

ZEICHNERISCHER PLAN

- Art der baulichen Nutzung**
- MI** Mischgebiet (§ 1 Abs. 3 BauNVO, s. §§ 2 bis 4)
 - GE** Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 3 BauNVO, s. §§ 1 bis 4)
- Maß der baulichen Nutzung**
- III** Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO, s. § 5)
 - 0,8** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - 2,0** Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- Bauweise**
- O-** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen**
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, s. § 6)
- Verkehrsfächen**
- öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Grünflächen**
- p** private Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Pleisbach und Aue-
 - ö** öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Verkehrsgrün-
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Vorarbeiten, Uferabräufung und Gehölzentwicklung)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Grenzen zwischen verschiedenen Nutzungen sowie zwischen Maßen baulicher Nutzung (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO § 1 Abs. 4 § 19 Abs. 5 BauNVO)
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Anlieger, der Erschließungsträger, des Abwasserwerks (unterirdische Hauptabwasserleitung) und der Öffentlichkeit
 - Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, s. § 7)
 - Böschungsoberkante
- Nachrichtliche Übernahmen (§§ 6 und 6a BauGB)**
- Überschwemmungsgebiet des Pleisbachs (§ 9 Abs. 6a BauGB) gemäß ordnungsbehördlicher Verordnung vom 27.12.2011
 - Wasserspiegellagen des hundertjährigen Bemessungshochwassers im verordneten Überschwemmungsgebiet (§ 9 Abs. 6a BauGB)
- Kennzeichnungen (§§ 5 BauGB)**
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) - hier: Altlastenverzeichnis Nr. S0091/259
 - Umgrenzung der Flächen, die der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht auswertet können (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, s. § 8 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen)

KÖNIGSWINTERER LISTE

Königswinterer Liste zur Definition der nachversorgungsrelevanten, zentren- und nichtzentrenrelevanten Sortimente (Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Königswinter, 2010, Seite 70)

- Nachversorgungsrelevante Sortimente**
- | WZ 2008 | Bezeichnung |
|-------------|--|
| 47.11, 47.2 | Nahrungsmittel, Getränte, Tabakwaren |
| 47.73 | Apotheken |
| aus 47.75 | Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel) |
- Zentrenrelevante Sortimente**
- | WZ 2008 | Bezeichnung |
|-------------|---|
| 47.41 | Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software |
| 47.42 | Telekommunikationsgeräte |
| 47.43 | Geräte der Unterhaltungselektronik |
| aus 47.51 | Haushaltsgegenstände (z. B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidbedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche, Ober- und Unterdecken ohne Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste) |
| aus 47.53 | Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoffe, Vorhänge, dekorative Decken) |
| aus 47.54 | elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte ohne Öfen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen) |
| aus 47.59.2 | keramische Erzeugnisse und Gläserwaren |
| aus 47.59.3 | Musikinstrumente und Musikalien |
| aus 47.59.9 | Haushaltsgegenstände (u. a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirr, Schneidwaren, Bestecke, Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Best- und Stuhlwaren) ohne Korbmöbel, Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel) |
| aus 47.59.9 | Bücher |
| 47.61.0 | Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen |
| 47.62.2 | Schreib- und Papierenwaren, Schul- und Büroartikel |
| 47.63 | bespielte Ton- und Bildträger |
| aus 47.64.2 | Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sport-Kleingeräte) |
| 47.65 | Spielwaren, Bastelartikel |
| 47.71 | Bekleidung |
| 47.725 | Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck |
| 47.74 | medizinische und orthopädische Artikel |
| 47.75 | kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel |
| aus 47.76.1 | Schnittblumen |
| 47.77 | Uhren und Schmuck |
| 47.78.1 | Augenoptik |
| 47.78.2 | Foto- und optische Erzeugnisse |
| 47.78.3 | Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel |
- Nicht-zentrenrelevante Sortimente**
- | WZ 2008 | Bezeichnung |
|-------------|--|
| aus 47.51 | Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste) |
| 47.52.1 | Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schraube und -zubehör, Kleinteilewaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schloßer und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatisierung, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkzeuggestaltungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher) |
| 47.52.3 | Anstrichmittel, Elektronikaufbauelemente, Bau- und Heimwerkerbedarf |
| aus 47.53 | Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche |
| aus 47.54 | elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen) |
| 47.59.1 | Wohrmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel |
| aus 47.59.9 | Korbmöbel, Kinderwagen |
| aus 47.59.9 | sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte) |
| 47.64.1 | Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör |
| aus 47.64.2 | Campingartikel und Campingmöbel, Sport-Großgeräte, Boot |
| aus 47.76.1 | Pflanzen, Säsgut und Düngemittel (u. a. Baumschuß-, Topf- und Beetpflanzen, Weichholzsämlinge, Blumenkübel, Blumenerzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe) |
| 47.76.2 | Zoologischer Bedarf und lebende Tiere |
| aus 47.78.9 | Handelswaren, Munition, Jagd- und Angelgeräte |
| 47.79 | Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchswaren |

*) WZ 2008: Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008. Herausgegeben von statistischen Bundesamt, Wiesbaden 2007 (Die WZ 2008 kann bei der Stadtverwaltung Königswinter eingesehen werden.)

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Die Planunterlage basiert auf einer Vermessungsgrundlage (ÖBVI Doerenkamp, Königswinter) mit Stand Januar 2014 und entspricht den Anforderungen. Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Königswinter, den _____

(Stempel)

VERFAHRENSVERMERK

Änderungsbeschluss
Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat durch Beschluss vom 07.03.2007 das Verfahren zur zweiten Änderung dieses Bebauungsplans eingeleitet.

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Die Öffentlichkeit ist am 11.05.2011 frühzeitig an der Änderung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.03.2011 an der Änderung dieses Bebauungsplans beteiligt worden.

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Die Änderung dieses Bebauungsplans lag in der Zeit vom 22.04.2014 bis zum 29.05.2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Auf die Offenlage ist zuvor durch örtliche Bekanntmachung vom 12.04.2014 hingewiesen worden.

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.04.2014 an der Änderung dieses Bebauungsplans beteiligt worden.

Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB
Die Änderung dieses Bebauungsplans lag in der Zeit vom 18.04.2017 bis zum 03.05.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Auf die Offenlage ist zuvor durch örtliche Bekanntmachung vom 07.04.2017 hingewiesen worden.

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.04.2017 an der Änderung dieses Bebauungsplans beteiligt worden.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Königswinter hat am 04.07.2017 diese Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Dieser Plan ist der Urkundspan.

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, Servierbereich Stadtplanung, von jedermann eingesehen werden kann, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.

Königswinter, den _____

(Siegel)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der jeweils gültigen Fassung.

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

Verordnung über die Ausstattung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56) in der jeweils gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils gültigen Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Den planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans liegt die BauNutzungsverordnung in der Fassung von 1990 zugrunde.

Erster Abschnitt: Art der baulichen Nutzung
§ 1 Gliederung der Gewerbegebiete nach dem Emissionsverhalten der Betriebe und Anlagen
(1) Unzulässig sind auch

- in den mit GE1 bezeichneten Gewerbegebieten die Gewerbebetriebe und Anlagen im Sinne von § 8 BauNVO, die das Wohnen mehr als nicht wesentlich stören;
 - in den mit GE2 bezeichneten Gewerbegebieten Anlagen der Abstandsclassen I bis VII und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten;
 - in den mit GE3 bezeichneten Gewerbegebieten Anlagen der Abstandsclassen I bis VI und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten;
 - in den mit GE4 bezeichneten Gewerbegebieten Anlagen der Abstandsclassen I bis VI und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- Die Abstandsclassen können der Abstandsliste vom Bundesrat des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (SMBL NRW, 283) entnommen werden, die auch der Begründung dieses Bebauungsplans anliegt.

(2) Ausnahmsweise können die nach Absatz 1 unzulässigen Gewerbebetriebe und Anlagen zugelassen werden, wenn

- sie der nächsthöheren Abstandsliste zugeordnet und dort mit Asterisk (*) gekennzeichnet worden sind und
- ihre Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so weit begrenzt oder die Arbeitsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden und der Gewerbebetrieb oder die Anlage höchstens in der Abstandsliste der Abstandsclassen VII aufgeführt wird.

§ 2 Einzelhandel in den Baugebieten

(1) Unzulässig sind in den festgesetzten Baugebieten auch Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsnutzungen mit zentren- oder nachversorgungsrelevanten Sortimenten. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO) Die zentren- und nachversorgungsrelevanten Sortimente sind der sog. Königswinterer Liste des im Jahr 2010 vom Rat der Stadt Königswinter beschlossenen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts zu entnehmen.

- Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - die Ergänzung des Hauptsortiments mit zentren- und nachversorgungsrelevanten Neben-sortimenten auf bis zu 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche, wenn die Neben-sortimente in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind;
 - Einzelhandelsnutzungen mit zentren- oder nachversorgungsrelevanten Sortimenten auf bis zu 200 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsanteil eines Gewerbebetriebs, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen;
 - Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nachversorgungsrelevanten Sortimenten, wenn sie aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend dem im Gewerbegebiet Tätigen dienen. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- Für den bestehenden Baugrundstück in der Brückenwiese 11, Gemarkung Wahleld, Flur 7, Flurstück 420, der nach dieser textlichen Festsetzung unzulässig wäre, gelten folgende Bestimmungen:
Allgemein zulässig sind Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen oder sonstigen Anlagen. Ausnahmsweise kann die Erweiterung der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses genehmigten Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente (3.223 m²) zugelassen werden, wenn durch die Erweiterung keine nicht nur unwesentlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind und die Verkaufsfläche, auf der zentren- und nachversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden, im Vergleich zum Bestand (180 m²) nicht vergrößert wird (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

§ 3 Ausschluss von Vergnügungsgaststätten in den Baugebieten
Unzulässig sind in den festgesetzten Baugebieten auch mit GE1 oder GE2 bezeichneten Gewerbebetriebe auch Vergnügungsgaststätten aller Art. (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

§ 4 Ausschluss von baulichen Anlagen zur Fremdenwerbung in den Baugebieten
Unzulässig sind in den festgesetzten Baugebieten auch alle baulichen Anlagen zur Fremdenwerbung (§ 1 Abs. 9 BauNVO, V. m. S. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Zweiter Abschnitt: Maß der baulichen Nutzung

§ 5 Höhenbegrenzung
(1) Die Oberkante von baulichen Anlagen mit Geschosshöhen von mehr als 3,5 Metern (Hallen) darf eine Höhe von 8,0 m über dem höchsten Punkt des natürlichen Geländes nicht überschreiten. (§ 14 Abs. 2 und Abs. 5 BauNVO) Der höchste Punkt des natürlichen Geländes wird ermittelt an den wesentlichen Gebäudeeckpunkten und bestimmt durch den Schnittpunkt von geplantem Baukörper und natürlicher Geländeoberfläche. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

(2) Ausnahmsweise können bauliche Anlagen mit Geschosshöhen von mehr als 3,5 Metern und einer Höhe von bis zu 12,0 m über dem höchsten Punkt des natürlichen Geländes zugelassen werden, wenn sie überwiegend zur Speicherung von Schüttgut dienen.

Dritter Abschnitt: Überbaubare Grundstücksfläche

§ 6 Überbaubare Grundstücksfläche
Ausnahmsweise können Überschreitungen der am oder im Überschwemmungsgebiet verlaufenden Baugrenze um bis zu 5 Metern zugelassen werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitlich ausgeglichen wird;
 - den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert;
 - den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt;
 - hochwasserangepasst ausgeführt wird;
 - zur Böschungsoberkante des Pleisbaches einen Abstand von mindestens 5 Metern einhält und
 - zur Böschungsoberkante der übrigen Bäche einen Abstand von mindestens 3 Metern einhält. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- (3) Folgende Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten:
- GFL-1: (Zugunsten des Eigentümers des Flurstücks Gemarkung Oberpleis, Flur 8, Flurstück 218 - Mitnutzung des Flurstücks Gemarkung Oberpleis, Flur 8, Flurstück 239)
 - GFL-2: (Zugunsten des Abwasserwerks -unterirdische Hauptabwasserleitung- und zugunsten des Eigentümers des Flurstücks Gemarkung Oberpleis, Flur 8, Flurstück 239)
 - GFL-3: (Zugunsten des Abwasserwerks -unterirdische Hauptabwasserleitung-)
 - GFL-4: (Zugunsten des Eigentümers des Flurstücks Gemarkung Oberpleis, Flur 8, Flurstück 239)

Vierter Abschnitt: Sonstige Festsetzungen

§ 7 Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen
(1) Unzulässig sind auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen Nebenbauten im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen und bauliche und sonstige Anlagen aller Art (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB), ausdienten auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen zu Straßeneinmündungen (Sichtdreiecke) Bepflanzungen eine Wuchshöhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. (§ 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(2) Ausnahmsweise können auf den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen außerhalb von Straßeneinmündungen (Sichtdreiecke) bauliche und sonstige Anlagen aller Art zugelassen werden wenn im Einzelfall das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitlich ausgeglichen wird;
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert;
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt;
- hochwasserangepasst ausgeführt wird;
- zur Böschungsoberkante des Pleisbaches einen Abstand von mindestens 5 Metern einhält und
- zur Böschungsoberkante der übrigen Bäche einen Abstand von mindestens 3 Metern einhält. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

(3) Folgende Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten:

- GFL-1: (Zugunsten des Eigentümers des Flurstücks Gemarkung Oberpleis, Flur 8, Flurstück 218 - Mitnutzung des Flurstücks Gemarkung Oberpleis, Flur 8, Flurstück 239)
- GFL-2: (Zugunsten des Abwasserwerks -unterirdische Hauptabwasserleitung- und zugunsten des Eigentümers des Flurstücks Gemarkung Oberpleis, Flur 8, Flurstück 239)
- GFL-3: (Zugunsten des Abwasserwerks -unterirdische Hauptabwasserleitung-)
- GFL-4: (Zugunsten des Eigentümers des Flurstücks Gemarkung Oberpleis, Flur 8, Flurstück 239)

Fünfter Abschnitt: Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Baugesetzbuch

§ 8 Kennzeichnungen als Kampfmittelverdrachtsfläche
(1) Alle Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans können mit Kampfmitteln belastet sein, denn das Plangebiet liegt in einem Bombenwurf- und Kampfbereich. Daher wird empfohlen, die zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel zu überprüfen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z. B. Rammarbeiten, Pfahlrindrungen, Verarbeiten), wird zusätzlich eine Scheranalyse empfohlen.

(2) Den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Bereich konnte der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht auswerten. Erdarbeiten sind dort mit entsprechender Vorsicht ausgeführt werden. An Sucharbeiten mittels Erdraumarbeitern empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst ein abschließendes Abtragen um ca. 0,50 Meter sowie eine Beobachtung des Erdreichs auf Veränderungen wie z. B. Verfärbungen oder Inhomogenitäten.

Sechster Abschnitt: Hinweise

§ 9 Hinweise auf vorbeugenden Hochwasserschutz
Bei Hochwasser kann es zu Überflutungen, hohen Grundwasserständen bzw. Qualwasserbildung kommen. Zur Schadenminderung sollte die Nutzung der Grundstücke den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser angepasst werden (gegenverantwortliche Bauvorsorge). Für das Pleisbach-System existieren Hochwassergefahrenkarten und Hochwassererkennungen. Diese Karten stellen verschiedene statistische Hochwasserereignisse mit Angabe von Fließgeschwindigkeiten und Wassertiefen dar. Diese können unter www.fussgebiete.nrw.de eingesehen werden.

§ 10 Hinweise auf Altlasten
Die nach § 9 Abs. 5 BauGB der gekennzeichnete Fläche ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Nummer 5209-1259 registriert. Auf der Fläche befindet sich ein stillgelegtes Heizkraftwerk. Bei einer Nutzungsänderung bzw. bei einer Baumaßnahme, die mit einem Eingriff in den Untergrund verbunden ist, ist eine umweltgeologische Untersuchung unter Beteiligung des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Technischen Umweltschutz erforderlich.

§ 11 Empfohlene umweltgeologische Untersuchungen
Auf den Flächen des ehemaligen Bauhofs und des ehemaligen Abwasserwerks (insbesondere Gemarkung Oberpleis, Flur 8, Flurstücke 218, 249, 248, 249) werden im Zuge einer Nutzungsänderung bzw. bei einer Baumaßnahme, die mit einem Eingriff in den Untergrund verbunden ist, hinsichtlich der empfohlenen Nutzungen umweltgeologische Untersuchungen empfohlen.

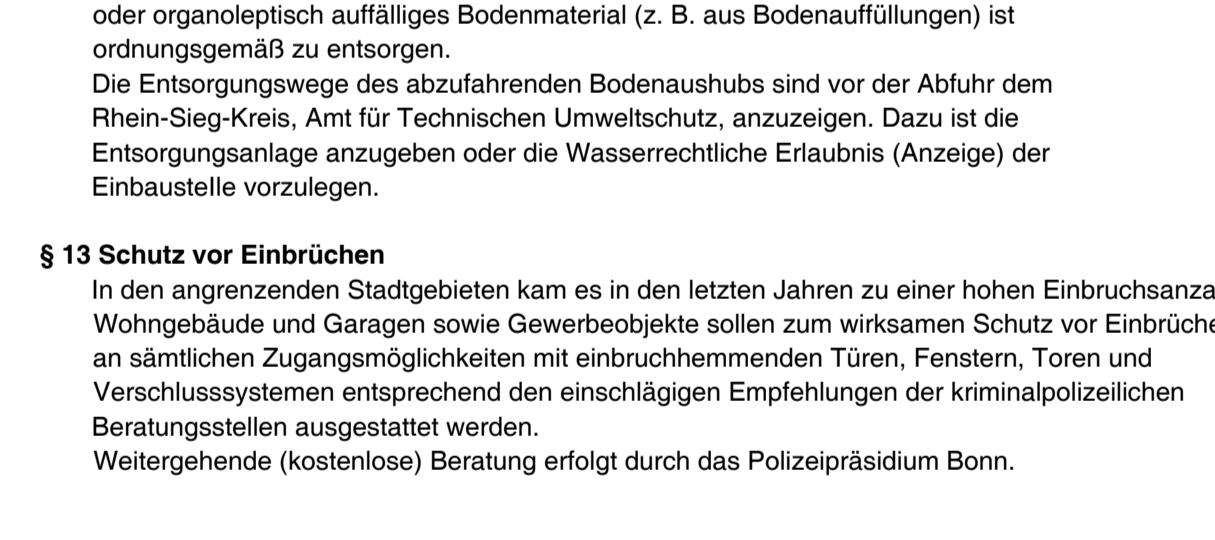
§ 12 Hinweise auf Belange der Abfallwirtschaft im Bauprozess
Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorliegender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baueinrichtung der Grundstücke anfallendes bauschuttaltes oder organisch aufälliges Bodensubstrat (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungsweg des abzuführenden Bodensubstrats sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage entsprechend der Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

§ 13 Schutz vor Einbrüchen
In den angrenzenden Stadtgebieten kam es in den letzten Jahren zu einer hohen Einbruchanzahl. Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlussanlagen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden.

Weitergehende (kostenlos) Beratung erfolgt durch das Polizeipräsidium Bonn.

Übersichtskarte (Maßstab 1:7.500)



Stadt Königswinter
Der Bürgermeister
Stadtplanung

BEBAUUNGSPLAN NR. 60/22 -GEWERBEGEBIET WAHLELD-
IN DEN STADTTEILEN OBERPLEIS UND WAHLELD
ZWEITE ÄNDERUNG

Maßstab
1 : 1.000

Zeichnerische Festsetzungen
Zeichenerklärung
Textliche Festsetzungen

Planformat
DIN A0

Übersichtskarte 1:7.500

Stand
November 2018
(Austerlegung)

Rechtsgrundlagen

so wie als nicht rechtsverbindliche Planinhalte:
Übersichtskarte 1:7.500

Hinweise
Vermerke

Rechtsgrundlagen

Stand
November 2018
(Austerlegung)

Az: 61260/22-2