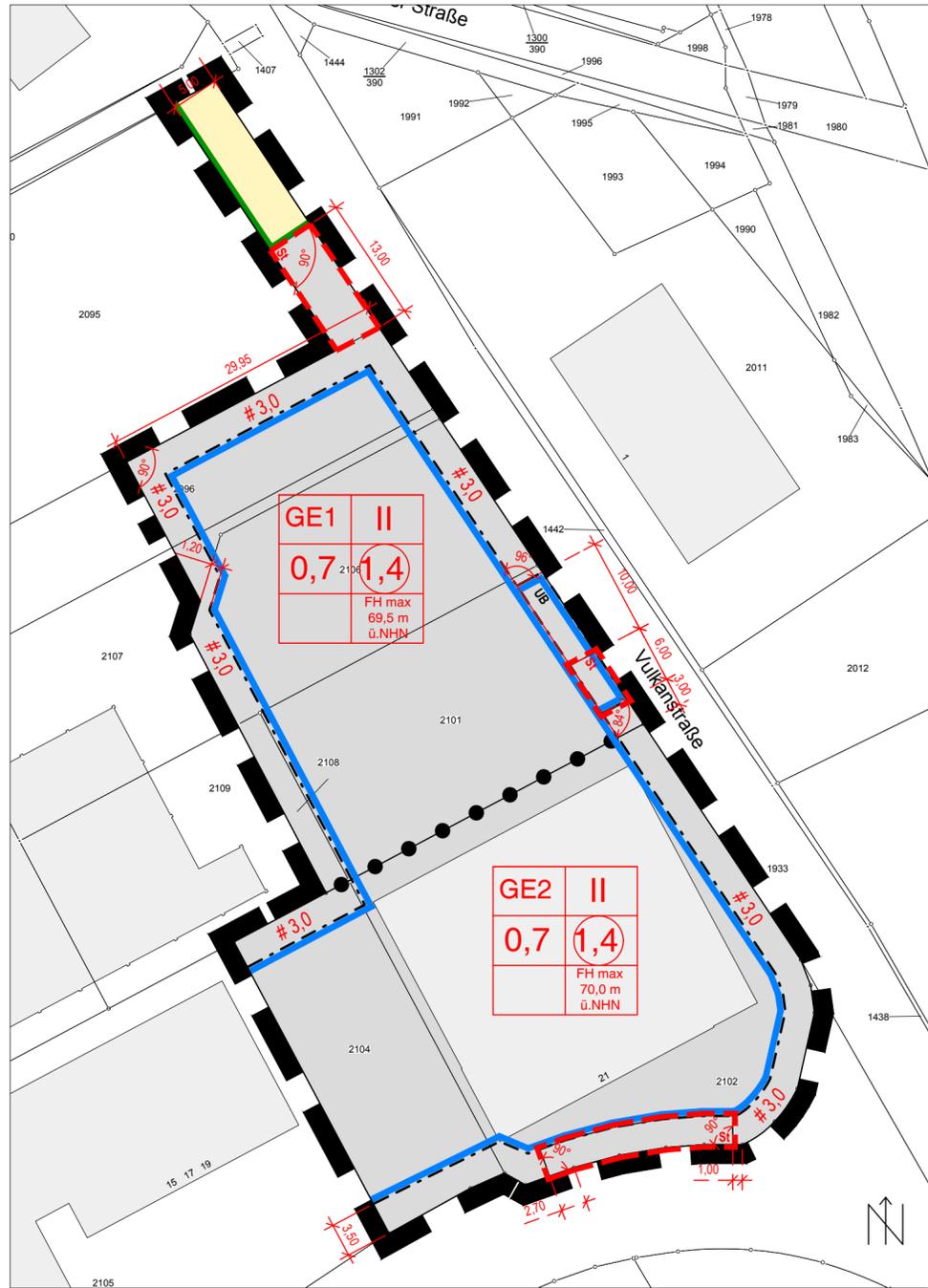


BEBAUUNGSPLAN NR. 30/14, 3. ÄNDERUNG »IM MÜHLENBRUCH / VULKANSTRASSE«, IM STADTTEIL OBERDOLLENDORF



LEGENDE

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

GE1 Gewerbegebiet (GE)

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

0,7 Grundflächenzahl

(1,4) Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

FH max 69,5 m ü.NHN Maximale Firsthöhe

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

Baugrenze

UB Kennzeichnung der Baugrenze für unterirdische Bauteile

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

Flächen für Stellplätze

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

1. Höhenlage der Gebäude

Gemäß § 9 Abs. 2 des Baugesetzbuches darf der fertige Erdgeschossfußboden an der straßenseitigen Gebäudewand nicht mehr als 0,50 m über dem mittleren Straßenniveau liegen (senkrecht von der Straße gemessen). Sollte ausnahmsweise das natürliche Gelände höher als das Straßenniveau sein, darf der Erdgeschossfußboden im Mittel maximal 0,50 m über natürlichem Gelände liegen.

In den Gewerbegebieten kann ausnahmsweise bei gewerblich genutzten Gebäuden, aus denen oder in die verladen wird, die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe 1,20 m über mittlerem Straßenniveau oder - sollte ausnahmsweise das natürliche Gelände höher als das Straßenniveau sein - über natürlichem Gelände betragen.

Die Erforderlichkeit dieser Ausnahme ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. In den einzelnen Baugebieten wird die maximale Firsthöhe durch Angaben der Höhe über Normal Null (NHN) in der Planzeichnung festgesetzt.

Ausnahmsweise kann die Firsthöhe bei Regallagern, die eine lichte Höhe von maximal 13,50 m überschritten werden. Diese Ausnahme gilt auch bei einer ausnahmsweise zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe von 1,20 m über mittlerem Straßenniveau oder ausnahmsweise im Mittel über natürlichem Gelände.

2. Unterirdische Bauteile

Unterirdische Bauteile sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne Kennzeichnung zulässig. Darüber hinaus sind unterirdische Bauteile auch im Bereich der Baugrenze für unterirdische Bauteile mit der Kennzeichnung "UB" zulässig. Die maximale Höhe der unterirdischen Bauteile im Bereich der Baugrenze "UB" liegt bei 59,52 m ü. NHN. Mindestens 20% der Flächen oberhalb der unterirdischen Bauteile sind dauerhaft zu begrünen.

3. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf den Grundstücken mit gewerblicher Nutzung sind mindestens 20% der Flächen als Vegetationsflächen anzulegen. Davon sind 50% mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Arten sind der nachfolgenden Liste zu entnehmen:

Fagus sylvatica	Buche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Populus tremula	Espe
Sorbus domestica	Speierling
Prunus avium	Vogelkirsche
Ulmus laevis	Ulm
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Eunymus europaeus	Pflaferhülchen
Malus sylvestris	Halzapefel
Pyrus communis	Wildbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel

Neben den vorstehend empfohlenen Gehölzen können auch andere heimische Baum- und Straucharten zugelassen werden.

Die Pflanzungen sind bei großen Flächen im Raster von 1 x 1 m anzulegen. Es ist eine möglichst vielfältige Auswahl der genannten Arten vorzusehen. Gehölze einzelner Arten sind in Gruppen von 8 bis 12 Exemplaren zusammenzufassen. Der Anteil der Baumarten hat mindestens 35 % zu betragen.

Die Gehölzanzpflanzungen sind zur Eingrünung, insbesondere der Grundstücksgrenzen in einem mindestens 3 m breiten Pflanzstreifen vorzunehmen. Lücken in der Eingrünung sind im Bereich der Zu- und Abfahrten über eine Länge von maximal 10 m, im Bereich der festgesetzten Stellplatzflächen, und im Bereich der Baugrenzen für unterirdische Bauteile zulässig. Vorgesehene Einfriedungen sind in die erforderlichen Bepflanzungen einzubinden. Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen haben einen Abstand von mindestens 1,50 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Entlang der Straßen ist die Bepflanzung durch Einzelbäume zu ergänzen. Diese sind in geschlossenen Reihen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Bäume zueinander beträgt 10,0 m. Der Bereich der Baugrenzen für unterirdische Bauteile ist hiervon ausgenommen. In diesem Bereich ist ein Abstand von 20,0 m zulässig. Es sind Linden (Tilia cordata) mit einer Mindestgröße von 16 bis 18 cm Stammumfang zu pflanzen.

Im Bereich der Stellplätze sind bei Doppelreihen je 6 Stellplätze, bei Einzelreihen je 3 Stellplätze ein großkroniger,

hochstämmiger Einzelbaum, mindestens 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind durch bauliche Maßnahmen - wie Poller und Schutzbügel - zu schützen.

Gehölzauswahl für die Stellplatzbereiche

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Crataegus laevigata	zweigfrügender Weißdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus robur	Stieleiche

An den gewerblich genutzten Gebäuden ist eine Fassadenbegrünung auf mindestens 1/3 der jeweiligen Wandfläche der Baukörper durchzuführen. Fensterflächen sind hiervon ausgenommen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten.

Ausnahmsweise kann auf die Fassadenbegrünung verzichtet werden, wenn eine ausgeprägte Gestaltung der Gebäudekörper vorgenommen wird und die Eingrünung dieser Gestaltung entgegensteht würde. Ebenfalls kann ausnahmsweise auf die Fassadenbegrünung verzichtet werden, wenn sich aus der Art der vorgesehenen Nutzung hygienische Bedenken ergeben.

Gehölzauswahl für die Fassadenbegrünung

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

Die vorgenannten Maßnahmen sind in einem Gestaltungsplan für die Außenanlagen mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen und bedürfen der Genehmigung durch die Stadt Königswinter.

4. Fortbestand textlicher Festsetzungen

Die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 30/14 "Im Mühlbruch" gelten auch für die 3. Änderung.

Hinweise

Wasserversorgung
Im Flurstück Gem. Oberdöllendorf, Flur 1, Flurstück 2101 verläuft ein Wasseranschluss der Rhein-Sieg-Netz GmbH.

Kampfmittel

Da das Plangebiet gemäß den Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf Kampf- und Bombenwurfgebiet im Zweiten Weltkrieg war, bestehen Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln. Eine Kampfmittelüberprüfung ist daher erforderlich. Zwecks dieser Überprüfung ist eine frühzeitige - mindestens 3 Monate vor Baubeginn - erneute Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigung - unter Angabe des entsprechenden Aktenzeichens (Az: 22.5 - SU 13 / 2005) erforderlich. Für die Flächen ist folgendes zu veranlassen: Vorlage der Betreuungserlaubnis, Freistellung der Fläche (Bebauung / Bewuchs) und die Bereitstellung von Versorgungsleitungen.

Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Erdbebengefahr

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauen in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Die Gemarkung Oberdöllendorf der Stadt Königswinter ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein - Westfalen, 1:350 000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 1 in geologisch-Untergrundklasse R zuzuordnen.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbewerte wird ausdrücklich hingewiesen.

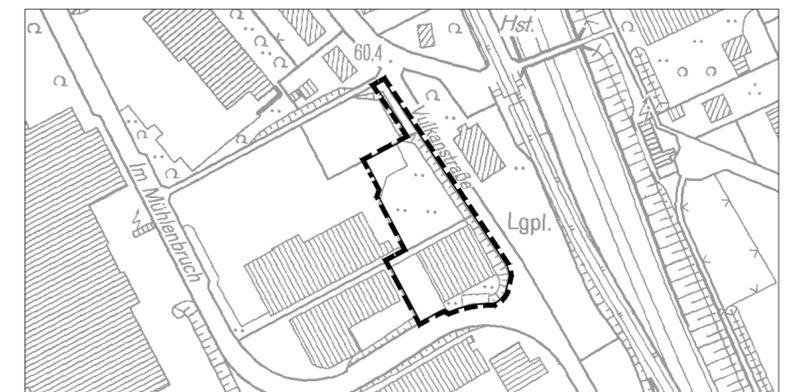
Schutz vor Einbrüchen

In den angrenzenden Stadtgebieten kam es in den letzten Jahren zu einer hohen Einbruchszahl. Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte 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.

Weitere Hinweise

Darüber hinaus können auch Hinweise aus dem Bebauungsplan Nr. 30/14 "Im Mühlbruch" von Bedeutung sein.

ÜBERSICHTSKARTE (Maßstab 1:2.500)



ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Die Planunterlage 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 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.

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



BEBAUUNGSPLAN NR. 30/14, 3. ÄNDERUNG »IM MÜHLENBRUCH / VULKANSTRASSE«, IM STADTTEIL OBERDOLLENDORF

Ausfertigungsexemplar (Stand: August 2018)