

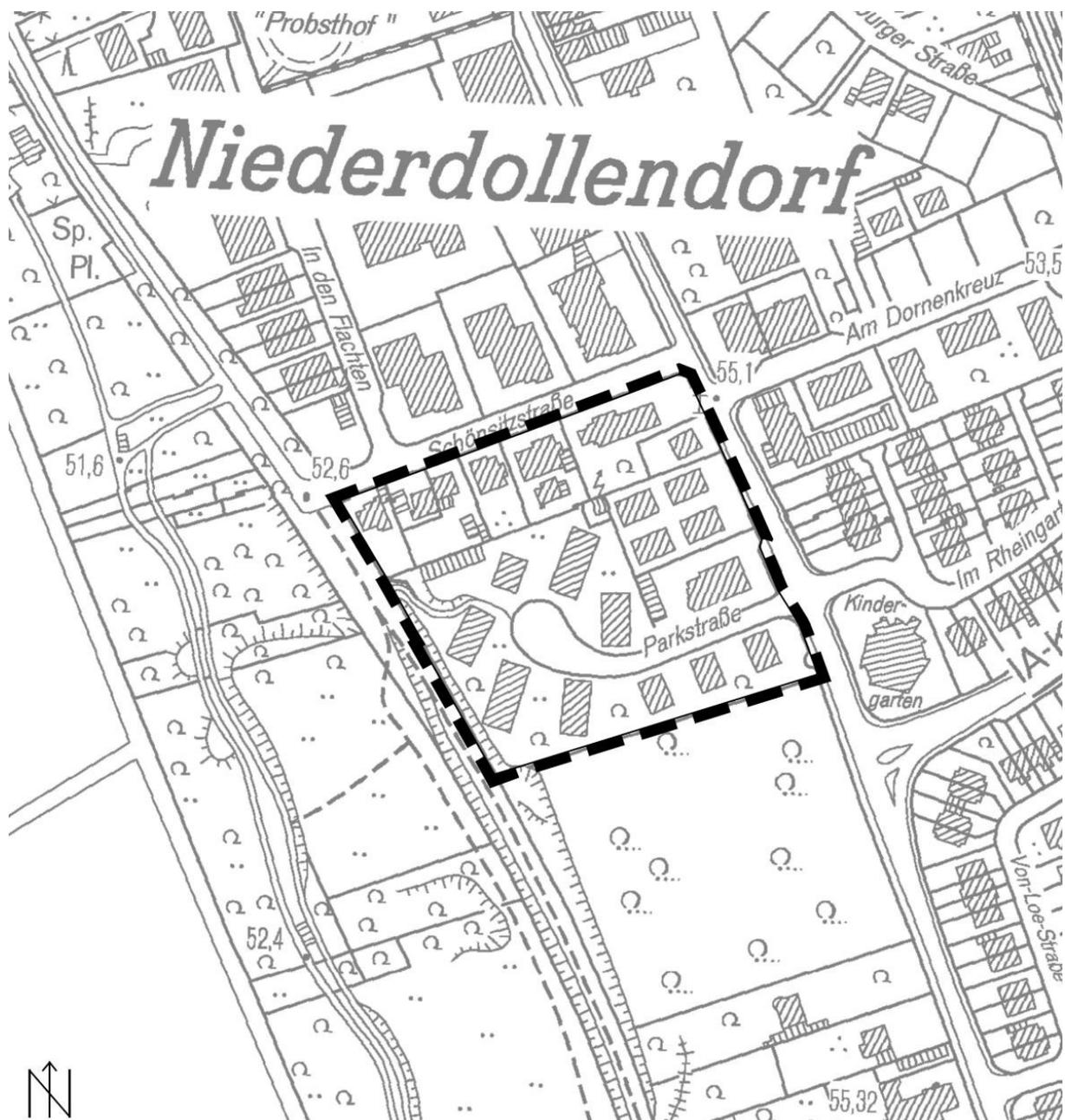


Bebauungsplan Nr. 20/22

»Parkstraße / Schönsitzstraße / Hauptstraße « im Stadtteil Niederdollendorf

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Stand August 2022



Inhalt

1. Planungsanlass und Ziele der Planung	4
2. Verfahren	4
3. Planungsalternativen	5
4. Geltungsbereich	5
5. Räumliche und strukturelle Situation	5
6. Rechtliche Vorgaben.....	6
6.1. Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung	6
6.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
6.3. Satzungen nach Baugesetzbuch	7
6.4. Landschafts- und Naturschutz, Natura-2000-Gebiete, Biotope	7
6.5. Artenschutz	7
6.6. Wasserrecht	7
6.7. Denkmalschutz.....	8
7. Geplante Nutzung	8
8. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	9
9. Inhalte des Bebauungsplans.....	9
9.1. Art der baulichen Nutzung:.....	9
9.2. Maß der baulichen Nutzung:	9
9.2.1. Grundflächenzahl	9
9.2.2. Geschossflächenzahl	9
9.2.3. Höhe baulicher Anlagen.....	10
9.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
9.3.1. Bauweise	10
9.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche	10
9.4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	10
9.5. Stellplätze, Carports und Garagen.....	10
9.6. Grünordnerische Festsetzungen.....	11
9.6.1. Grundstücksbepflanzung	11
9.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft...11	
9.7.1. Maßnahmen zum Erhalt des Gehölzbestandes.....	11
9.7.2. Maßnahmen zum Artenschutz	11
9.7.3. Maßnahmen zum Schutz des Bodens	11
10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
10.1. Dachform / Dachneigung	12
10.2. Einfriedungen	12
10.3. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter.....	12
10.4. Erforderliche Stellplätze	12
11. Hinweise.....	12
11.1. Vorgartensatzung.....	12
11.2. Berücksichtigung der Erdbebengefährdung.....	13
11.3. Kampfmittelfunde	13
11.4. Abfallwirtschaft	13
11.5. Archäologische Bodendenkmale.....	13
11.6. Bauen im Überschwemmungsgebiet	13
11.7. Artenschutz	13
11.8. Altlasten.....	14
12. Städtebauliche Kennwerte	14
13. Rechtsgrundlagen.....	14

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

Die Stadt Königswinter liegt im unmittelbaren Einzugsbereich der Städte Bonn und Köln. Insbesondere wegen ihrer guten verkehrlichen Anbindung zu den umliegenden Mittel- und Oberzentren sowie ihrer Lage am Rhein und dem Naturschutzgebiet Siebengebirge ist die Stadt Königswinter mit zahlreichen Infrastruktureinrichtungen ein beliebter Wohnstandort.

Das Plangebiet liegt derzeit im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 20/3S „Sumpfweg-Süd“ im Stadtteil Niederdollendorf.

Die Notwendigkeit für die Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich Parkstraße, Schönsitzstraße und Hauptstraße ist dadurch begründet, dass der Bebauungsplan Nr. 20/3S unwirksam ist, sodass planungsrechtliche Grundlagen zur Beurteilung von Bauvorhaben derzeit nicht gegeben sind.

Die bloße Aufhebung des unwirksamen Bebauungsplans würde dazu führen, dass das Gebiet im Bereich der Schönsitzstraße und der Parkstraße in planungsrechtlicher Hinsicht nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt werden müsste. Aufgrund der bestehenden Bebauungssituation im Umfeld des Plangebietes hätte dies zur Folge, dass sich der bisherige Zulassungsmaßstab deutlich verändern würde, sodass erheblich höhere und größere Baukörper zulässig wären, als dies bislang auf Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen der Fall war. Dies könnte die städtebauliche Situation des Plangebietes langfristig deutlich verändern.

Zwischenzeitlich hat der Rat der Stadt Königswinter die Stadtverwaltung beauftragt das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S „Sumpfweg-Süd“ (Stammplan) sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S für den Bereich „Am Rheinufer / Am Werth“ durchzuführen. Durch die Aufhebung der Bebauungspläne soll der Rechtsschein der unwirksamen Bebauungspläne beseitigt werden. Damit wird wieder eine klare planungsrechtliche Situation geschaffen. Überdies hat die Aufhebung das Ziel, städtebauliche Zielvorstellungen der Stadt Königswinter umzusetzen.

Um die bestehenden städtebaulichen Strukturen zu sichern und zugleich verträgliche, zeitgemäße Entwicklungsmöglichkeiten zuzulassen, ist es erforderlich, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Ziel des neuen Bebauungsplanes Nr. 20/22 „Parkstraße/Schönsitzstraße/Hauptstraße“ ist es, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen im Plangebiet in ihrem Bestand zu sichern. Die durchgrünte, aufgelockerte städtebauliche Situation an der Südseite der Schönsitzstraße soll bewahrt werden und die Maßstäblichkeit der Bebauung sowie der bestehende städtebauliche Charakter des Quartiers soll erhalten werden und zugleich den Anforderungen einer behutsamen Innenentwicklung entsprochen werden.

2. Verfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 14.01.2020 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20/22 „Parkstraße / Schönsitzstraße / Hauptstraße“ beschlossen (Beschluss Nr. 466/2020). Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Aus dem Bebauungsplan begründen sich keine Vorhaben, welche das Erfordernis einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hervorrufen. Weiter liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1, Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter, nämlich der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, vor.

Dieser Beschluss ist am 15.08.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Sitzung des Planungs- und Umweltausschuss am 20.06.2020 erfolgte der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (Beschluss Nr. 501/2020).

Am 15.08.2020 ist ortsüblich bekanntgemacht worden, wo und wann sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) frühzeitig an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligen konnte. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 24.08.2020 bis einschließlich 25.09.2020. Während dieser Zeit konnten die Planunterlagen im Internet unter www.koenigswinter.de, Rubrik „Planen und Bauen“, Unterrubrik „Aktuelle Planverfahren“ eingesehen werden. Zusätzlich konnten die

Unterlagen im Verwaltungsgebäude Thomasberg, Obere Straße 8, Königswinter-Thomasberg im Foyer von außen zu jeder Zeit oder nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 17.08.2020 angestoßen und es wurde eine Frist bis zum 25.09.2020 gesetzt. Es gingen insgesamt 20 Stellungnahmen bei der Verwaltung ein, von denen 9 abwägungsrelevant sind.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz des Rates der Stadt Königswinter hat in seiner Sitzung am 23.03.2022 über den Bebauungsplan Nr. 20/22 beraten, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und sich die Prüfergebnisse zu eigen gemacht. Anschließend erfolgte der Beschluss, auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB die Offenlage durchzuführen (Beschluss Nr. 107/2022).

Sodann erfolgte die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 20/22 „Parkstraße / Schönsitzstraße / Hauptstraße“ mit seiner Begründung sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 07. Juni 2022 bis einschließlich 13. Juli 2022.

Die Bebauungsplanunterlagen konnten während dieses Zeitraumes unter www.koenigswinter.de und zusätzlich im Foyer des Verwaltungsgebäudes Thomasberg von außen jederzeit eingesehen werden. Weiter bestand auch die Möglichkeit vor Ort einen persönlichen Termin mit dem Servicebereich Stadtplanung zu vereinbaren.

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 31.05.2022 um Stellungnahme zur Planung bis spätestens zum 13.07.2022 gebeten.

Insgesamt sind 12 Stellungnahmen eingegangen, von denen 5 abwägungsrelevant sind. Die Verwaltung hat die für den Bebauungsplan relevanten Äußerungen und Stellungnahmen zusammengefasst und geprüft.

3. Planungsalternativen

Standortalternativen ergeben sich vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung nicht. Aufgrund der Zielsetzung soll die Bestandsbebauung planungsrechtlich gesichert und zugleich eine verträgliche Entwicklung mit Neubauten ermöglicht werden. Die Prüfung von Standortalternativen kommt somit nicht in Betracht.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke auf der südlichen Seite der Schönsitzstraße, die Parkstraße mitsamt der anliegenden Bebauung und die Bebauung auf der Westseite der Hauptstraße zwischen der Schönsitzstraße im Norden und der südlichen Grenze des Grundstücks Parkstraße 1 – 11 (Flurstück 2793, Flur 2, Gemarkung Niederdollendorf) im Süden.

5. Räumliche und strukturelle Situation

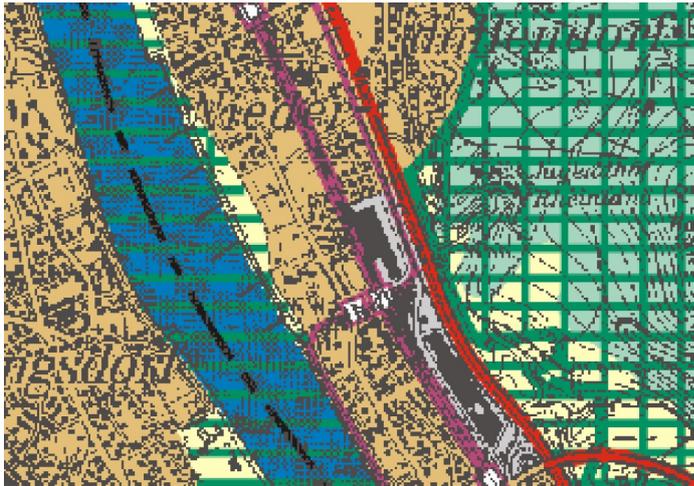
Das Siebengebirge teilt die Stadt Königswinter in Talbereich und Bergbereich. Der Stadtteil Niederdollendorf mit rund 3.600 Einwohnern liegt im Talbereich der Stadt Königswinter. Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtteils. Das Plangebiet selbst ist vorrangig durch Wohnnutzung geprägt. Das Nahversorgungszentrum Nieder-/Oberdollendorf befindet sich in ca. 400 m Luftlinie entfernt.

Westlich, unmittelbar angrenzend erreicht man das Rheinufer mit Naherholungspotenzial und überörtlich angebundenem Wegenetz. Weiter schließt sich westlich und südlich an das Plangebiet das am Rheinufer gelegene Landschaftsschutzgebiet an.

6. Rechtliche Vorgaben

6.1. Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung

Nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg-Kreis liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20/22 im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Westlich des Plangebietes schließt sich der Bereich des Landschaftsschutzgebietes an, das im Regionalplan in Form der Darstellung als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) und Bereich für „Regionale Grünzüge“ bzw. „Bereich für Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ (BSLE) berücksichtigt wird. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der Planung nicht entgegen.



Auszug aus dem Regionalplan Regierungsbezirk Köln
Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg (2. Auflage, Mai 2009)

6.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter ist seit dem 23. April 1974 wirksam. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist der Flächennutzungsplan seitdem nicht geändert worden.

Der Flächennutzungsplan stellt zurzeit für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet (WR) dar. Im Bebauungsplan soll dagegen als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann diese dem Bebauungsplan entgegenstehende Flächennutzungsplandarstellung im Wege der nachträglichen Berichtigung angepasst werden, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Nach Berichtigung der entgegenstehenden Darstellung soll der Flächennutzungsplan zukünftig den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Wohnbaufläche (W)“ darstellen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter

6.3. Satzungen nach Baugesetzbuch

Der Planbereich liegt derzeit im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 20/3S „Sumpfweg-Süd“. Diese Satzung befindet sich derzeit in einem Aufhebungsverfahren. Sonstige Satzungen nach Baugesetzbuch liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Weiter gilt die Satzung der Stadt Königswinter über die Gestaltung von Vorgärten gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW mit der Bezeichnung: Vorgartensatzung für die Stadt Königswinter vom 06.07.2021. Ziel der Vorgartensatzung ist es, Mindestanforderungen für die Gestaltung von Vorgärten zu definieren. Über dieses Instrument soll ein einheitliches, grüneres Ortsbild geschaffen werden. Gleichzeitig sollen hierdurch auch Verbesserungen für den Artenschutz, das Mikroklima und den Wasserhaushalt erreicht werden.

6.4. Landschafts- und Naturschutz, Natura-2000-Gebiete, Biotope

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20/22 grenzt im Westen an das Gebiet der ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete in den Städten Königswinter und Bad Honnef im Rhein-Sieg-Kreis vom 31. August 2006. Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist in diesem Bereich ein schutzwürdiges Biotop aus (BK-5209-027). In diesem Biotop sind Reste der ehemaligen Kulturlandschaft vorzufinden u.a. mit alten Weidenauwaldresten, alten Eichen-Hainbuchenwaldresten und Fettwiesen mit eingestreuten Garten- und Obstbrachen.

Für eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes sowie des Biotopes durch den Bebauungsplan werden keine Anhaltspunkte gesehen.

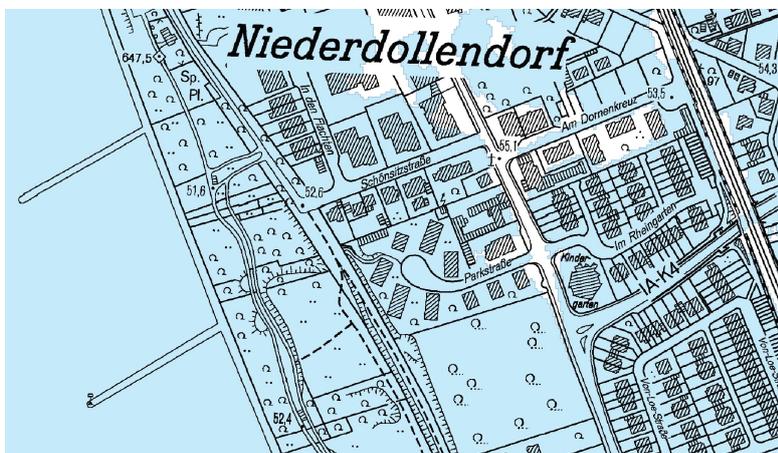
6.5. Artenschutz

Aus dem zukünftigen Planungsrecht des Bebauungsplanes mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen selbst, ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, die sich aus dem § 44 BNatschG ableiten. Die Festsetzungen orientieren sich weitestgehend am Bestand und sichern diesen. Weiter wird die Ausnutzung des neuen Bebauungsplanes gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 20/3S sogar verringert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen insbesondere der Bestandssicherung. Erst im Falle eines Abbruchs oder einer Erweiterung des Bestandes könnte sich ein verbotener Eingriff ergeben, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen sind. Deshalb soll in diesem speziellen Fall die artenschutzrechtliche Prüfung auf den Zeitpunkt evtl. Baumaßnahmen und deren Genehmigungsverfahren verlagert werden und ist somit nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens.

Zusätzlich wird ein entsprechender Hinweis hierzu im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

6.6. Wasserrecht



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte HQ 100 der Bezirksregierung Köln
(https://www.flussgebiete.nrw.de/system/files/atoms/files/2_rhein_a00_gk_mw_b103.pdf)

Das Plangebiet befindet sich etwa auf Höhe von Rhein-km 647,300 am rechten Rheinufer in Randlage des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins. Das 100jährige Bemessungshochwasser (BHW100) wird hier prognostiziert auf 54,99 m NHN. Die Geländeoberflächen liegen nur geringfügig darunter, so dass bei diesem Bemessungshochwasser überschlägig mit etwa 0,30 m Überflutung zu rechnen ist.

Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kein „neues Baugebiet“ im Sinne von § 78 Abs. 1 WHG begründet.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte HQ 100 der Bezirksregierung Köln (abrufbar unter: https://www.flussgebiete.nrw.de/system/files/atoms/files/2_rhein_a00_gk_nw_b103.pdf)

6.7. Denkmalschutz

Im Plangebiet liegt ein erhaltenswertes Gebäude. Für das Grundstück des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes Hauptstraße 164 (ehem. Haus Schönsitz, 2. Hälfte 19. Jahrhundert) werden abweichende Festsetzungen getroffen, um das denkmalgeschützte Gebäude im Bestand zu sichern. Hier soll keine intensivere bauliche Nutzung des Grundstücks ermöglicht werden.

Weiter befindet sich vor dem Gebäude Hauptstraße 156, in der nordöstlichen Grundstücksecke, ein denkmalgeschütztes Wegekreuz. Dieses, und auch das Gebäude Hauptstraße 164 sind in den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung als Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen gekennzeichnet.

7. Geplante Nutzung

Ziel des Bebauungsplans ist es, das bestehende Wohnquartier planungsrechtlich im Bestand zu sichern.

Nur durch das Instrument der Bauleitplanung ist es möglich die bestehenden städtebaulichen Strukturen des Wohnquartiers langfristig zu sichern, aber zugleich verträgliche und zeitgemäße Entwicklungsmöglichkeiten zuzulassen.

Weiter wird die durchgrünte, aufgelockerte städtebauliche Situation an der Südseite der Schönsitzstraße bewahrt. Durch die Beibehaltung der Maßstäblichkeit der Bestandsbebauung wird an dieser Stelle der bestehende städtebauliche Charakter beibehalten. Zugleich bietet der Bebauungsplan bei evtl. Abbruch von Gebäuden das Potential, den Anforderungen der Innenentwicklung und des Wohnungsmarktes, gerecht zu werden. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4 und WA 5 wird die Möglichkeit zur Errichtung von Einzel- und Doppelhausbebauungen gegeben, im WA 2 hingegen sind ausschließlich Einzelhäuser zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das geplante Baugebiet wird östlich durch die Landesstraße L 193 „Hauptstraße erschlossen. Am nördlichen Ende des Plangebietes liegt die Straße „Schönsitzstraße, welche zur Erschließung der Gebäude am nördlichen Rand des Plangebietes dient. Weiter dient sie als Verbindung zum Rheinufer sowie zur Wohnstraße „In den Flachten“.

Die Parkstraße bildet die interne Erschließung des Quartiers als Stichstraße westlich abgehend von der „Hauptstraße“ (L 193). Die Parkstraße befindet sich im Eigentum der Stadt Königswinter.

Da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren vorrangig um eine planungsrechtliche Klarstellung und Sicherung des Bestandes handelt, sind hier keine großen Änderungen oder Schwankungen bzgl. des durch das Quartier entstehenden Verkehrsaufkommens zu erwarten. Somit ergeben sich auch für die umliegenden Knotenpunkte und das Verkehrssystem mit den umliegenden Straßen keine absehbaren Kapazitätsprobleme. Dementsprechend wurde auf eine Verkehrsuntersuchung verzichtet.

Die Ver- und Entsorgung des Quartiers erfolgt über das bestehende Straßen- und Leitungsnetz. Das anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser wird über die vorhandenen Kanalisationssysteme in den Bestandsstraßen abgeleitet.

Die Müllentsorgung erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen. Ein zweiachsiges Müllfahrzeug kann in das Wohngebiet einfahren und auf der Wendeanlage drehen.

9. Inhalte des Bebauungsplans

9.1. Art der baulichen Nutzung:

Entsprechend der vorhandenen Wohnnutzung und unter Berücksichtigung der Nutzungen in der Umgebung, als auch zur Erweiterung der Nutzungsmöglichkeit des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Damit ist das Plangebiet für die sonstigen, das Wohnen nicht störenden Nutzungen nach § 4 BauNVO offen. Des Weiteren sind gemäß § 4 Absatz 3 folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden wegen des mit ihnen verbundenen Flächenbedarfs und Störpotenzials auf Grund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

9.2. Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Gebäude- und Wandhöhen sowie die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse geregelt. Die betreffenden Werte dienen dazu, das Maß der bestehenden Bebauung aufzugreifen, gleichzeitig aber einen Entwicklungsspielraum vor dem Hintergrund einer bedarfsorientierten Innenentwicklung und Klimaschutzziele zu gewährleisten.

9.2.1. Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen über die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt und entspricht damit des in § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmten Orientierungswert für die Obergrenze Allgemeiner Wohngebiete.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 darf jedoch abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Tiefgaragen nach § 19 (4) Satz 1 Nr. 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Diese Festsetzung dient der unterirdischen Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für Neubauprojekte und geht mit der Festsetzung zur Begrüpfungspflicht von Tiefgaragen einher.

9.2.2. Geschossflächenzahl

Die festgesetzte Geschossflächenzahl bleibt mit einem Höchstmaß von 0,8 unter dem Orientierungswert der Obergrenze der BauNVO zurück, welche bei 1,2 liegt. Es wird somit eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen ermöglicht.

9.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren über die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, hier Gebäude- und Wandhöhen, geregelt.

Bei der Festsetzung der Gebäude- und Wandhöhen wurden die in der Vermessung ermittelten Gebäudehöhen der Bestandsbebauung zugrunde gelegt.

Ausnahmsweise darf die Höhe baulicher Anlagen um bis zu 0,8 m überschritten werden, wenn die Überschreitung durch untergeordnete technische Aufbauten (bspw. Antennen, Lüftungsrohre) oder untergeordnete Bauteile (bspw. Schornsteine, Aufzug) entsteht.

Des Weiteren wird die Geschossigkeit der Gebäude auf höchstens zwei Vollgeschosse im gesamten Gebiet festgesetzt. Im WA 2 weisen die bestehenden Mehrfamilienhäuser eine unterschiedliche Geschossigkeit auf, d.h. es sind sowohl zweigeschossige als auch dreigeschossige Gebäude vorzufinden. Hier gilt der Bestandsschutz. Die maximale Gebäudehöhe orientiert sich dabei am höchsten Punkt der dreigeschossigen Bestandsgebäude.

Durch die im Plan festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen und der Geschossigkeit wird die Einfügung der Baukörper in das Ortsbild gesichert. Die gemessenen Gebäude- und Wandhöhen der benachbarten Häuser werden bei den Festsetzungen berücksichtigt.

9.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Städtebauliches Ziel ist es, ein allgemeines Wohngebiet am Rheinufer von Niederdollendorf planungsrechtlich zu sichern. Entsprechend setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 22 Abs. 2 BauNVO die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet fest.

9.3.1. Bauweise

Zeichnerisch und textlich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei darf die Länge der einzelnen Baukörper in allen Allgemeinen Wohngebieten 30 Meter nicht überschreiten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 23 (5) BauNVO sind – mit Ausnahme von Tiefgaragenausfahrten, Stützmauern, Spielgeräten, Einfriedungen und Stellflächen für Müll- und Abfallbehälter - nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Oberirdische Stellplätze sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden durch die zeichnerischen Festsetzungen von Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich einerseits an den Straßenfluchten der Schönsitz- und der Hauptstraße und bilden ansonsten weitestgehend die Kubaturen der Bestandsbebauung ab.

9.4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird im WA1 und WA3 auf höchstens zwei festgesetzt. Im WA4 soll mit fünf zulässigen Wohneinheiten auch die Möglichkeit geschaffen werden kleinere Mehrfamilienhäuser zu errichten, um den Belangen zum Vorrang der Innenentwicklung und zur Nachverdichtung gerecht zu werden sowie ein differenziertes Wohnraumangebot zu ermöglichen. Für das WA 2 und WA 5 wird keine Beschränkung der Wohneinheiten vorgenommen.

9.5. Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze sind in den festgesetzten Baugebieten nach Maßgabe des § 12 der Baunutzungsverordnung zulässig. Aufgrund der vorliegenden Bestandssituation werden Stellplätze hier auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO sind Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den hierfür festgesetzten Flächen zugelassen.

9.6. Grünordnerische Festsetzungen

In diesem Bebauungsplan werden Erhaltungsfestsetzungen getroffen und Pflanzbindungen festgesetzt. Bei Abgang oder Rodungen sind Gehölze gleichwertig oder entsprechend der Vorgaben der Artenliste neu anzupflanzen. Für Neubauten und Neuanlagen wird ebenfalls ein Begrünungsgrad der Grundstücksfreiflächen vorgegeben.

Die festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und zu erhalten.

9.6.1. Grundstücksbepflanzung

Mindestens 40% der privaten Baugrundstücksflächen sind entsprechend der getroffenen textlichen Festsetzung 7.1 zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Weiter sind von diesen mindestens 10% mit heimischen und standortgerechten Gehölzen lt. Pflanzliste zu versehen.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass pro 250 m² Grundstücksfreifläche mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Bereits vorhandene Bäume können angerechnet werden. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass bei Grundstücken mit Doppel- und Einzelhäusern mit entsprechender Grundstücksfläche mindestens ein Baum pro Grundstück gepflanzt wird.

Der Gehölzbestand mit seinen ökologischen und klimawirksamen Funktionen wird textlich zum Erhalt festgesetzt und ist bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter, Splitt und vergleichbarem steinartigen Schüttgut zur Gartengestaltung wird nicht zugelassen, da dadurch das biotische Potenzial der Gartenflächen gemindert wird.

Die festgesetzte Grundstücksbepflanzung gewährleistet eine Durchgrünung der Privatgrundstücke und leistet damit einen Beitrag zur Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt.

9.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Maßnahmen werden ihren unterschiedlichen Zielen entsprechend unterteilt in Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, Maßnahmen zum Artenschutz und Maßnahmen zum Schutz des Bodens.

9.7.1. Maßnahmen zum Erhalt des Gehölzbestandes

Zum Schutz der vorhandenen Grünstrukturen werden diese zum dauerhaften Erhalt festgesetzt und sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9.7.2. Maßnahmen zum Artenschutz

Zum Schutz, möglicherweise im Plangebiet vorhandener Tierarten, sind evtl. Abbrucharbeiten oder Rodungen ausschließlich in den Wintermonaten durchzuführen. Eine Ausnahme für Rodungen außerhalb der Wintermonate ist nur nach Kontrolle auf Nester und Quartiere und nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises möglich.

9.7.3. Maßnahmen zum Schutz des Bodens

In den Bereichen in denen natürlicher Oberboden ansteht ist zum Schutz des Bodens, bei Eingriffen die DIN 18300 zu befolgen. Demnach ist der Oberboden abzuschleppen und einer entsprechenden Zwischenlagerung bzw. Verwertung zuzuführen.

Die Befestigung von Stellplätzen und Zuwegungen etc. ist zugunsten der Bodenfunktionen festgesetzt. Die Flächen sollen dauerhaft mit versickerungsfähigem Material befestigt werden (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen und vergleichbare Materialien).

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Von der Möglichkeit, auf Landesrecht (hier: Landesbauordnung NRW) beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird Gebrauch gemacht:

10.1. Dachform / Dachneigung

Aufgrund der heterogenen Bestandsbebauungen sowohl im Bestand des Geltungsbereiches, als auch in den angrenzenden Bereichen, wird auf die Vorgabe von Dachformen und Dachneigungen verzichtet.

Sollte über dem höchsten zulässigen Vollgeschoss ein Nicht-Vollgeschoss als oberster Gebäudeabschluss errichtet werden, so gilt für dieses, dass die Außenwände auf allen Gebäudeseiten um mindestens 1,0 Meter zu den Außenwänden des letzten Vollgeschosses zurückspringen müssen. Ausgenommen von dieser Vorgabe sind Treppenhäuser und Aufzugsschächte, wenn diese sich der Fassade optisch unterordnen.

Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitten auf geneigten Dächern sind zulässig. Die Summe der Breite der Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte auf geneigten Dächern darf max. 50 % der Länge der darunter liegenden Außenwand an der Traufseite des Gebäudes betragen. Zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und dem Ortgang muss ein Abstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden. Der höchste Punkt muss mindestens 0,50 m (vertikal gemessen) unter der Firstlinie liegen.

Für geneigte Dächer (ab 10° Neigung) sind Dacheindeckungen in glänzenden und reflektierenden Materialien unzulässig.

10.2. Einfriedungen

Da von Einfriedungen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen können, werden diese entlang der Straßenverkehrsflächen auf eine maximale Höhe von 1,2 m beschränkt. An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen, die nicht aus lebenden Hecken bestehen, bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Die Einfriedungen sind laut Festsetzung als Hecken oder Zäune in Verbindung mit Bepflanzungen definiert.

Die Einfriedungen dürfen nicht mit Matten bespannt und mit Kunststoffplatten oder ähnlichem Material verkleidet werden. Für Einfriedungen dürfen keine grellen Farben verwendet werden. Des Weiteren ist die Verwendung von Stacheldraht unzulässig.

10.3. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Der Bebauungsplan setzt fest, dass die Standplätze für Mülltonnen / bewegliche Abfallbehälter im Wohngebiet gegen Einsicht von außen gestalterisch abzuschirmen sind. Idealerweise mit Begrünungen.

10.4. Erforderliche Stellplätze

Es werden keine Vorgaben zu PKW- und Radabstellplätzen getroffen. Zurzeit befindet sich der Entwurf einer Stellplatzsatzung in der Beratung in den politischen Gremien. Nach erfolgtem Beschluss und Rechtskraft der Stellplatzsatzung ist diese dann auch zukünftig bindend für das Gebiet des Bebauungsplanes anzuwenden.

11. Hinweise

11.1. Vorgartensatzung

Es wird ein Hinweis auf die Satzung der Stadt Königswinter über die Gestaltung von Vorgärten gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW mit der Bezeichnung: Vorgartensatzung für die Stadt Königswinter vom 06.07.2021 aufgenommen. Ziel der Vorgartensatzung ist es, Mindestanforderungen für die Gestaltung von Vorgärten zu definieren. Hierüber soll ein einheitliches, grüneres Ortsbild geschaffen werden. Gleichzeitig sollen hierdurch Verbesserungen für den Artenschutz, das Mikroklima und den Wasserhaushalt erreicht werden.

11.2. *Berücksichtigung der Erdbebengefährdung*

Auf Anregung des Geologischen Dienstes NRW enthält der Bebauungsplan einen Hinweis darauf, dass bei der Planung, Bemessung und Ausführung von Bauwerken zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung die Bestimmungen der einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen sind. Für bauliche Anlagen des üblichen Hochbaus ist für die Gemarkung Niederdollendorf die Erdbebenzone 1/geologische Untergrundklasse R anzusetzen.

11.3. *Kampfmittelfunde*

Eine Untersuchung auf Kampfmittel kann aufgrund der bestehenden Nutzung des Wohnquartiers zum jetzigen Zeitpunkt nicht durchgeführt werden. Es ist daher nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Eine Kampfmittelfreiheit kann nicht garantiert werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Das „Merkblatt für Baugründeingriffe“ auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist zu beachten. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., ist eine Sicherheitsdetektion empfehlenswert. Die Modalitäten sind mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

11.4. *Abfallwirtschaft*

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis über die Vorschriften bezüglich der Entsorgung von bauschutthaltigem oder organoleptisch auffälligem Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen).

11.5. *Archäologische Bodendenkmale*

Im Falle archäologischer Bodenfunde oder Befunde bei Bau- und Erdarbeiten ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Overath, Gut Eichtal unverzüglich zu informieren. Zudem wird auf die §§ 9, 15 und 16 des DSchG NW hingewiesen.

11.6. *Bauen im Überschwemmungsgebiet*

Weite Teile des Plangebietes liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins bei HQ100, bei HQextrem wird das gesamte Plangebiet überschwemmt. Bei einem Extremhochwasser (HQextrem) können Gefahren und sehr hohe Kosten durch Hochwasserschäden entstehen.

Das Planungsverbot des § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz greift hier jedoch nicht, da es sich um ein bestehendes Baugebiet handelt.

Für jedes Bauvorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung/Benehmensherstellung durch die Bezirksregierung Köln erforderlich. Das gilt sowohl für verfahrenspflichtige Bauvorhaben nach § 64 und 65 BauO NRW, für verfahrensfreie Bauvorhaben nach § 62 BauO NRW als auch für die Genehmigungsfreistellung nach § 63 BauO NRW.

Alle Flurstücke befinden sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins und bedürfen daher der wasserrechtlichen Einzelfallgenehmigung nach § 78 Abs. 4 und 5 WHG.

Informationen hierzu erteilt die Bezirksregierung Köln:

Dezernat 54 - Wasserwirtschaft, Gewässerschutz

50606 Köln

Dienstgebäude: Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln

11.7. *Artenschutz*

Es gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG.

Im Vorfeld der Realisierung genehmigungspflichtiger Vorhaben und Baumaßnahmen ist zu überprüfen, ob Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen bzw. ihren Auswirkungen betroffen sein können.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können dies insbesondere Vogel- und Fledermausarten sein. Beim Abriss von Gebäuden und dem Roden von Bäumen und Gehölzstrukturen ist sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Gerade bei Strukturen wie Parks/Gärten und Kleingehölzen, sind im Wesentlichen Haselmaus, Gebüschbrüter wie Girlitz und Bluthänfling, Gebäudebrüter wie die Rauchschwalbe und Fledermausarten zu erwarten, mit dem Schwerpunkt vorkommen in den angrenzenden Gehölzbeständen und Freiflächen. Diese nutzen das Plangebiet voraussichtlich auch als Nahrungsgebiet, in geringem Umfang möglicherweise aber auch als Fortpflanzungs- und Ruhestätte (Gebüsche, Spaltenquartiere). Daher ist immer im Vorfeld eine kursorische Prüfung auf planungsrelevante Arten im Vorfeld durchzuführen. Sollten Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auftreten, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Im Vorfeld der Realisierung genehmigungspflichtiger Vorhaben und Baumaßnahmen ist eine Artenschutzprüfung nach der gemeinsamen Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 24.08.2010 durchzuführen.

11.8. Altlasten

Werden im Rahmen von Erdarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- u. Naturschutz als zuständige Untere Bodenschutzbehörde zu informieren (siehe § 2, Abs. 1 LBodSchG NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Umwelt- u. Naturschutz abzustimmen.

12. Städtebauliche Kennwerte

Gebietsteil	<i>besonderer Gebietsteil</i>	m ²	%
Baugebiete	<i>allgemeine Wohngebiete</i>	15.120	93
Verkehrsflächen	<i>öffentliche Verkehrsflächen</i>	1.160	7
Summe		16.280	100

13. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV.NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

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 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 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.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)