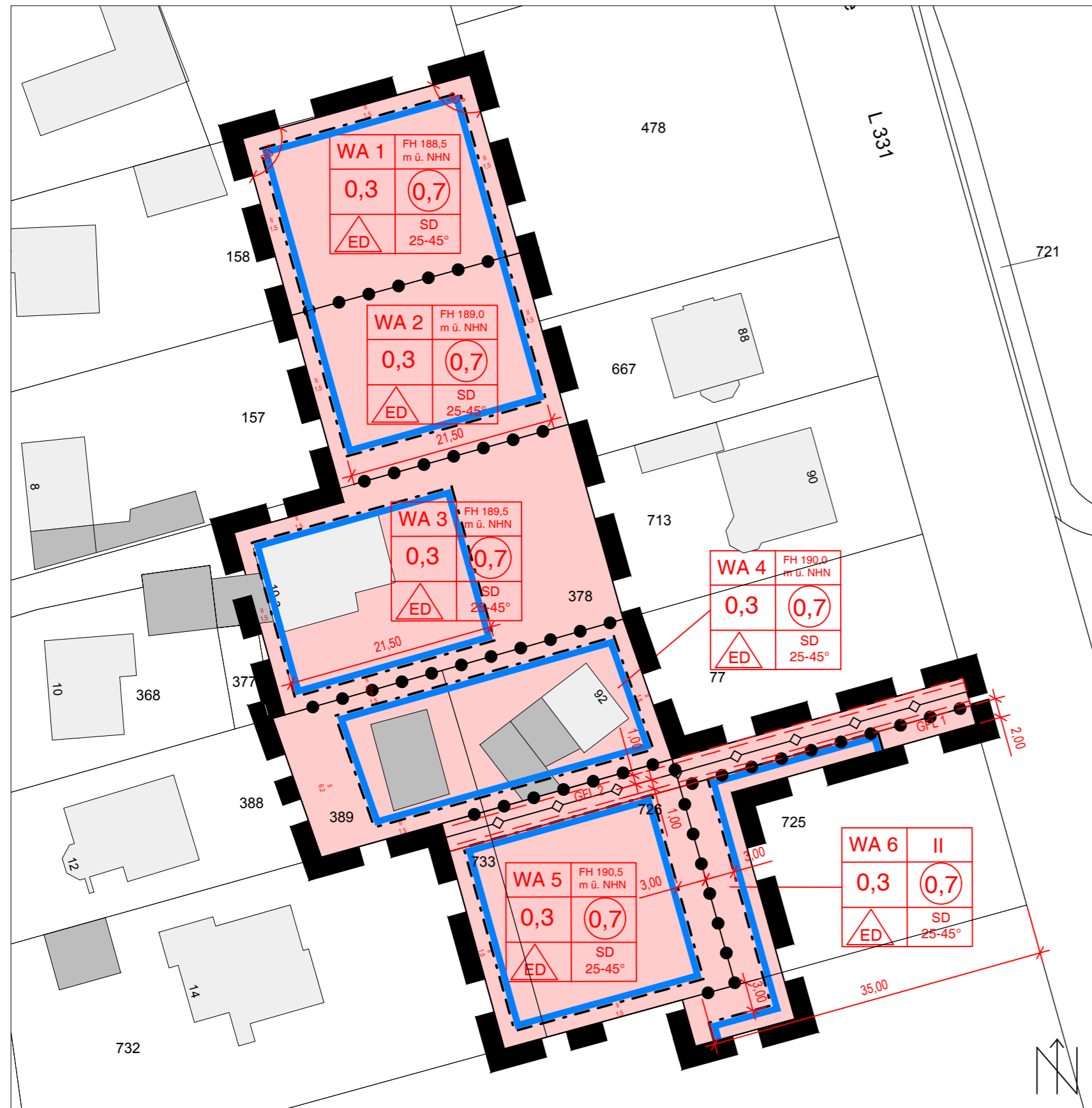


BEBAUUNGSPLAN NR. 60/29 "AM HIMMELSBERG", 1. ÄNDERUNG IM STADTTEIL OBERPLEIS



(Maßstab 1:500)

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Die Planunterlage stimmt mit dem amtlichen Lageplan vom 07.04.2015 überein und entspricht den Anforderungen. 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)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl

0,7 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

FH 188,5 m ü. NHN Maximale Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Unterirdische Hauptversorgungsleitungen (nachrichtlich)

5. Sonstige Planzeichen

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu belastende Flächen
(GFL 1 - zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 726, Flur 3, Gem. Oberpleis)
(GFL 2 - zugunsten des Leitungsbetreibers Westnetz und seiner Rechtsnachfolger)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 1 bis 11 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

In den Bereichen WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5 ist die BauNVO 1990 anzuwenden. Im Bereich WA6 ist weiterhin die BauNVO 1977 anzuwenden.

2. Maß der baulichen Nutzung - Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Gebäudehöhen werden im Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60/29 "Am Himmelsberg" zur Gebäudehöhe (6. Höhenlage der Gebäude) erstrecken sich nicht auf die geänderten Bereiche (Bereiche WA1, WA2, WA3 und WA4, WA5 des Geltungsbereich).

3. Unterirdische Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Die Leitung und ihre Schutzstreifen (Geh- Fahr- und Leitungsrecht) sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Ausnahmsweise ist eine Überbauung möglich, sofern die Leitungsverbindung erhalten, und der Zweck des Schutzstreifens gewahrt bleibt. Detaillösungen sind im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung des begünstigten Leitungsbetreibers abzustimmen.

4. Stellplätze

Je Wohneinheit sind zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze zu schaffen.

5. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60/29 "Am Himmelsberg"

Sonstige textliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60/29 "Am Himmelsberg" gelten auch für die 1. Änderung.

Hinweise

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite des KBD. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf der Internetseite des KBD das Merkblatt für Baugrundeingriffe. Weitere Informationen finden sich auf der Internetseite des KBD www.brd.nrw.de/ordnung/gefahreabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp

Baugrunduntersuchung

Der Baugrund o.g. Planfläche ist stauwasserbeeinflusst. Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Erdbebengefährdung

Es wird durch den Geologischen Dienst NRW auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen ist. Die Gemarkung Oberpleis der Stadt Königswinter ist der Erdbebenzone 1 und geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird durch den Geologischen Dienst NRW ausdrücklich hingewiesen.

Gehölzrodungen

Gehölzrodungen sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. eines jeweiligen Jahres durchzuführen.

ÜBERSICHTSKARTE (Maßstab 1:2.500)



Stadt Königswinter
Der Bürgermeister
Stadtplanung

BEBAUUNGSPLAN NR. 60/29 »AM HIMMELSBERG«, 1. ÄNDERUNG IM STADTTEIL OBERPLEIS

Stand: Ausfertigung (Stand: Juli 2018)

Az. 612660/29-1