

# BEBAUUNGSPLAN NR. 60 / 56 "DOLLENDORFER STRASSE, GEGENÜBER FREIZEITZENTRUM"



## Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bis 15 BauNVO)

1.1 Folgende im Allgemeinen Wohngebiet (WA) allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Läden
- Schank- und Speisewirtschaften

1.2 Folgende im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)  
 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete bauliche Nebenanlagen bis 30 cm umbautem Raum ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstätten sowie Wasserbecken bis zu 100 cbm Fassungsvermögen zulässig.  
 Unzulässig sind Anlagen für Windenergie und genehmigungspflichtige Mobilfunkanlagen.

1.4 Zulässigkeit von Garagen, überdachten Stellplätzen und offenen Stellplätzen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)  
 Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig. Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

2. Länge der Baukörper (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
 Die Länge der Hauptbaukörper ist auf 16 m beschränkt.

3. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Einzelhäusern 400 qm je Gebäude und bei Doppelhaushälften 250 qm je Gebäude.

4. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
 Je Gebäude sind zwei Wohnungen zulässig.

5. Passiver Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Die Lärmpegelbereiche III und IV sind in der Planzeichnung festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind die folgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung (Schalldämmmaß R<sub>w, res</sub>) von Außenbauteilen an Gebäuden gemäß DIN 4109 einzuhalten. Siehe Tabelle Lärmpegelbereiche nach DIN 4109.

5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen zu treffen. Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird. An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, sind für Räume mit Schlafzweck (Schlafzimmer, Kinderzimmer) Lüfter mit geeignetem Schallschutz oder kontrollierte Wohnraumlüftung notwendig, damit die Fenster geschlossen gehalten werden

können, um ungestörtes Schlafen zu ermöglichen. Weiterhin ist bei Errichtung des Gebäudes eine Eigenabschirmung zu beachten. Die Berechnung der Lärmpegelbereiche erfolgt bei Freifeldbedingungen, da nach aktueller Rechtsprechung nicht von einer komplett geschlossenen Umsetzung des Baukörpers in der eingezeichneten Baugrenze auszugehen ist. Die Lärmpegelbereiche an der Südfassade werden in diesem Falle je nach Ausführung des Gebäudes niedriger ausfallen. Dies ist eventuell nach Umsetzung der Planung zu prüfen (Ausnahme). An der der Straße zugewandten Seite (Nordfassade, Ostfassade, Westfassade) werden die eingezeichneten Lärmpegelbereiche unverändert bleiben. An der Nordfassade kann durch Anordnung der Raumfunktion bzw. Raumnutzung auf die Außenlärmpegel reagiert werden. Abschirmende Maßnahmen wie Pressscheiben sind ebenfalls als aktive Lärmschutzmaßnahme, je nach Umsetzung des Vorhabens, prüfbar (Ausnahme).

5.3 Schallschutzmaßnahmen für Außenbereiche im Plangebiet  
 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass für die dem Wohngebäude zugeordneten und während der Tageszeit schutzwürdigen Freiflächen (wie z.B. Balkone, Loggien und Freisitze), durch entsprechende Gebäudeanordnung sowie Grundrissanordnung oder sonstige Vorkehrungen zur Minderung der Schalleinwirkungen ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) während der Tageszeit nicht überschritten wird.

6. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
 Auf der zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind 25 Bäume -Winterlinde (Tilia cordata)- dauerhaft zu erhalten und bei Baumaßnahmen nach DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Stammumfang mind. 18 cm in 1m Stammhöhe) und dauerhaft zu erhalten.

7. Erforderliche Stellplätze  
 Je Wohnheit sind zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze zu errichten. Ausnahmsweise ist für Wohnungen bis einschließlich 45 qm Wohnfläche ein Stellplatz ausreichend.

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB iVm § 86 BauO NRW)  
 8.1 Dachform  
 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie als Einzelgauben errichtet werden, in der Summe ihrer Einzelbreiten höchstens 2/3 der Firstlänge betragen und von den Giebelseiten mindestens 2,0 m entfernt bleiben.

8.2 Einfriedungen  
 Einfriedungen (außer Tore und Türen) sind in Form von Hecken vorzunehmen. Diese sind als Pflanzstreifen aus heimischen Arten gemäß Pflanzliste in der dort geforderten Qualität herzustellen. Die Mindestbreite eines Pflanzstreifens beträgt 1,0 m. Transparente Zäune sind innerhalb der Pflanzstreifen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m und in die Hecke integriert, mit einer mindestens 0,5 m tiefen Eingrünung zulässig. Es sind nur heimische Arten gemäß Pflanzliste zulässig.

## LEGENDE

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

WA 1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

FH max 175,5 m 0,1NHN Maximale Firsthöhe

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

ED Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Sonstige Planzeichen

St Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

LPB III Lärmpegelbereiche (Siehe textliche Festsetzungen) und deren Abgrenzung innerhalb der Baugrenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abfallbehältersammelplatz

Tabelle Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

	1	2	3	4	5
<b>Lärmpegelbereich</b>		<b>„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)</b>	<b>Raumarten</b>		
			<b>Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien</b>	<b>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben</b>	<b>Büroräume<sup>1)</sup> und ähnliches</b>
			<b>Erf. R<sup>2)</sup> max des Außenbauteils in dB</b>		
III	61 bis 65	40	35		30
IV	66 bis 70	45	40		35

<sup>1)</sup>An Anbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Pflanzliste			
Rotbuche	Fagus sylvatica	Weißdorn	Crataegus monogyna
Blutbuche	Fagus 'Atropurpurea'	Hundsrose	Rosa canina
Traubeneiche	Quercus petraea	Büschelrose	Rosa multiflora
Säuleneiche	Quercus robur 'Fastigiata' (Ver.)	Schlehe	Prunus spinosa
Stieleiche	Quercus robur	Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Feldahorn	Acer campestre
Feldulme	Ulmus carpinifolia	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Spitzahorn	Acer platanoides	Pflaferhülchen	Eucornus europaeus
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Barberis vulgaris	Sorbus vulgaris
Kastanie	Aesculus hippocastanum	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Walnuss	Juglans regia	Roter Hartnagel	Cornus sanguinea
Magnolie	Magnolia kobus	Kornelkirsche	Cornus mas
Hainbuche	Carpinus betulus	Liguster	Ligustrum vulgare
Salweide	Salix caprea	Eibe	Taxus baccata
Hassel	Corylus avellana		

## Hinweise

### Ingenieurgeologie

Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

### Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

### Erdbebengefährdung

Informationen hinsichtlich der Erdbebengefährdung sind der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) zu entnehmen.

### Geplante Wasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geplanten Wasserschutzzone (WSZ) III A für das Wasserwerk Thomasberg. Hieraus können sich über die einzuhaltenden Gesetze (Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz) hinaus Nutzungseinschränkungen ergeben. Es wird empfohlen, die Untere Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises zu kontaktieren.

### Schutz vor Einbrüchen

In den angrenzenden Straßen kam es zu einer hohen Einbruchszahl in den letzten Jahren. Dies führte zu Bürgerbegehren/-beschwerden, die eine Informationsveranstaltung unter Beteiligung von Politik, gemeindeverantwortlichen, Bürgern, Polizei, und Kriminalprävention nach sich zogen. Damit Präventionsmaßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden und Gärten einbezogen werden können, sollten Architekten/innen und Bauherren/innen umfassend und frühzeitig informiert und auf das Beratungsangebot der hiesigen Dienststelle hingewiesen werden. Wohngebäude und Garagen sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlussystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der

kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden.

Weitergehende (kostenlose) Beratung erfolgt durch das Polizeipräsidium Bonn.

### Recyclingbaustoffe und Bodenaushub

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschuttartiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Untere Abfallwirtschaftsbehörde, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

### Kampfmittelverdacht

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützenloch) - (Siehe Abbildung zum Kampfmittelverdacht). Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte sowie des konkreten Verdachtes. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (Zur Kampfmittelüberprüfung werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.). Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ersttermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc., empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst zusätzlich eine Sicherheitsdetektor. Beachten Sie in diesem Fall das Merkblatt für Baugrundergreife auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes. Weitere Informationen finden Sie auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

### Einsichtnahme in Normen und technische Regelwerke

Die in den Festsetzungen aufgeführten Normen und technischen Regelwerke können bei der Stadt Königswinter, Geschäftsbereich Planen und Bauen, Obere Straße 8, 53639 Königswinter-Thomasberg zu den normalen Öffnungszeiten eingesehen werden.

## Abbildung zum Kampfmittelverdacht



## ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Die Planunterlagen stimmt mit dem amtlichen Lageplan vom 19.08.2016 überein und entspricht den Anforderungen. Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Königswinter, den \_\_\_\_\_

(Stempel)

## AUSFERTIGUNG

Der Rat der Stadt Königswinter hat am \_\_\_\_\_ diesen Bebauungsplan 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 diesem Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Königswinter, den \_\_\_\_\_

(Siegel) (Bürgermeister)

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

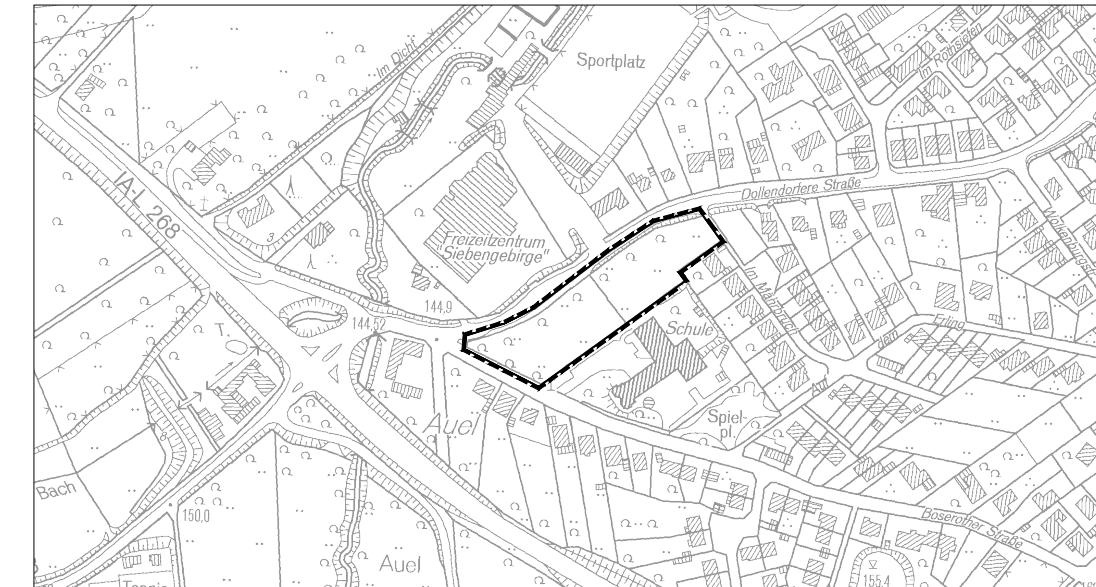
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256) in der derzeit gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauVVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung.

## ÜBERSICHTSKARTE (Maßstab 1:5.000)



Stadt Königswinter  
 Der Bürgermeister  
 Stadtplanung

BEBAUUNGSPLAN NR. 60/56  
 »DOLLENDORFER STRASSE / GEGENÜBER FREIZEITZENTRUM«,  
 IM STADTEIL OBERPLEIS

Ausfertigungsexemplar (Stand: Juli 2018)