.3.2 In den Gewerbegebieten (GE 1, GE 2, GE 3) sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsfächen für den letzten Verbraucher nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauVVO).

1.3.3 In den Gewerbegebieten (GE 1, GE 2, GE 3) sind Einzelhandelsbetriebe mit 200 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsstätte eines Gewerbebetriebes, wenn die verbundenen Waren in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen, ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauVVO).

1.3.4 In den Gewerbegebieten (GE 1, GE 2, GE 3) sind Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauVVO).

1.3.5 In den Gewerbegebieten (GE 1, GE 2, GE 3) sind Vergnügsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauVVO).

1.4 Gewerbegebiete (GE 4, GE 5)

1.4.1 In den Gewerbegebieten (GE 4, GE 5) sind Anlagen der Abfallklassen I bis einschließlich VI, die nicht mit (*) gekennzeichneten Anlagen der Abfallklassen II und Anlagen mit ähnlichem Ermissionsverhalten nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauVVO).

1.4.2 In den Gewerbegebieten (GE 4, GE 5) sind Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der Königswinterer Sortimentsliste aus dem Jahr 2018 nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauVVO).

1.4.3 In den Gewerbegebieten (GE 4, GE 5) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der Königswinterer Sortimentsliste aus dem Jahr 2018 mit bis zu 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche auf maximal 800 m² Verkaufsfläche, wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptortiment steht, ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauVVO).

1.4.5 Für den bestehenden Möbel- und Bettenmarkt im Mühlenbruch 20, Gemarkung Niederollendorf, Flur 1, Flurstück 4492, der nach der textlichen Festsetzung Nr. 1.4.4 nicht zulässig wird, gilt folgende Bestimmung:

Allgemein zulässig sind Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen oder sonstigen Anlage, soweit die genehmigte Verkaufsfläche nicht überschritten wird (§ 1 Abs. 10 BauVVO).

1.4.6 In den Gewerbegebieten (GE 4, GE 5) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten entsprechend der Königswinterer Sortimentsliste aus dem Jahr 2018 mit bis zu 200 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsstätte eines Gewerbebetriebes, wenn die verbundenen Waren in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen, ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauVVO).

1.5.2 Für den bestehenden Lebensmittel-Hofmarkt im Mühlenbruch 20, Gemarkung Oberollendorf, Flur 1, Flurstück 2076, der nach der textlichen Festsetzung Nr. 1.5.1 nicht zulässig wird, gilt folgende Bestimmung:

Allgemein zulässig sind Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen oder sonstigen Anlage, soweit die genehmigte Verkaufsfläche nicht überschritten wird (§ 1 Abs. 10 BauVVO).

1.5.3 In den Mischgebieten (M 1, M 2, M 3, M 4) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der Königswinterer Sortimentsliste aus dem Jahr 2018 mit bis zu 1.200 m² einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² und einer Geschosfläche von mehr als 1.200 m² nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauVVO).

1.5.4 In den Mischgebieten (M 1, M 2, M 3, M 4) ist die Ergänzung des Hauptsortiments mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der Königswinterer Sortimentsliste aus dem Jahr 2018 auf bis zu 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche auf maximal 800 m² Verkaufsfläche, wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptortiment steht, ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauVVO).

1.5.5 In den Mischgebieten (M 1, M 2, M 3, M 4) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten entsprechend der Königswinterer Sortimentsliste aus dem Jahr 2018 mit bis zu 200 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsstätte eines Gewerbebetriebes, wenn die verbundenen Waren in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen, ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauVVO).

1.5.6 In den Mischgebieten (M 1, M 2, M 3, M 4) sind Vergnügsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauVVO).

1.6 Mischgebiete (M 1, M 3 und M 4)

1.6.1 In den Mischgebieten (M 1, M 3 und M 4) sind Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauVVO).

1.7 Mischgebiete (M 2)

1.7.1 In den Mischgebieten (M 2) sind Tankstellen, in denen gemäß der Königswinterer Sortimentsliste zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden und die nach der Festsetzung 1.5.1 unzulässig waren, allgemein zulässig, wenn sie in einem räumlich und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetriebe stehen und 800 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 BauVVO).

2 Überbaue und nicht überbaue Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVVO - abgesehen von Hauswirtschaftlichen, Werkstätten, Zäunen und Einrichtungen - zulässig. Ställe und Gerägen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Carports werden wie Garagen beurteilt. Die Festsetzung gilt auch für sonstige bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind und zugelassen werden können (§ 3 Abs. 1 BauVVO).

3 Höhenlage der Baukörper

3.1 Gemäß § 9 Abs. 2 des Baugesetzbuches darf der fertige Erdgeschossfußboden an der straßenanliegenden Gebäuwand nicht mehr als 0,50 m über dem mittleren Straßeniveau liegen (senkrecht von der Straße gemessen). Sollte ausnahmsweise das natürliche Gelände höher als das Straßeniveau sein, darf der Erdgeschossfußboden im Mittel maximal 0,50 m über natürlichem Gelände liegen.

3.2 In den Gewerbegebieten kann ausnahmsweise bei gewerblich genutzten Gebäuden, aus denen oder in die verladen wird, die maximale Erdgeschosssohlendecke 1,20 m über mittlerem Straßeniveau oder - sollte ausnahmsweise das natürliche Gelände höher als das Straßeniveau sein - über natürlichem Gelände betragen. Die Erdorferlichkeit dieser Ausnahmsregel im Rahmen der Festsetzung festzusetzen.

3.3 In den einzelnen Baugruben wird die maximale Frühöhe sowie die maximale Höhe der Atika durch Angaben der Höhenpunkte (Höhepunkte) in der Planzeichnung festgelegt.

3.4 Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch untergeordnete Technikaufbauten und Solaranlagen um bis zu 2,00 m überschritten werden.

3.5 Ausnahmsweise kann die Erhöhe bei Regalagen, die eine Lichte Höhe von maximal 13,50 m überschreiten, überschritten werden. Diese Ausnahme gilt auch bei einer ausnahmsweise zulässigen Erdgeschossfußbodendecke von 1,20 m über mittlerem Straßeniveau oder ausnahmsweise im Mittel über natürlichem Gelände.

4 Untere Gebäudebauteile

Untere Gebäudebauteile sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne Kennzeichnung zulässig. Darüber hinaus sind unterirdische Bauteile auch im Bereich der Baugrenze für unterirdische Bauteile mit der Kennzeichnung „U“ zulässig, die maximale Höhe der unterirdischen Bauteile im Bereich der Baugrenze 10% liegt bei 55,52 m i.N.N. Mindestens 20 % der Flächen oberhalb der unterirdischen Bauteile sind dauerhaft zu begrünen.

5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastenden Fläche zugunsten der Versorgungsgründer sind die Entörung von Gebäuden aller Art sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben der Festlegung, die Entörung von abgewandten Abwässern sowie sonstige Parkanlagen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können, nicht zulässig. Bäume und tief wurzelnde Sträucher sind nur in einem lichten Abstand von 2,50 m bedeckter der nachrichtlich übernommenen Leitungsstrasse zulässig.

6 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauOB

Bei der Entörung und Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Acker, Stämm- und Wurzelbereich von Bäumen und sonstigen Vegetationsbeständen die DIN 18020-Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen anzuwenden.

Gehwege im Plangebiet sind mit wasserbegleitenden Materialien auszuführen.

Stellplätze für Personenkraftwagen einschließlich deren Zufahrten sind mit wasserbegleitenden Materialien, durch Rauparastellen, Schotterrasen oder ähnliches herzustellen.

Ausgenommen von den vorgenannten Maßnahmen ist die gekennzeichnete Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, westlich der Straße „Im Mühlenbruch“. Einzugsfeld ist die Fläche der Versorgungsgrünanlage.

Die vorgenannten Maßnahmen sind in einem Detailplan für die Außenanlagen und die Erschließungsplanung mit den Baugrundermittlungen nachzuweisen und bedürfen der Genehmigung durch die Stadt Königswinter.

7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauOB

7.1 Gewerbegebiete (GE 1, GE 4, GE 5) und Sondergebiete (SO 1, SO 2, SO 3, SO 4)

Auf den Grundstücken der Gewerbegebiete GE 1, GE 4 und GE 5 sind den Sondergebieten sind mindestens 20 % der Flächen als Vegetationsflächen anzulegen. Davon sind 50 % mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Arten sind der nachfolgenden Liste zu entnehmen:

Table with 2 columns: Name of plant species and their Latin name. Includes Fagus sylvatica, Quercus robur, Carpinus betulus, Sorbus aucuparia, Populus tremula, Sorbus domestica, Pinus alba, Pinus sylvestris, Ulmus laevis, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Prunella spinosa, Rosa canina, Erythrina europaea, Malus sylvestris, Pyrus communis, Cornus sanguinea, Berghorn, Spitzahorn, Zwergföhren Weibdom, Esereiche, Stieleiche.

Neben den vorstehend empfohlenen Gehölzen können auch andere heimische Baum- und Straucharten zugelassen werden.

Die Pflanzungen sind bei großen Flächen im Raster von 1 x 1 m anzulegen. Es ist eine möglichst vielfältige Auswahl der genutzten Arten vorzuziehen. Gehölze einzelner Arten sind in Gruppen von bis 12 Exemplaren zusammenzusetzen. Der Anteil der Baumarten hat mindestens 35 % zu betragen.

Die Gehölzanzuforderungen sind zur Eingrünung, insbesondere der Grundstücksgrenzen in einem mindestens 5 m breiten Pflanzstreifen vorzunehmen. Lücken in der Eingrünung sind im Bereich der Zu- und Abfahrten über eine Länge von maximal 10 m zulässig. Vorgesehene Einfrühdungen sind in die erforderlichen Bepflanzungen einzubinden. Einfrühdungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen haben einen Abstand von mindestens 1,50 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Entlang der Straßen ist die Bepflanzung durch Einzeimbäume zu ergänzen. Diese sind in gepostionierten Reihen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Abstand der Bäume zueinander beträgt 10,0 m. In dem Bereich der Baugrenzen für unterirdische Bauteile ist hieraus ausgenommen. In diesem Bereich ist ein Notast von 2,0 m zulässig. Es sind Linden (Tilia cordata) mit einer Mindestgröße von 16 bis 18 cm Stammumfang zu pflanzen.

Im Bereich der Stellplätze sind bei Doppelreihen je 3 Stellplätze, bei Einzelreihen je 3 Stellplätze ein großkröniger, hochstammiger Einzelbaum, mindestens 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind durch bauliche Maßnahmen - wie Puffer und Schutzgitter - zu schützen.

Gehölzanzufuhr für die Stellplätze:

Table with 2 columns: Name of plant species and their Latin name. Includes Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Crataegus laevigata, Sorbus aucuparia, Quercus robur, Bergahorn, Spitzahorn, Zwergföhren Weibdom, Esereiche, Stieleiche.

An den gewerblich genutzten Gebäuden ist eine Fassadenbegrünung auf mindestens 1/3 der jeweiligen Wandfläche der Baukörper durchzuführen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten.

Ausnahmsweise kann auf die Fassadenbegrünung verzichtet werden, wenn eine ausgeprägte Gestaltung der Gebäudekörper vorgenommen wird und die Entgrünung dieser Gestaltung entgegengewirkt wird. Ebenfalls kann ausnahmsweise auf die Fassadenbegrünung verzichtet werden, wenn sich aus der Art der vorgesehenen Nutzung hygienische Bedenken ergeben.

Gehölzanzufuhr für die Fassadenbegrünung:

Table with 2 columns: Name of plant species and their Latin name. Includes Clematis montana, Hedera helix, Vitex rotundifolia, Parthenocissus quinquefolia, Parthenocissus vitacea, Wilder Wein, Selbstklimmer.

Die vorgenannten Maßnahmen sind in einem Detailplan für die Außenanlagen mit den Baugrundermittlungen nachzuweisen und bedürfen der Genehmigung durch die Stadt Königswinter.

7.2 Gewerbegebiete (GE 2, GE 3)

Auf den Grundstücken der Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 sind mindestens 20 % der Flächen als Vegetationsflächen anzulegen. Davon sind 50 % mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Arten sind der nachfolgenden Liste zu entnehmen:

Table with 2 columns: Name of plant species and their Latin name. Includes Fagus sylvatica, Quercus robur, Carpinus betulus, Sorbus aucuparia, Populus tremula, Sorbus domestica, Pinus alba, Pinus sylvestris, Ulmus laevis, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Prunella spinosa, Rosa canina, Erythrina europaea, Malus sylvestris, Pyrus communis, Cornus sanguinea, Bergahorn, Spitzahorn, Zwergföhren Weibdom, Esereiche, Stieleiche.

Neben den vorstehend empfohlenen Gehölzen können auch andere heimische Baum- und Straucharten zugelassen werden.

Die Pflanzungen sind bei großen Flächen im Raster von 1 x 1 m anzulegen. Es ist eine möglichst vielfältige Auswahl der genutzten Arten vorzuziehen. Gehölze einzelner Arten sind in Gruppen von bis 12 Exemplaren zusammenzusetzen. Der Anteil der Baumarten hat mindestens 35 % zu betragen.

Die Gehölzanzuforderungen sind zur Eingrünung, insbesondere der Grundstücksgrenzen in einem mindestens 3 m breiten Pflanzstreifen vorzunehmen. Lücken in der Eingrünung sind im Bereich der Zu- und Abfahrten über eine Länge von maximal 10 m im Bereich der festgesetzten Stellplätzeflächen und im Bereich der Baugrenzen für unterirdische Bauteile zulässig. Vorgesehene Einfrühdungen sind in die erforderlichen Bepflanzungen einzubinden. Einfrühdungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen haben einen Abstand von mindestens 1,50 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Entlang der Straßen ist die Bepflanzung durch Einzeimbäume zu ergänzen. Diese sind in gepostionierten Reihen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Abstand der Bäume zueinander beträgt 10,0 m. In dem Bereich der Baugrenzen für unterirdische Bauteile ist hieraus ausgenommen. In diesem Bereich ist ein Notast von 2,0 m zulässig. Es sind Linden (Tilia cordata) mit einer Mindestgröße von 16 bis 18 cm Stammumfang zu pflanzen.

Im Bereich der Stellplätze sind bei Doppelreihen je 3 Stellplätze, bei Einzelreihen je 3 Stellplätze ein großkröniger, hochstammiger Einzelbaum, mindestens 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind durch bauliche Maßnahmen - wie Puffer und Schutzgitter - zu schützen.

Gehölzanzufuhr für die Stellplätze:

Table with 2 columns: Name of plant species and their Latin name. Includes Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Crataegus laevigata, Sorbus aucuparia, Quercus robur, Bergahorn, Spitzahorn, Zwergföhren Weibdom, Esereiche, Stieleiche.

An den gewerblich genutzten Gebäuden ist eine Fassadenbegrünung auf mindestens 1/3 der jeweiligen Wandfläche der Baukörper durchzuführen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten.

Ausnahmsweise kann auf die Fassadenbegrünung verzichtet werden, wenn eine ausgeprägte Gestaltung der Gebäudekörper vorgenommen wird und die Entgrünung dieser Gestaltung entgegengewirkt wird. Ebenfalls kann ausnahmsweise auf die Fassadenbegrünung verzichtet werden, wenn sich aus der Art der vorgesehenen Nutzung hygienische Bedenken ergeben.

Gehölzanzufuhr für die Fassadenbegrünung:

Table with 2 columns: Name of plant species and their Latin name. Includes Clematis montana, Hedera helix, Vitex rotundifolia, Parthenocissus quinquefolia, Parthenocissus vitacea, Wilder Wein, Selbstklimmer.

3.1 Gemäß § 9 Abs. 2 des Baugesetzbuches darf der fertige Erdgeschossfußboden an der straßenanliegenden Gebäuwand nicht mehr als 0,50 m über dem mittleren Straßeniveau liegen (senkrecht von der Straße gemessen). Sollte ausnahmsweise das natürliche Gelände höher als das Straßeniveau sein, darf der Erdgeschossfußboden im Mittel maximal 0,50 m über natürlichem Gelände liegen.

8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauOB

Die vorgenannten Maßnahmen sind in einem Detailplan für die Außenanlagen mit den Baugrundermittlungen nachzuweisen und bedürfen der Genehmigung durch die Stadt Königswinter.

Die in der Planzeichnung mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fangensicher zu unterhalten. Abgestorbene Bäume sind durch Baumarten der Planliste zur textlichen Festsetzung Ziffer 7 (Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) zu ersetzen und fangensicher zu unterhalten.

In jeder Phase der Baubearbeitung sind die zu erhaltenden Bäume und bereits angelegten Pflanzungen vor schädigenden Einwirkungen zu bewahren. Hierbei ist die DIN 18020 zu beachten (siehe textliche Festsetzung Ziffer 6). Erforderlichenfalls sind während der Bauzeit Schutzzaune oder ähnliches anzulegen.

Alle sonstigen durch Gebet und Bindung festgesetzten Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls angreich zu ersetzen.

9 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauOB

Bei der Entörung und Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Acker, Stämm- und Wurzelbereich von Bäumen und sonstigen Vegetationsbeständen die DIN 18020-Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen anzuwenden.

Gehwege im Plangebiet sind mit wasserbegleitenden Materialien auszuführen.

Stellplätze für Personenkraftwagen einschließlich deren Zufahrten sind mit wasserbegleitenden Materialien, durch Rauparastellen, Schotterrasen oder ähnliches herzustellen.

Ausgenommen von den vorgenannten Maßnahmen ist die gekennzeichnete Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, westlich der Straße „Im Mühlenbruch“. Einzugsfeld ist die Fläche der Versorgungsgrünanlage.

Die vorgenannten Maßnahmen sind in einem Detailplan für die Außenanlagen und die Erschließungsplanung mit den Baugrundermittlungen nachzuweisen und bedürfen der Genehmigung durch die Stadt Königswinter.

7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauOB

7.1 Gewerbegebiete (GE 1, GE 4, GE 5) und Sondergebiete (SO 1, SO 2, SO 3, SO 4)

Auf den Grundstücken der Gewerbegebiete GE 1, GE 4 und GE 5 sind den Sondergebieten sind mindestens 20 % der Flächen als Vegetationsflächen anzulegen. Davon sind 50 % mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Arten sind der nachfolgenden Liste zu entnehmen:

Table with 2 columns: Name of plant species and their Latin name. Includes Fagus sylvatica, Quercus robur, Carpinus betulus, Sorbus aucuparia, Populus tremula, Sorbus domestica, Pinus alba, Pinus sylvestris, Ulmus laevis, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Prunella spinosa, Rosa canina, Erythrina europaea, Malus sylvestris, Pyrus communis, Cornus sanguinea, Bergahorn, Spitzahorn, Zwergföhren Weibdom, Esereiche, Stieleiche.

Neben den vorstehend empfohlenen Gehölzen können auch andere heimische Baum- und Straucharten zugelassen werden.

Die Pflanzungen sind bei großen Flächen im Raster von 1 x 1 m anzulegen. Es ist eine möglichst vielfältige Auswahl der genutzten Arten vorzuziehen. Gehölze einzelner Arten sind in Gruppen von bis 12 Exemplaren zusammenzusetzen. Der Anteil der Baumarten hat mindestens 35 % zu betragen.

Die Gehölzanzuforderungen sind zur Eingrünung, insbesondere der Grundstücksgrenzen in einem mindestens 5 m breiten Pflanzstreifen vorzunehmen. Lücken in der Eingrünung sind im Bereich der Zu- und Abfahrten über eine Länge von maximal 10 m zulässig. Vorgesehene Einfrühdungen sind in die erforderlichen Bepflanzungen einzubinden. Einfrühdungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen haben einen Abstand von mindestens 1,50 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Entlang der Straßen ist die Bepflanzung durch Einzeimbäume zu ergänzen. Diese sind in gepostionierten Reihen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Abstand der Bäume zueinander beträgt 10,0 m. In dem Bereich der Baugrenzen für unterirdische Bauteile ist hieraus ausgenommen. In diesem Bereich ist ein Notast von 2,0 m zulässig. Es sind Linden (Tilia cordata) mit einer Mindestgröße von 16 bis 18 cm Stammumfang zu pflanzen.

Im Bereich der Stellplätze sind bei Doppelreihen je 3 Stellplätze, bei Einzelreihen je 3 Stellplätze ein großkröniger, hochstammiger Einzelbaum, mindestens 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind durch bauliche Maßnahmen - wie Puffer und Schutzgitter - zu schützen.

Gehölzanzufuhr für die Stellplätze:

Table with 2 columns: Name of plant species and their Latin name. Includes Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Crataegus laevigata, Sorbus aucuparia, Quercus robur, Bergahorn, Spitzahorn, Zwergföhren Weibdom, Esereiche, Stieleiche.

An den gewerblich genutzten Gebäuden ist eine Fassadenbegrünung auf mindestens 1/3 der jeweiligen Wandfläche der Baukörper durchzuführen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten.

Ausnahmsweise kann auf die Fassadenbegrünung verzichtet werden, wenn eine ausgeprägte Gestaltung der Gebäudekörper vorgenommen wird und die Entgrünung dieser Gestaltung entgegengewirkt wird. Ebenfalls kann ausnahmsweise auf die Fassadenbegrünung verzichtet werden, wenn sich aus der Art der vorgesehenen Nutzung hygienische Bedenken ergeben.

Gehölzanzufuhr für die Fassadenbegrünung:

Table with 2 columns: Name of plant species and their Latin name. Includes Clematis montana, Hedera helix, Vitex rotundifolia, Parthenocissus quinquefolia, Parthenocissus vitacea, Wilder Wein, Selbstklimmer.

Die vorgenannten Maßnahmen sind in einem Detailplan für die Außenanlagen mit den Baugrundermittlungen nachzuweisen und bedürfen der Genehmigung durch die Stadt Königswinter.

7.2 Gewerbegebiete (GE 2, GE 3)

Auf den Grundstücken der Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 sind mindestens 20 % der Flächen als Vegetationsflächen anzulegen. Davon sind 50 % mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Arten sind der nachfolgenden Liste zu entnehmen:

Table with 2 columns: Name of plant species and their Latin name. Includes Fagus sylvatica, Quercus robur, Carpinus betulus, Sorbus aucuparia, Populus tremula, Sorbus domestica, Pinus alba, Pinus sylvestris, Ulmus laevis, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Prunella spinosa, Rosa canina, Erythrina europaea, Malus sylvestris, Pyrus communis, Cornus sanguinea, Bergahorn, Spitzahorn, Zwergföhren Weibdom, Esereiche, Stieleiche.

Neben den vorstehend empfohlenen Gehölzen können auch andere heimische Baum- und Straucharten zugelassen werden.

Die Pflanzungen sind bei großen Flächen im Raster von 1 x 1 m anzulegen. Es ist eine möglichst vielfältige Auswahl der genutzten Arten vorzuziehen. Gehölze einzelner Arten sind in Gruppen von bis 12 Exemplaren zusammenzusetzen. Der Anteil der Baumarten hat mindestens 35 % zu betragen.

Die Gehölzanzuforderungen sind zur Eingrünung, insbesondere der Grundstücksgrenzen in einem mindestens 3 m breiten Pflanzstreifen vorzunehmen. Lücken in der Eingrünung sind im Bereich der Zu- und Abfahrten über eine Länge von maximal 10 m im Bereich der festgesetzten Stellplätzeflächen und im Bereich der Baugrenzen für unterirdische Bauteile zulässig. Vorgesehene Einfrühdungen sind in die erforderlichen Bepflanzungen einzubinden. Einfrühdungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen haben einen Abstand von mindestens 1,50 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Entlang der Straßen ist die Bepflanzung durch Einzeimbäume zu ergänzen. Diese sind in gepostionierten Reihen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Abstand der Bäume zueinander beträgt 10,0 m. In dem Bereich der Baugrenzen für unterirdische Bauteile ist hieraus ausgenommen. In diesem Bereich ist ein Notast von 2,0 m zulässig. Es sind Linden (Tilia cordata) mit einer Mindestgröße von 16 bis 18 cm Stammumfang zu pflanzen.

Im Bereich der Stellplätze sind bei Doppelreihen je 3 Stellplätze, bei Einzelreihen je 3 Stellplätze ein großkröniger, hochstammiger Einzelbaum, mindestens 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind durch bauliche Maßnahmen - wie Puffer und Schutzgitter - zu schützen.

Gehölzanzufuhr für die Stellplätze:

Table with 2 columns: Name of plant species and their Latin name. Includes Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Crataegus laevigata, Sorbus aucuparia, Quercus robur, Bergahorn, Spitzahorn, Zwergföhren Weibdom, Esereiche, Stieleiche.

An den gewerblich genutzten Gebäuden ist eine Fassadenbegrünung auf mindestens 1/3 der jeweiligen Wandfläche der Baukörper durchzuführen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten.

Ausnahmsweise kann auf die Fassadenbegrünung verzichtet werden, wenn eine ausgeprägte Gestaltung der Gebäudekörper vorgenommen wird und die Entgrünung dieser Gestaltung entgegengewirkt wird. Ebenfalls kann ausnahmsweise auf die Fassadenbegr