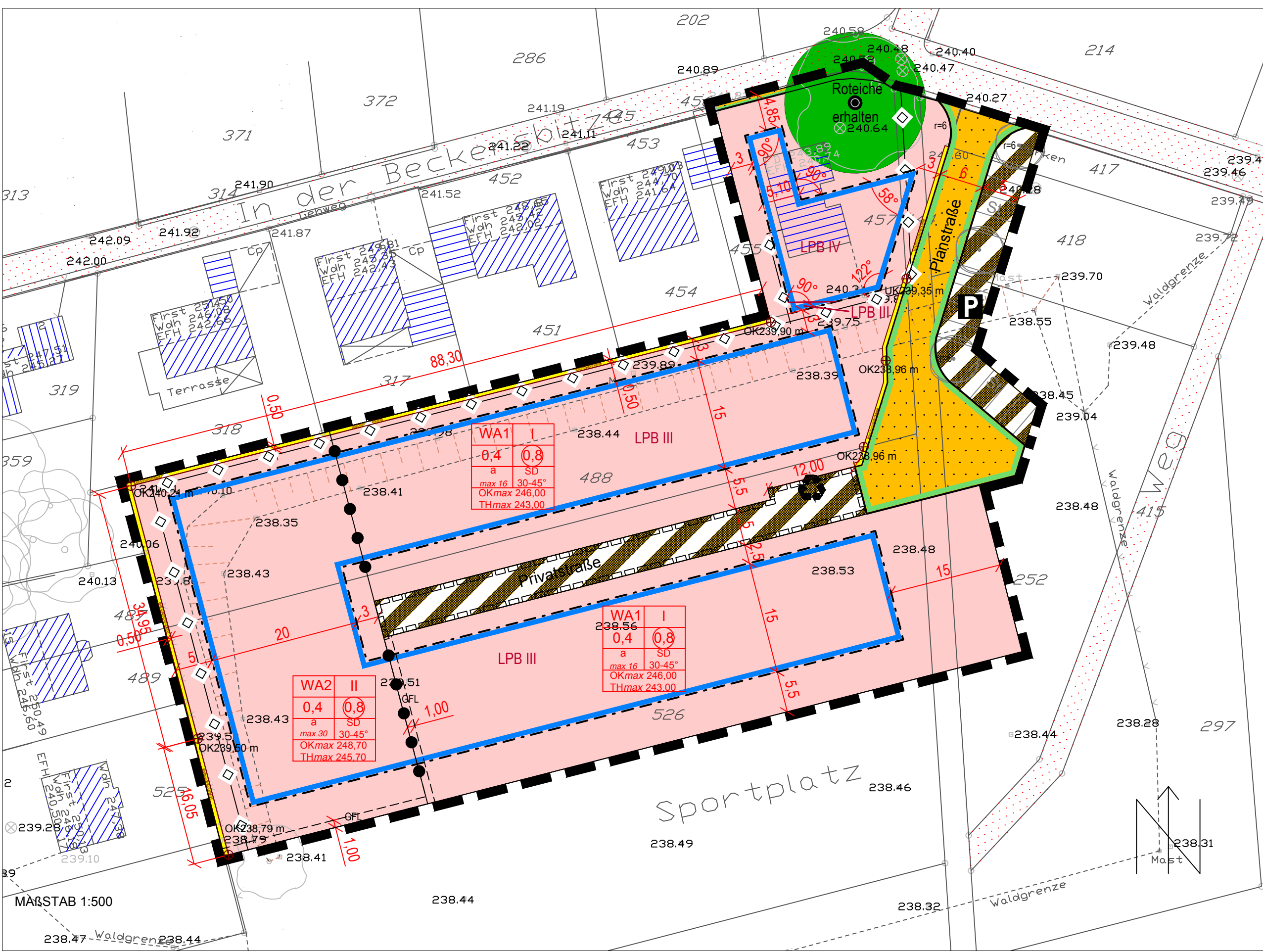


BEBAUUNGSPLAN NR.70/26 "GEPLANTES WOHNGEBIET AUF DEM SPORTPLATZ" IM STADTTEIL ITTENBACH

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO, s. textliche Festsetzungen)
- WA1** Nummer des Wohngebiets
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- 0,4** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 0,8** Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- OK_{max} 246 m** maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen, Angabe in Meter über Normalhöhennull im DHHN92
- TH_{max} 243 m** maximale Höhe der Traufe baulicher Anlagen, Angabe in Meter über Normalhöhennull im DHHN92
- SD 30-45°** Dachform
- a max 16** abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 S. 1 BauNVO)
- Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Privatstraße
- LPB IV
LPB III Lärmpegelbereiche und deren Abgrenzung innerhalb der Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, s. textliche Festsetzungen)
- Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Königswinter, der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger
- Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- herzulegende Böschungsoberkante mit einer Breite von min. 0,5 m ab Grundstücksgrenze
- Höhe der Böschungsoberkante, Angabe in Meter über Normalhöhennull im DHHN92
- Grenze zwischen Bereichen unterschiedlicher Nutzung
- Baum mit Erhaltungsbindung, s. textliche Festsetzungen
- nachrichtliche Darstellung zu verlegendes Niederspannungskabel
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummern
- Vermaßung in Meter, z.B. 15 m
- Müllabstellplatz
- Vorschlag zur Verortung und Anordnung der Parkplätze und Anpflanzbäume

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

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

Königswinter, den _____
(Stempel)

AUSFERTIGUNG

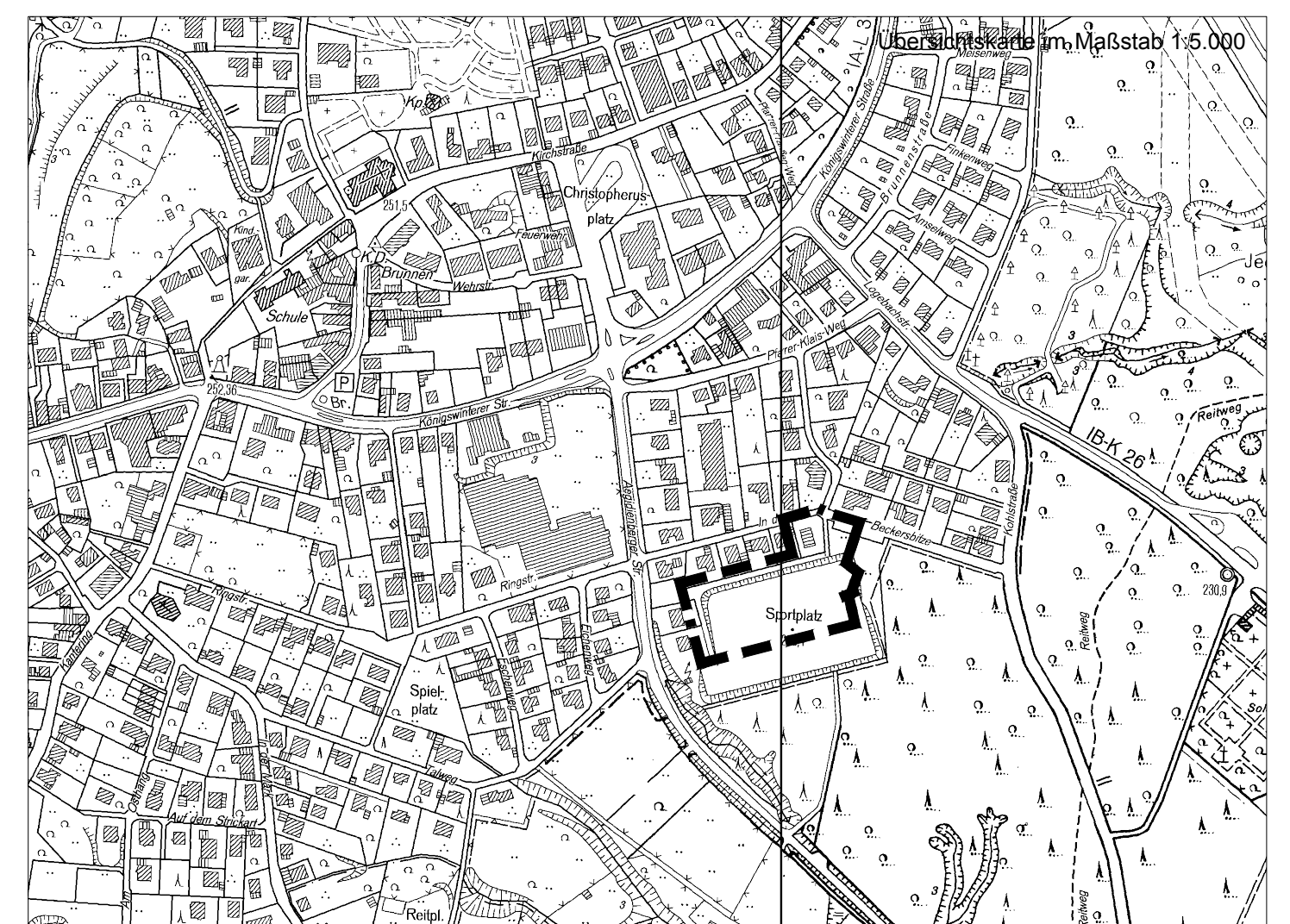
Der Rat der Stadt Königswinter hat am _____ diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Dieser Plan ist der Urkundsplan, dessen Inhalt mit dem Satzungsbeschluss übereinstimmt.

Königswinter, den _____
(Siegel) (Bürgermeister)

INKRAFTTRETEN

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

Königswinter, den _____
(Siegel) (Bürgermeister)



Stadt Königswinter
Der Bürgermeister
Stadtplanung

BEBAUUNGSPLAN NR. 70/26 "GEPLANTES WOHNGEBIET AUF DEM SPORTPLATZ" IM STADTTEIL ITTENBACH

Textliche und zeichnerische Festsetzungen - Fassung zu Satzungsbeschluss

Stand Oktober 2019

Az. 612670/26

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die nach § 4 (3) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

2. Maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie § 16 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist als Höhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) im DHHN92 in der Planzeichnung festgesetzt.

Ausnahmsweise darf die in der Planzeichnung festgesetzte höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen um bis zu 0,8 m überschritten werden, wenn die Überschreitung durch untergeordnete technische Aufbauten (bspw. Antennen, Lüftungsröhre) oder untergeordnete Bauteile (bspw. Schornsteine) entsteht.

3. Höhenlage baulicher Anlagen (gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB)

Die Böschungsoberkanten und Böschungsunterkanten sind in der Planzeichnung festgesetzt. Höhen sind in Meter über Normalhöhennull (NHN) im DHHN92 festgesetzt. Sie sind mit einer Breite von mindestens 0,5 m entlang der an Flurstück 488 und 526 nördlich und westlich angrenzenden Bestandsgründen und entlang der geplanten Straßenverkehrsfläche anzulegen. Böschungen sind mit einer Neigung von nicht mehr als 45° zwischen der festgesetzten Böschungsober- und unterkante und geschaffenerem Gelände nach Austausch des Sportplatzbelags in den Baugebieten anzulegen. Auf Festsetzung 5.3 wird verwiesen. Entlang der Straßenverkehrsfläche können anstelle von Böschungen auch Stützmauern hergestellt werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung der zeichnerisch festgesetzten Böschungen, zur Herstellung der Erschließungsanlagen und der im Plangebiet zulässigen Gebäude sowie zum Austausch des Sportplatzbelags erforderlich sind, sind allgemein zulässig. Zwischen den festgesetzten Böschungshöhen sind die geplanten Böschungshöhen durch Interpolation zu ermitteln. Die geplanten Böschungshöhen sind an den Grundstücksgrenzen im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

4. Abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

Für das allgemeine Wohngebiet WA1 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge der einzelnen Baukörper darf 16 m nicht überschreiten. Doppelhäuser sind definiert als ein Baukörper, der aus zwei Gebäuden besteht, die an einer Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden.

Für das allgemeine Wohngebiet WA2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge der einzelnen Baukörper darf 30 m nicht überschreiten. Doppelhäuser sind definiert als ein Baukörper, der aus zwei Gebäuden besteht, die an einer Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden.

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

5.1 Maßnahmen zum Schutz des zur Erhaltung festgesetzten Baumes

In der Bauphase sind die Vorgaben der DIN 18920 zu beachten: Zum Schutz gegen mechanische Schäden durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge ist der Baum durch einen Zaun zu schützen. Er soll den gesamten Wurzelbereich umschließen. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zusätzlich 1,50 m. Im Wurzelbereich soll kein Auf- oder Abtrag von Boden oder anderem Material erfolgen.

5.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sind die Baufeldfreimachung sowie alle Fall- und Rodungsarbeiten in den Wintermonaten durchzuführen. Der Abriss von Gebäuden sollte möglichst im Winter erfolgen und ein möglicher Besatz durch Fledermäuse vorab geprüft werden. Soweit eine Fällung außerhalb der Wintermonate erforderlich sein sollte, kann dies nur in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde bzw. mit vorheriger Kontrolle (Nester, Quartiere) erfolgen.

5.3 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

5.3.1 Sanierung des Sportplatzgeländes: Vor Bebauung ist das Sportplatzgelände ordnungsgemäß zu sanieren (s. Sanierungskonzept in der Begründung des Bebauungsplans). Hierbei ist insbesondere der Sportplatzbelag in einer sachgemäßen Tiefe von mind. 30 cm auszubauen. Die ordnungsgemäße Sanierung ist durch Untersuchung des Tiefenbereichs bis 60 cm (bezogen auf die Höhe des Sportplatzes vor Ausbau des Belags) und somit auf das geplante Gelände nach Wiederverfüllung mit Oberboden) nach den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung, relevanter Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze, nachzuweisen. Die Sanierung ist im Vorfeld mit den zuständigen Stellen des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.

5.3.2 Nach dem ordnungsgemäßen Rückbau der versiegelten und bebauten Bereiche und dem Abtrag des künstlichen Aufbaus aus Aschen und Schlacken ist eine Neubeodenbedeckung bis zur Ausgangshöhe vor Auskoffern des Sportplatzbelags aus mindestens 30 cm Ober- und Unterboden vorzunehmen. Der einzubringende Unter- und Oberboden hat dabei den rechtlichen Vorgaben zu entsprechen.

5.3.3 Das beim Rückbau des Sportplatzes anfallende Material ist unter Berücksichtigung der LAGA-Zuordnung und nach Beteiligung des Amts für technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises ordnungsgemäß zu entsorgen (Verwertung oder Beseitigung).

5.3.4 Zum Schutz des Bodens vor Verdichtung sind Baustelleneinrichtungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die südlich anschließenden Acheplatzflächen des Sportplatzes zu beschränken. Eine Inanspruchnahme benachbarter Flächen ist auszuschließen.

5.3.5 Bei Eingriffen in den Bereichen in denen natürlicher Oberboden ansteht, soll der Umgang des Oberbodens gem. DIN 18300 erfolgen: zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden abzuschichten und einer entsprechenden Zwischenlagerung bzw. Verwertung zuzuführen.

5.3.6 Die Befestigung von PKW-Stellplätzen und ihren Zufahrten ist mit einem wasserdrurchlässigen Belag wie Rasengittersteinen, Pflaster mit großen Fugen o.ä. zulässig.

5.4 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden und Biotope

Auf einer 1.150 m² großen Teilfläche der südlich des Geltungsbereichs gelegenen Sportplatzfläche (Gemarkung Ittenbach, Flur 13, Teilfläche von Flurstück 526 und 65) sind die folgenden externen Ausgleichsmaßnahmen gemäß des Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags durchzuführen:

- Rückbau des Sportplatzes. Abtrag des gesamten Kunstaufbaus aus Aschen und Schlacken, Ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Materials. Ordnungsgemäße Neubeodenbedeckung aus Unterboden und Oberboden. Kein Aufbringen von gebietsfremdem Bodenmaterial.
- Anlage eines Waldrandes aus heimischen Straucharten zzgl. eines ca. 5 m breiten nicht gemähten Saumes an der dem neuen Wohngebiet zugewandten Seite des Waldrandes. Verwendung von herkunftsgerechtem Pflanzgut aus der Region. Pflanzqualität: Sträucher 2 x v, 60 - 100 cm, mit vereinzelt Heister 2 x v, 150 bis 200 cm. Arten: Hase (Corylus avellana), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Hunds-Rose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Trauben-Holunder (Sambucus racemosa), Pflanzverband: 1 m x 1,5 m bis 1,5 m x 1,5 m. Gehölze der gleichen Art sind in Gruppen von 2 bis 5 Pflanzen zusammen zu fassen.
- Anlage eines extensiv gepflegten Wiesenstreifens mit einer Breite von ca. 5 m entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 70/26. Einsatz mit Regio-Saatgut oder Auftrag von Heumuld. Mahd einmal im Jahr im Herbst (ab September). Das Mahdgut ist von den Flächen zu entfernen. Keine Düngung und keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln.

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

6.1 Die festgesetzte Rotelle an der Straße „In der Beckersbitze“ ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang des Baumes ist dieser an gleicher Stelle durch eine heimische Baumart zu ersetzen. Ausnahmsweise kann eine Ersatzpflanzung an anderer Stelle im Plangebiet erfolgen, sofern dies aus landschaftsökologischen, technischen oder rechtlichen Gründen erforderlich ist. In der Bauphase gilt Festsetzung 5.1.

6.2 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ sind 3 drei standorttypische Einzelbäume der Arten Hainbuche (Carpinus betulus) oder Columella-Ulme (Ulmus columella) in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, 3 x v Stammumfang mindestens 18/20. Die Bäume sind durch entsprechende sach- und fachgerechte Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Ausfälle sind nachzupflanzten. Die offene Bodenfläche im Bereich der Baumscheibe soll jeweils eine Größe von 12 m² nicht unterschreiten.

6.3 In den festgesetzten Wohngebieten sind mindestens 40% der Grundstücksfläche als Gartenfläche zu begrünen.

7. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze sind in den Baugebieten nach Maßgabe des § 12 BauNVO zulässig. Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die zur Errichtung von Gebäuden (Mehrfamilienhaus) in WA2 erforderlichen Stellplätze sind in allen Wohngebieten zulässig.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA1 sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Doppelhäuser sind definiert als ein Baukörper, der aus zwei Wohngebäuden besteht, die an einer Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden.

9. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen gemäß der DIN 4109-1:2018-01, entsprechend den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) vorzusehen.

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind in den Lärmpegelbereichen (LPB) demnach für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten - die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Bau-Schalldämm-Maß: $R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$) einzuhalten:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel (L _a)
III	65
IV	70

Dabei ist:

- L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109, Teil 2, Ausgabe 2018-01, Nummer 4.5.5.
- $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches
- $K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:
 $R_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches

Räume in den LPB III oder darüber, die auch zum Schlafen genutzt werden können, sind mit fensterunabhängigen Lüftungssystemen auszustatten.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist ausnahmsweise zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis durch anerkannte Sachverständige für Schallschutz geführt wird, dass insbesondere aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung andere geeignete Maßnahmen ausreichend sind.

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

1. Einfriedungen

Einfriedungen, die aus lebenden Hecken bestehen, sind allgemein zulässig. Entlang der Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen, die nicht aus lebenden Hecken bestehen, grundsätzlich bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. An Grundstückszufahrten dürfen Einfriedungen, Hecken oder bauliche Anlagen in einer Tiefe von 3,0 m ab der Verkehrsfläche eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen, die nicht aus lebenden Hecken bestehen, bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

2. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen gegen die Einsicht der Öffentlichkeit abgeschirmt werden.

3. Abstandsflächen

Abstandsflächen bemessen sich nach § 6 Abs. 5 S. 1-3 BauO NRW.

III. HINWEISE

1. Lärmimmissionen Stellplätze

Gemäß § 51 Abs. 7 BauO NRW sind Stellplätze und Garagen so anzuordnen und auszuführen, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören. Es wird darauf hingewiesen, dass für private Stellplatzanlagen im Genehmigungsverfahren ggf. ein Schallgutachten vorzulegen ist, um nachzuweisen, dass die Stellplatzanlage die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören.

2. Kampfmittelbeseitigung

Eine Testsondierung konnte aufgrund der bestehenden Nutzung des Sportplatzes nicht durchgeführt werden. Es ist daher nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Eine Kampfmittelfreiheit kann nicht garantiert werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Das „Merkblatt für Baugrundergriffe“ auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist zu beachten. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

3. Archäologische Bodendenkmale

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Unteren Denkmalbehörde oder dem LVF- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal in 51491 Overath, Tel. 02206 9030 0 Fax: 02206 9030 22 unverzüglich zu melden. Es wird auf die §§ 9, 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen hingewiesen.

4. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschuttartige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungsweg des abzuführenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

5. Erdbebengefährdung

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebenzonen“ zu berücksichtigen. Das Plangebiet 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 geologischer Untergrundklasse R zugeordnet.

6. Leitungen im Plangebiet

Im Plangebiet verlaufen über die Flurstücke 444, 457, 488 und 526, Flur 13, Gemarkung Ittenbach Versorgungsleitungen der Westnetz GmbH. Im Zuge der Bauausführung werden diese Leitungen dem Bauvorhaben angepasst. Die Leitungen werden zukünftig durch die Straßenverkehrsflächen und das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger verlaufen.

7. Einsicht in technische Regelwerke

Die technischen Regelwerke können bei der Stadtverwaltung Königswinter (Bauverwaltung) zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

8. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Baugenehmigung

Der der Begründung des Bebauungsplans als Anlage beigefugte Landschaftspflegerische Fachbeitrag trifft detaillierte Aussagen über die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, die vor, während und nach dem Eingriff durch Bauvorhaben zu berücksichtigen sind und als Auflagen in die Baugenehmigung einfließen.

9. Bautechnischer Hinweis

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet ist bei der Anlage von Kellern eine Ausführung von weißen Wannen gegen drückendes Wasser oder eine Drainage erforderlich.

10. Anzahl Stellplätze

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen, die unabhängig voneinander anfahrbar sind.