

Bebauungsplan Nr. 50/04 „Auf dem Grubenstück“, 2. Änderung im Stadtteil Rauschendorf

(Satzung zur Ausfertigung, Stand 29.04.2024)

Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Mischgebiet (MI) (§1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO i.V.m. § 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

Die unter § 6 Abs. 2 Nr. 5 allgemein zulässigen Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sind im Geltungsbereich nur ausnahmsweise zulässig.

1.2. Gewerbegebiet (GI) (§ 1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO)

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.3. Gliederung Misch- und Gewerbegebiet nach Emissionsverhalten der Betriebe und Anlagen

- Gewerbebetriebe sind im Misch- und im Gewerbegebiet zulässig, wenn im jeweiligen Einzelfall durch ein Gutachten der Nachweis erbracht wird, dass die durch den Betrieb verursachte Gesamtmissionsbelastung an den nächsten vorhandenen bzw. zulässigen Wohngebäuden die zulässigen Werte in Höhe von 55 dB (A) bei Tag und 40 dB(A) bei Nacht nicht überschritten werden.
- Unzulässig sind Gewerbebetriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Die Abstandsklassen können der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (SMBl. NRW. 283) entnommen werden, die auch der Begründung dieses Bebauungsplans als Anlage beiliegt.

2. Ausschluss fossiler Brennstoffe und Nutzung solarer Strahlungsenergie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a und b BauGB)

2.1. Brennstoffe

Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Wasserversorgung nicht verwendet werden.

2.2. Solare Ausnutzung

Im Falle eines Neu-/Um-/oder Anbaus oder einer genehmigungspflichtigen Änderung der Dachflächen sind mindestens 80% der nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen

Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie auszustatten (Photovoltaik, Solarthermie).

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25a) und b) BauGB

3.1. Fassadenbegrünung

Wandflächen ohne Fenster mit mehr als 50 m² Fassadenfläche, Lärmschutzwände, Einfriedungsmauern und Müll-abstellflächen mit Einhausungen sind - soweit betriebstechnisch durchführbar - mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahmen sind mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen und bedürfen der Genehmigung durch die Stadt Königswinter.

Pflanzauswahl für die Gebäudebegrünung:

Waldrebe -	Clematis montana
Efeu -	Hedera helix
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein -	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein, Selbstklimmer -	Parthenocissus tricuspidata

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1. Dachbegrünung

Die Dachflächen von Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bis 15° Dachneigung) der obersten Geschosse sind auf mindestens 70 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Vegetations- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens d = 15 cm aufweisen. Die Überstellung durch Anlagen für die Nutzung von Solarenergie ist zulässig.

4.2. Oberflächen

Offene Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten und Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung herzustellen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, offenfugiges Pflaster oder andere Versickerungsfähige Materialien).

4.3. Beleuchtung

Im Plangebiet sind nur insektenschonende Außenbeleuchtungen mit einem uv-freiem Lichtspektrum zulässig.

4.4. Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Bei Eingriffen in Bereiche in denen natürlicher Oberboden ansteht, soll der Umgang des Oberbodens gem. DIN 18300 erfolgen. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden abzuschleppen und einer entsprechenden Zwischenlagerung bzw. Verwertung zuzuführen. Während der Bauphasen ist die ordnungsgemäße Lagerung von und der sachgerechte Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu gewährleisten.

4.5. Rodungsmaßnahmen

Rodungsmaßnahmen müssen aus artenschutzfachlicher Sicht zwischen Spätherbst undzeitigem Frühjahr durchgeführt werden. Im Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September dürfen keine Rodungen vorgenommen werden. Ausnahmen können nur mit gesonderter Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

5. Schlussvorschrift

Die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 50/04 „Auf dem Grubenstück“ gelten auch für die 2. Änderung fort.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

6. Dächer

6.1. Dachform / Dachneigung

Im Mischgebiet und Gewerbegebiet sind für Hauptanlagen flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° zulässig.

Untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

6.2. Dachaufbauten

Im Plangebiet sind folgende Dachaufbauten zulässig:

Anlagen für die Nutzung von Solarenergie mit einer Höhe von bis zu 1,5 m.

untergeordnete Bauteile, wie Aufzugsüberfahrten mit einer Höhe von bis zu 0,8 m.

Schornsteine, Wärmepumpen, Abluft- und Abgasrohre.

III. Hinweise

1. Stellplatzsatzung der Stadt Königswinter

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50/04 "Auf dem Grubenstück" ist die Stellplatzsatzung der Stadt Königswinter in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

2. Versickerung des Niederschlagswassers

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist anfallendes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Allgemeinwohls möglich ist.

3. Gründachkataster

Auf das Gründachkataster NRW (<https://www.gruendachkataster.nrw.de>) wird hingewiesen.

4. Solarkataster

Das Plangebiet besitzt nach dem Solardachkataster des Rhein-Sieg-Kreises solarenergetisches Flächenpotenzial für Solarthermie. Mit Hilfe der Plattform Gründach- und Solarkataster auf der Homepage des Rhein-Sieg-Kreises www.energieundklima-rsk.de kann eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung zur einer konkreten Anlage vorgenommen werden.

5. 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.

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.

6. Vogelschlag an Gebäuden

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährvollen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.

7. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltes oder

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis der Einbaustelle vorzulegen.

Es ist nicht vollständig auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.
Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22**, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) 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 7 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1072).

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).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Der Rat der Stadt Königswinter hat am 29.04.2024 die Änderung dieses Bebauungsplans gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50/04 „Auf dem Grubenstück“, 2. Änderung im Stadtteil Rauschendorf stimmt mit allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Rates überein. Das für die Änderung des Bebauungsplans vorgesehene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit geändert. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

L.S. gez. Heike Jüngling
(Siegel) Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist am 15.08.2026 gemäß § 10 BauGB, mit dem Hinweis, dass die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 50/04 „Auf dem Grubenstück“, 2. Änderung bei der Stadtverwaltung Königswinter, Servicebereich Stadtplanung sowie im Internet unter www.koenigswinter.de von jedermann eingesehen werden kann, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung des Bebauungsplans Nr. 50/04 „Auf dem Grubenstück“, 2. Änderung in Kraft getreten.

Königswinter, den

(Siegel)

Bürgermeisterin

Anlage:

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50/04 „Auf dem Grubenstück“, 2. Änderung

