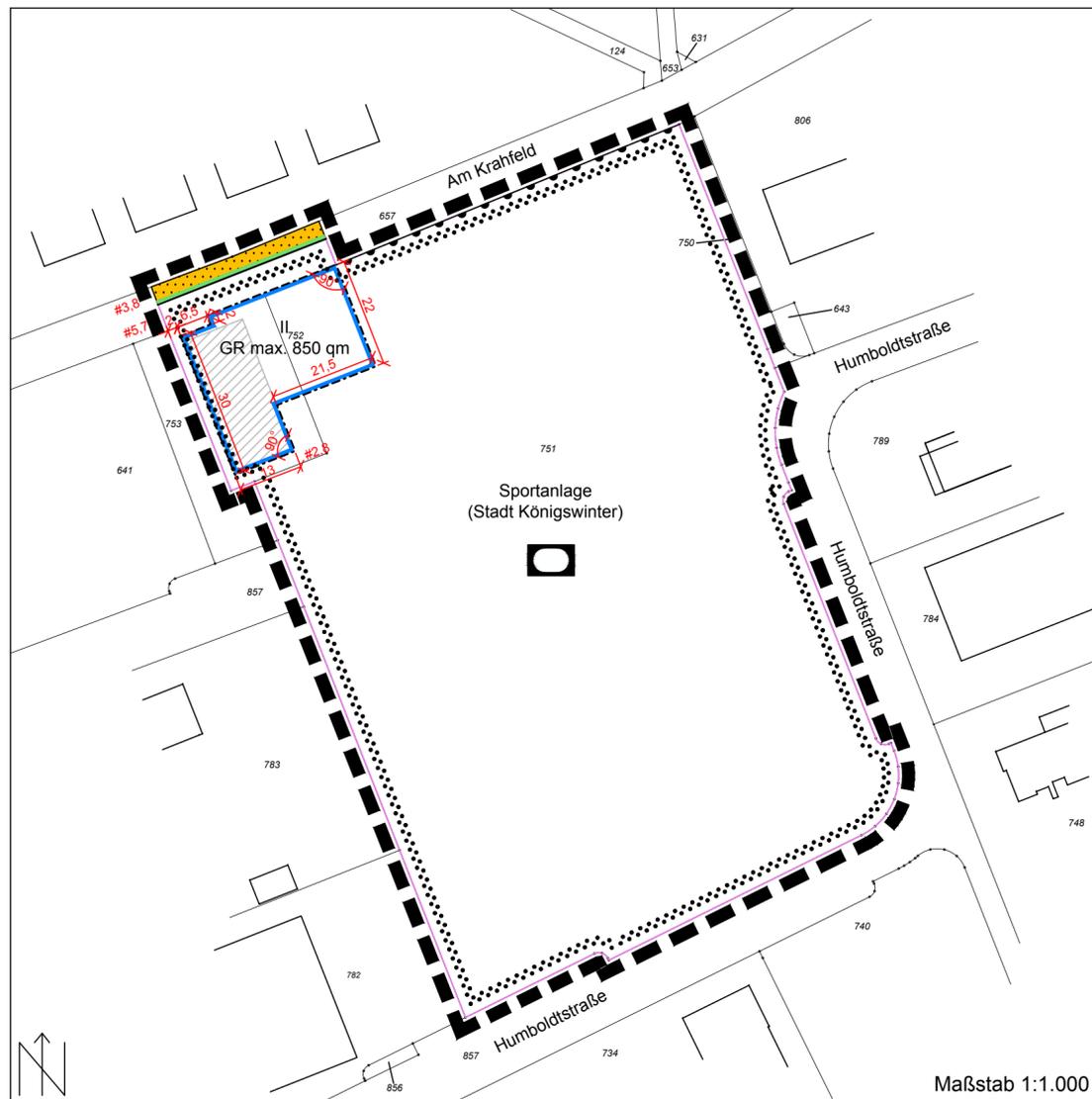


# 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 60/39

## »AM KRAHFELD/HÜNSCHEIDER HOF« IM STADTTTEIL OBERPLEIS



### ZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Zahl der Vollgeschoss (Höchstmaß)
- GR max. 850 qm Grundfläche maximal 850 qm

#### 2. Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Zweckbestimmung Sportanlage

#### Darstellung ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Vermaßung in Meter, z.B. 15,00 m
- Vereinshaus Bestand

#### 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### 4. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der festgesetzten Fläche für Sport- und Spielanlagen ist die Errichtung eines Sportplatzes zulässig. Darüber hinaus ist innerhalb der durch Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ein zur Sportanlage zugehöriges Vereinsgebäude zulässig. **Im Vereinsgebäude ist die Unterbringung einer Gymnastikhalle und einer Offenen Ganztagschule zulässig.** Im Übrigen sind bauliche Anlagen einschließlich erforderlicher Nebenanlagen in dem Bereich der Sportanlagen zulässig, soweit sie mit der Zweckbestimmung dieser Fläche vereinbar sind.

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**An den Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Fassadenbegrünung auf mindestens 1/4 der Wandflächen durchzuführen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich ist eine Dachbegrünung in extensiver Form auszuführen. Die angelegte Vegetationsschicht hat im Mittel mindestens eine Stärke von 10 cm aufzuweisen.**

#### Gehölzauswahl für die Fassadenbegrünung:

- Clematis montana - Waldrebe
- Hedera helix - Efeu
- Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie
- Lonicera spec. - Geißblatt
- Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein
- Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein, Selbstklimmer
- Polygonum aubertii - Knöterich

Die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60/39 »Am Krahfeld/Hünscheider Hof« gelten auch für die 4. Änderung fort.

#### II. HINWEISE

##### Brandschutz

Für die geplante Baumaßnahme ist als Grundsatz der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem örtlichen zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen. Im vorliegenden Fall wird eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 Liter/Minuten über zwei Stunden für erforderlich gehalten. Wenn das geplante Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden soll, ist eine für Feuerwehrfahrzeuge befahrbare Zufahrt vorzusehen. Die Feuerwehrezufahrt ist gemäß § 5 BauO NRW zu planen und auszubauen. Auf die Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (WBauO NRW) Ziffer 5 wird hingewiesen.

##### Erdbebengefährdung

Bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten ist die Bewertung der Erdbebengefährdung gemäß den technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen. Die Gemarkung Oberpleis ist der Erdbebenzone 1 und geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Die übrigen Hinweise des Bebauungsplans Nr. 60/39 »Am Krahfeld/Hünscheider Hof« gelten auch für die 4. Änderung fort.

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 04. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019.

### VERFAHRENSVERMERKE

#### ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Die Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom 20.01.2020 überein und entspricht den Anforderungen gemäß § 1 der PlanZV. Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Königswinter, den \_\_\_\_\_

(Stempel)

#### AUSFERTIGUNG

Der Rat der Stadt Königswinter hat am \_\_\_\_\_ diese Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und damit alle bislang wirksamen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzt. Dieser Plan ist der Urkundsplan, dessen Inhalt mit dem Satzungsbeschluss übereinstimmt.

Königswinter, den \_\_\_\_\_

(Siegel) (Bürgermeister)

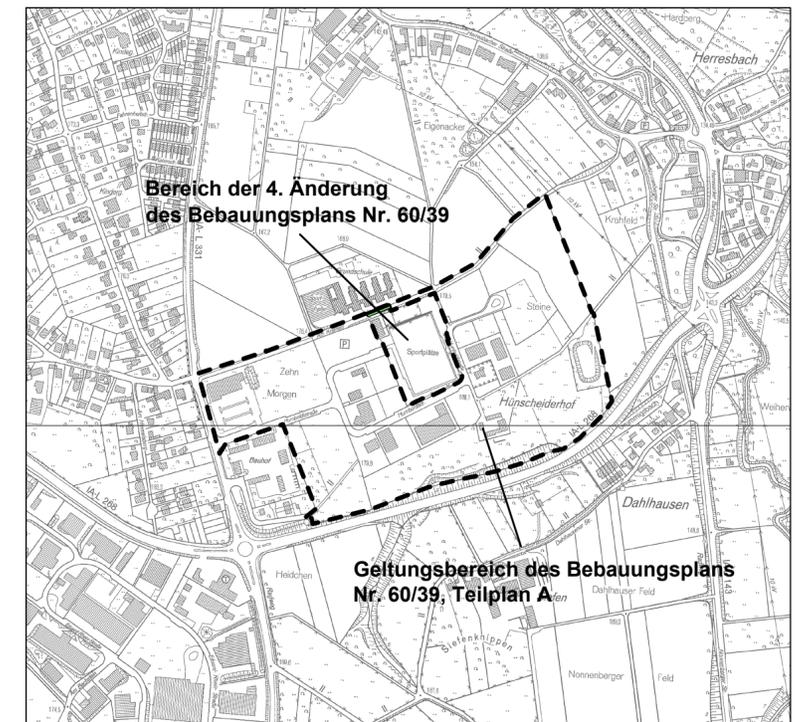
#### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss ist am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 BauGB mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung der Stadt Königswinter, Servicebereich Stadtplanung, von jedermann eingesehen werden kann, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.

Königswinter, den \_\_\_\_\_

(Siegel) (Bürgermeister)

### ÜBERSICHTSKARTE (Maßstab 1:8.000)



Stadt Königswinter  
Der Bürgermeister  
Stadtplanung

### 4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 60/39 »AM KRAHFELD/HÜNSCHEIDER HOF« IM STADTTTEIL OBERPLEIS

Fassung zur Ausfertigung (Stand: Dezember 2020)