

MASZSTAB 1:1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 Abs. 4 BauNVO)

Die abweichende Bauweise lässt eine Baukörperlänge von max. 70,0 m mit seitlichen Grenzabständen zu.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für potentielle Fledermausquartiere v.A.1: Gehölzrodungen, Fassadenarbeiten und der Abriss von Gebäuden sind grundsätzlich untersagt. Ausnahmsweise sind Gehölzrodungen, Fassadenarbeiten und der Abriss von Gebäuden zulässig, wenn der Verlust potentieller Fledermaus-Zwischenquartiere durch die folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen wurde: Mit sechs Monaten zeitlichem Vorlauf zu Gehölzrodungen, Fassadenarbeiten und dem Abriss von Gebäuden sind zehn künstliche Fledermaus-Zwischenquartiere durch ein Fachbüro für Artenschutz (bspw. Ersatzkästen, Typ FLH Hasselfeld – 12 bis 18 mm Ein-flug, oder gleichwertig) mit freiem Anflug zu errichten.

- Fällungen von Bäumen und die Entfernung von Hecken und Sträuchern nach Herstellung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme v.A.1 (Vermeidungsmaßnahme): Fällungen von Bäumen und die Entfernung von Hecken und Sträuchern sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine besetzten Fledermausquartiere oder Brutvogelvorkommen beeinträchtigt werden. Besetzte Fledermausquartiere oder Brutvogelvorkommen sind so lange zu schonen bis bei ihrer Entfernung nachweislich keine Individuen mehr zu Schaden kommen können.

- Fassaden- und Abrissarbeiten nach Herstellung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme v.A.1 (Vermeidungsmaßnahme): Das Verschließen von Spalten an Gebäuden (im Zuge von Fassadenarbeiten) oder der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine besetzten Fledermausquartiere oder Brutvogelvorkommen beeinträchtigt werden. Besetzte Fledermausquartiere oder Brutvogelvorkommen sind so lange zu schonen bis bei ihrer Entfernung nachweislich keine Individuen mehr zu Schaden kommen können.

Flächen für den Gemeinbedarf - Öffentliche Verwaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Öffentliche Verwaltung- sind ausnahmsweise auch folgende Nutzungen zulässig:

- Turnhalle
- Kindertagesstätte

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW)

- Begrünung der Grundstücksfläche: Mindestens 25 Prozent der Grundstücksfläche sind zu begrünen. Unter Begrünung sind Gehölze, Hecken, Rasenflächen, Wiesen oder bepflanzte Beete zu verstehen. Befestigte Flächen aller Art sind auf maximal 75 Prozent der Grundstücksfläche zulässig.

LEGENDE

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - ⓪,5) Geschossflächenzahl
 - 0,5 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Öffentliche Verwaltung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Sonstige Planzeichen**
 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Steine, Sand, Kiesel- und Schotterflächen und ähnliche Flächen werden den befestigten Flächen zugerechnet.
- 2. Dachbegrünung: Dachflächen bis zu einer Neigung von 15 Prozent sind zu einem Anteil von mindestens 70 Prozent mit kulturfähigem Substrat (mindestens 10 cm) abzudecken und mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen.

HINWEISE

Schalltechnischer Nachweis
Da nicht jede Ausprägung der grundsätzlich zulässigen Nutzungen und ihre kumulative Wirkung abschließend im Bebauungsplanverfahren geprüft wird, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß der TA-Lärm für die angrenzenden Wohngebiete und sonstige schutzwürdige Einrichtungen nicht überschritten werden.

Kampfmittelverdacht

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst 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 Kampfmittelbeseitigungsdienstes. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden 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., empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall das Merkblatt für Baugründeingriffe auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes. Weitere Informationen finden Sie auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

Erdbebengefährdung

Es wird 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 Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen. Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone 1 geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: Stadt Königswinter, Gemarkung Oberpleis: 1 1 R Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelssetzer zurückgezogen und durch die Teile

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen-verordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Ge-setzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 04. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019.

- 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte". Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für Verwaltungsgebäude, Schulen etc.

Abfallwirtschaft / Einbau von Recyclingbaustoffen

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltes 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, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft" - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen. Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone 1 geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

Geplante Wasserschutzzone

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

Fällungen von Bäumen und die Entfernung von Hecken und Sträuchern (Gehölzrodungen)

Fällungen von Bäumen und die Entfernung von Hecken und Sträuchern sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Ökologische Begleitung

Für die Durchführung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme v.A.1, also die Schaffung der künstlichen Fledermaus-Zwischenquartiere, das ggf. erforderliche Umhängen von künstlichen Fledermaus-Zwischenquartieren und die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird eine ökologische Begleitung durch ein Fachbüro für Artenschutz empfohlen.

Monitoring

Die Wirksamkeit der künstlichen Fledermaus-Zwischenquartiere sollte in den ersten drei Jahren einmalig pro Jahr durch ein Fachbüro für Artenschutz kontrolliert werden.

Brutvögel (künstliche Fortpflanzungsstätte)

Die in der Artenschutzrechtlichen Prüfung I dokumentierte Nisthöhle (künstliche Fortpflanzungsstätte) zwischen der nordwestlichen Fassade und der nordwestlichen Flurstücksgrenze sollte demontiert und gegen eine neue künstliche Nisthilfe ausgetauscht werden.

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Die Planunterlage stimmt mit dem amtlichen Lageplan vom 18.02.2020 überein und entspricht den Anforderungen. Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Königswinter, den 05.06.2020

(Stempel)

AUSFERTIGUNG

Aufgrund der Delegation nach § 60 Abs. 1 Satz 2 GO NRW hat der Haupt-, Personal- und Finanzausschuss anstelle des Rates der Stadt Königswinter am 25.05.2020 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 22.07.2020

(Siegel)

(Bürgermeister)

INKRAFTTRETEN

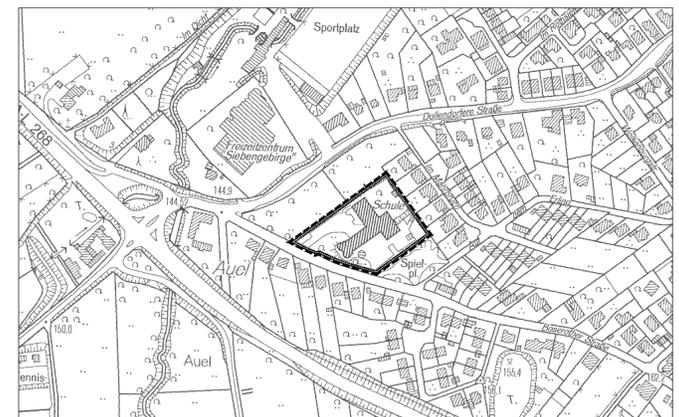
Der Satzungsbeschluss ist am 15.08.2020 gemäß § 10 BauGB mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung der Stadt Königswinter, Servicebereich Stadtplanung, von jedermann eingesehen werden kann, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.

Königswinter, den 20.08.2020

(Siegel)

(Bürgermeister)

ÜBERSICHTSKARTE (Maßstab 1:5.000)



Stadt Königswinter
Der Bürgermeister
Stadtplanung

**BEBAUUNGSPLAN NR. 60/5 »BOSEROTH / AUDEL«
IM STADTEIL OBERPLEIS
SIEBTE ÄNDERUNG**

Stand zu Ausfertigung (Juni 2020)