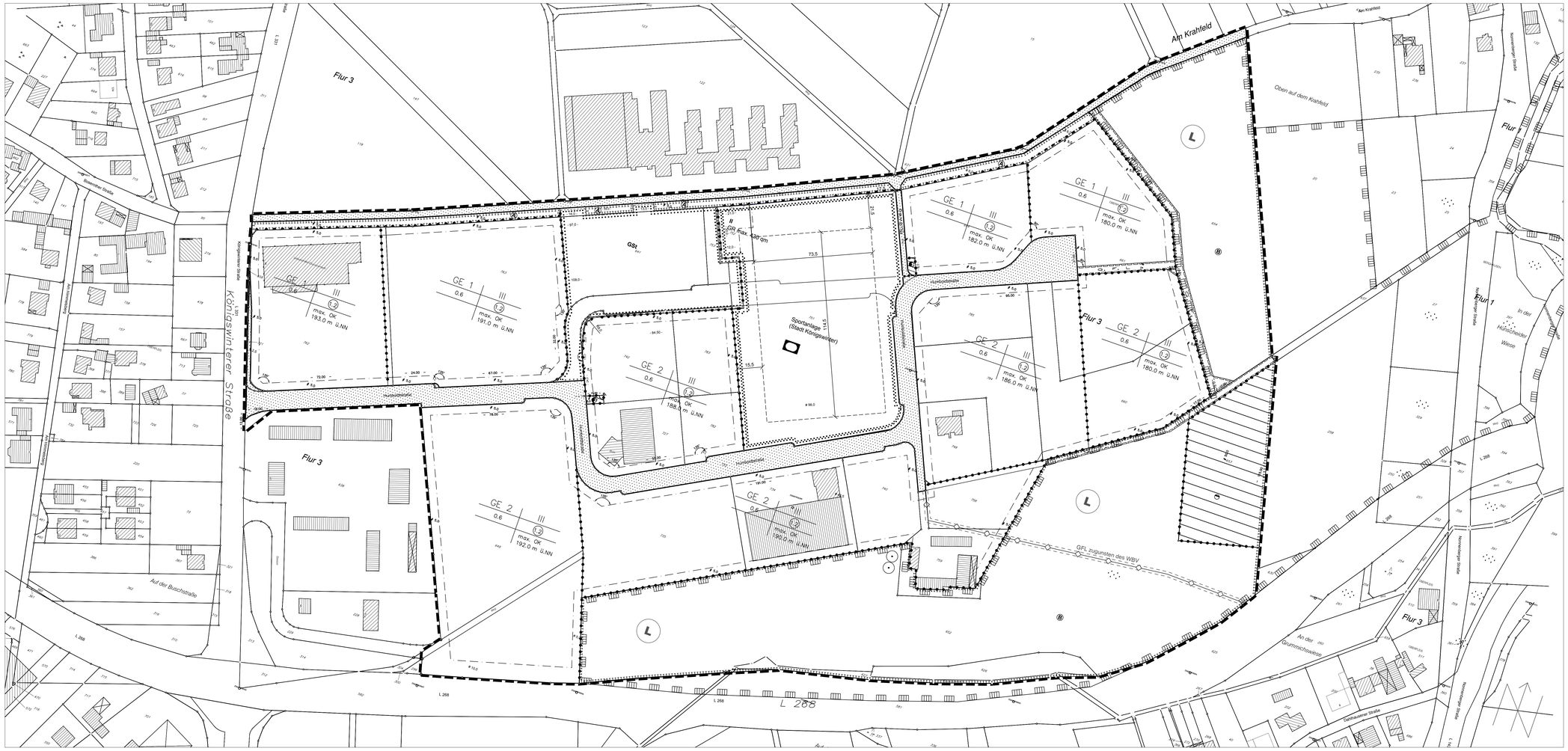
BEBAUUNGSPLAN NR. 60/39 »AM KRAHFELD/HÜNSCHEIDER HOF« DRITTE ÄNDERUNG
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (TEILPLAN A)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGESETZBUCH

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiete (GE1, GE2)

1.1.1 Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsnutzungen ~~mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten~~ (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

~~Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind der sog. Königswinterer Liste des Einzelhandelslandort- und Zentrenkonzepts zu entnehmen, das im Jahr 2010 vom Rat der Stadt Königswinter beschlossen werden ist und der Begründung des Bebauungsplans anliegt.~~

~~Ausnahmsweise zulässig ist die Ergänzung des Hauptsortiments mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf bis zu 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche, wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptsortiment steht und von ihr keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)~~

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsnutzungen ~~mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten~~ bis 250 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes, wenn die verbrauchenden Waren in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

~~Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, 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 Lebensmittel-Discountmarkt, Königswinterer Straße 91, Gemarkung Oberpleis, Flur 3, Flurstück 762 der nach der textlichen Festsetzungen Nr. 1.1.1 unzulässig wäre, gilt folgende Bestimmung:

Allgemein zulässig sind Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen Anlage, soweit die genehmigte Verkaufsfläche von 896,47 m² nicht überschritten wird. (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

~~Ausnahmsweise zulässig ist die Erweiterung der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses genehmigten Verkaufsfläche um bis zu 10 %, wenn durch die Erweiterung keine nicht nur unwesentlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind und die Erweiterung durch Änderungen im Betriebsablauf erforderlich wird (§ 1 Abs. 10 BauNVO).~~

1.1.2 Unzulässig sind Vergnügungsstätten. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1.3 Unzulässig sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Wohnungen in einem Abstand von 30 m um den Spielfeldrand der festgesetzten Sportanlage.

Ausnahmsweise zulässig bleiben betriebsbezogene Wohnungen in einem Abstand von weniger als 30 m um den Spielfeldrand der festgesetzten Sportanlage, wenn innerhalb dieses Schutzabstands keine Aufenthaltsräume solcher Wohnungen liegen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO)

1.2 Gewerbegebiete GE1

Unzulässig sind wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen im Sinne von § 6 BauNVO. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

1.3 Gewerbegebiete GE2

Unzulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I bis V, die nicht mit (*) gekennzeichneten Anlagen der Abstandsklasse VI und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Die Abstandsklassen sind der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBl. NRW. 283) zu entnehmen, die der Begründung des Bebauungsplans anliegt. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

2 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf an der straßenseitigen Gebäudewand nicht mehr als 0,5 m über dem mittleren Straßenniveau liegen. Die für die Berechnung des mittleren Straßenniveaus maßgeblichen Punkte werden ermittelt, indem jeweils die äußeren straßenseitigen Gebäudeeckpunkte durch gedachte Linien mit der festgesetzten Verkehrsfläche verbunden werden, wobei die beiden Linien jeweils in einem 90° Winkel auf die Verkehrsfläche ausgerichtet werden. Das mittlere Straßenniveau ergibt sich durch lineare Interpolation der Höhen an den so ermittelten Punkten.

Ausnahmsweise darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht mehr als 0,5 m über dem Mittel des natürlichen Geländes liegen, wenn das natürliche Gelände über dem mittleren Straßenniveau liegt. Die für die Berechnung des mittleren Geländeniveaus maßgeblichen Punkte sind die wesentlichen Gebäudeeckpunkte, dort wo der geplante Baukörper in das natürliche Gelände einschneidet. Das Mittel des natürlichen Geländes ergibt sich durch lineare Interpolation der Höhen an den so ermittelten Punkten.

Ausnahmsweise darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens von gewerblich genutzten Gebäuden nicht mehr als 1,2 m über der jeweiligen Bezugsebene liegen, wenn dies für Verladevorgänge nachweislich erforderlich ist.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist in der Planzeichnung durch Höhenangabe (Meter über Normalnull) festgesetzt. Sie gilt auch für Werbeanlagen.

Ausnahmsweise darf die zulässige Höhe überschritten werden

- bei Gebäuden, deren Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens aufgrund von Verladevorgängen bis zu 1,2 m über der jeweiligen Bezugsebene liegen darf: um die Differenz von der Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens über der jeweiligen Bezugsebene und 0,5 m;
- bei Regallagern, die eine lichte Höhe von max. 13,5 m erfordern: um die Differenz von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens zzgl. 13,5 m und der zeichnerisch festgesetzten zulässigen Höhe;
- bei technischen Anlagen, die aus betrieblichen Erfordernissen über Dach geführt werden müssen.

3 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - abgesehen von Hinweisschildern, Werbeanlagen und Einfriedungen - sowie Stellplätze und Garagen unzulässig. Carports werden wie Garagen beurteilt. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

4 Fläche für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der festgesetzten Fläche für Sport- und Spielanlagen ist die Errichtung eines Sportplatzes zulässig. Darüber hinaus ist innerhalb der durch Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ein zur Sportanlage zugehöriges Vereinsgebäude zulässig. Im Übrigen sind bauliche Anlagen einschließlich erforderlicher Nebenanlagen in dem Bereich der Sportanlagen zulässig, soweit sie mit der Zweckbestimmung dieser Fläche vereinbar sind.

5 Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, Gas u. ä.) sind grundsätzlich unterirdisch zu führen. Die entsprechenden Träger haben sich bei der Verlegung abzustimmen.

Die im Plan dargestellten Schutzstreifen für die bestehenden städtischen Abwasserleitungen und die Wasserleitung des Wasserbeschaffungsverbandes Thomasberg beinhalten ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht für die Ver- oder Entsorgungsträger. Die Schutzstreifen sind von Bewuchs durch Sträucher, Bäume u. a. freizuhalten und so auszubilden, dass sie die Befahrung durch ein dreiachsiges Fahrzeug aushalten.

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

Die nachfolgend festgesetzten Anpflanzungen sind gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan vorzunehmen, fachgerecht herzustellen, zu pflegen und zu erhalten. Der landschaftspflegerische Begleitplan liegt der Begründung des Bebauungsplans an.

6.1 Maßnahmen in den Gewerbegebieten

Gehwege sind in wassergebundener Decke auszuführen.

Pkw-Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä. zu befestigen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen im Bereich der festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlage.

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

6.2 Maßnahmen im Geltungsbereich des Teilplanes A

6.2.1 Auf der mit Ⓐgekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
Anpflanzung eines 5 m bis 6 m breiten Feldgehölzstreifens. Vor der Bepflanzung hat eine Einsaat mit 20 bis 30 g/m² einer Wiesenmischung ohne Düngung zu erfolgen. Pro 1,5 bis 2 m² ist eine Gehölzart anzupflanzen, die in der der Begründung des Bebauungsplans anliegenden Artenliste aufgeführt wird. Die genaue Artenverteilung obliegt einer nachfolgenden Objektplanung.

6.2.2 Auf der mit Ⓑgekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die nachfolgenden Maßnahmen durchzuführen:

1. Anlage eines Feldgehölzstreifens und Entwicklung einer Glatthaferwiese mit Einzelbäumen.

- Anpflanzung eines 10 m breiten Feldgehölzstreifens entlang der östlichen Plangebietsgrenze sowie im südlichen Plangebiet: Vor der Bepflanzung der Fläche hat eine Einsaat mit 20 bis 30 g/m² einer Wiesenmischung ohne Düngung zu erfolgen. Pro 1,5 bis 2 m² ist eine Gehölzart anzupflanzen, die in der der Begründung des Bebauungsplans anliegenden Artenliste aufgeführt wird. In den Bereichen, in denen die Feldgehölzstreifen in die Weideflächen und Grasfluren eingebracht werden, ist eine Einsaat vor der Bepflanzung nicht erforderlich. Die genaue Artenverteilung obliegt einer nachfolgenden Objektplanung.
- Entwicklung von Glatthaferwiesen durch die Einsaat einer Wiesenmischung mit 20 g/m² im Bereich der bisherigen Ackerflächen. Im Bereich der übrigen Flächen sind extensive Pflegemaßnahmen gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan durchzuführen.
- Anpflanzung von 12 großkronigen Einzelbäumen als Hochstämme H. 4 xv. STU 20 bis 25 cm und einem Flächenansatz von 100 m² pro Baum der nachfolgenden Art im Bereich der Glatthaferwiese im südlichen Plangebiet:

5 x Stieleiche	Quercus robur
5 x Bergahorn	Acer pseudoplatanus
1 x Esche	Fraxinus excelsior
1 x Rotbuche	Fagus sylvatica

Die Verteilung der Arten ist dem Maßnahmenplan 1 des landschaftspflegerischen Begleitplanes zu entnehmen.

- Anpflanzung von 19 großkronigen Einzelbäumen als Hochstämme H. 4 xv. STU 20 bis 25 cm und einem Flächenansatz von 100 m² der nachfolgenden Art im Bereich der Glatthaferwiese im nordöstlichen Plangebiet:

3 x Bruchweide	Salix fragilis
6 x Esche	Fraxinus excelsior
5 x Stieleiche	Quercus robur
2 x Rotbuche	Fagus sylvatica
3 x Bergahorn	Acer pseudoplatanus

Die Verteilung der Arten ist dem Maßnahmenplan 1 des landschaftspflegerischen Begleitplanes zu entnehmen.

- Weiterentwicklung der vorhandenen Obstwiese (ca. 7461 m²) durch Ergänzungspflanzungen von 30 Obstbäumen (H. 2xv, STU 7 cm) sowie der Anpflanzung von weiteren 30 Obstbäumen auf einer Fläche von ca. 3355 m² der nachfolgenden Artauswahl:

Kirsche (Rote, schwarze und gelbe Knorpelkirsche, Geisepeter, Kassins frühe Herzkirsche),
Pflaume (Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche, Große grüne Reneclaude),
Birne (Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche aus Charneux, Neue Poiteau, Clapps Liebling, Gräfin von Paris, Gute Luise, Conference, Williams Christ),
Apfel (Boiken, Charlamowsky, Geheimrat Oldenburg, Graven- steiner, Jakob Lebel, Jonathan, Klarapfel, Luxemburger Renette, Rheinischer Bohnapfel, Rote Sternrenette, Winterambur, Boskoop, Danziger Kantapfel, Goldparmäne, Ingrid Marie, James Grieve, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Ontario, Roter Berlepsch, Schafsnase, Zuccamaglios Renette)

Die Neuanpflanzung hat gruppenweise oder einzeln zu erfolgen. Um Fraßschäden an Krone und Stamm zu unterbinden sind entsprechende Stammschutzmaßnahmen anzubringen.

2. Anlage überfahrbarer Schotterrasenstreifen, Entwicklung und Anlage feuchter Gründlandbrache, Grasflur und Feldgehölzstreifen auf dem Flurstück des Regenrückhaltebeckens (Gemarkung Oberpleis, Flur 3, Flurstück Nr. 653) sowie im Bereich der mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen im nördlichen Plangebiet

- Anpflanzung von Feldgehölzen auf einer Fläche von ca. 2343 m²

Vor der Bepflanzung der Fläche hat eine Einsaat mit 20 bis 30 g/m² einer Wiesenmischung ohne Düngung zu erfolgen. Pro 1,5 bis 2 m² ist eine Gehölzart anzupflanzen, die in der der Begründung des Bebauungsplans anliegenden Artenliste aufgeführt wird. In den Bereichen, in denen die Feldgehölzstreifen in die Weideflächen und Grasfluren eingebracht werden, ist eine Einsaat vor der Bepflanzung nicht erforderlich. Die genaue Artenverteilung obliegt einer nachfolgenden Objektplanung.

- Anlage von ca. 1301 m² Schotterrasenflächen in den zu befahrenen Bereichen des Regenrückhaltebeckens und der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen im Nordosten des Plangebietes.

- Anlage von Grasfluren (ca. 617 m²) durch die Einsaat von 25 g/m² der Landschaftsrasenmischung RSM 7.2.1 im Bereich des Regenrückhaltebeckens

- Entwicklung einer Gründlandbrache (ca. 1381 m²) in der Beckenzone des Regenrück- haltebeckens durch Ausbringung einer extensiv zu pflegenden feuchten Dauerwiesen- oder Grünbrache-Mischung wie z.B. Julwa Dauerwiese Nr. 12 (Landwirtschaftliche Mischung), mit einer Beimischung von geeigneten Kräuter bzw. Blumensamen.

6.3 Maßnahmen im Geltungsbereich des Teilplanes B

In dem Teilplan B sind auf einer Fläche von insgesamt ca. 0,23 ha im Bereich des Bachlaufes Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Pro 2 qm Fläche ist eine der nachfolgenden Arten zu pflanzen:

Schwarzerle - Alnus glutinosa - Hei. 2xv. 200/250
Bruchweide - Salix fragilis - Str. 2xv. 100/150
Mandelweide - Salix triandra - Str. 2xv. 100/150
Haselnuss - Corylus avellana - Str. 2xv. 100/150
Esche - Fraxinus excelsior - Hei. 2xv. 200/250
Hainbuche - Carpinus betulus - Str. 2xv. 100/125
Purpurweide - Salix purpurea - Str. 2xv. 100/150
Korbweide - Salix viminalis - Str. 2xv. 100/150
Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus - Str. 2xv. 100/150
Wasserschneeball - Viburnum opulus - Str. 2xv. 100/150

Die Artenverteilung ist im Rahmen einer landschaftsplanerischen Objektplanung zu bestimmen. Hierbei sind insbesondere die Anforderungen an die im Bereich des Teilplanes B verlaufenden 110-kV-Hochspannungsfreileitung einschließlich des erforderlichen Schutzstreifens beidseits der Leitungstrasse zu berücksichtigen.

Die übrigen Flächen (ca. 2,20 ha) sind als Fettweide zu entwickeln.

6.4 Maßnahmen im Geltungsbereich des Teilplanes C

Der Laubwaldmischbestand (ca. 2,49 ha) ist durch eine forstwirtschaftliche Bewirtschaftung im Sinne der Entwicklungspflege - wie durch die Entfernung nicht bodenständiger Arten aus dem Bestand - weiterzuentwickeln. Die Maßnahmen sind im Benehmen mit der zuständigen Forstbehörde durchzuführen.

6.5 Maßnahmen im Geltungsbereich des Teilplanes D

- Innerhalb des Teilplanes D ist eine Fläche von ca. 0,72 ha mit einem Eichen-Hainbuchenwald aufzuforsten. Die Aufforstung ist bei der zuständigen Forstbehörde zu genehmigen. Die Maßnahmen in Bezug auf die Planzungen sowie die Pflege sind mit der zuständigen Forstbehörde abzustimmen.

Zu verwendende Baumarten (Forstware) sind Stieleiche (Qercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Esche (Fraxinus excelsior), Bergahorn (Acer Pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hasel (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Buche (Fagus sylvatica), Birke (Betula pendula).

Die genaue Pflanzverteilung ist einer nachfolgenden Objektplanung zu entnehmen.

- Auf einer Fläche von 0,61 ha im südlichen Bereich des Teilplanes D ist Gebüsch bestehend aus Sträuchern und Bäumen zweiter Ordnung (siehe nachfolgende Artenliste) anzupflanzen. Vor einer Bepflanzung der Flächen hat eine Einsaat mit 20-30 g/qm einer Wiesenmischung ohne Düngung zu erfolgen.

- Auf einer Fläche von 0,55 ha ist eine Glatthaferwiese durch die Einsaat einer Wiesenmischung mit 20 g/qm zu entwickeln.

6.6 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Maßnahmen

Die im Bereich der Verkehrsflächen sowie in einem Teilabschnitt der Königswinterer Straße gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 8.2 anzupflanzenden Einzelbäume sowie die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Ziffern 6.2.1 und 6.2.2 der textlichen Festsetzungen und die Neuanlage von Obstwiesen durch die Anpflanzung von 30 Obstbäumen auf einer Fläche von ca. 3.355 qm werden dem mit der Erschließung des Plangebietes zu erwartenden Eingriffen zugeordnet.

Die übrigen Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Teilplänen A, B, C und D sind den Eingriffen zugeordnet, die mit der Bebauung der Gewerbegebiete (GE1, GE2), der Gemeinschaftsstellplatzanlage und der Fläche für Sportanlagen in Teilplan A zu erwarten sind.

7 Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22)

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanlagen - Gemeinschaftsstellplätze - südlich des Wirtschaftsweges „Am Krahfeld" ist der Grundstücksfläche der angrenzenden Sportanlage sowie der nördlich des Wirtschaftsweges „Am Krahfeld" - außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes - gelegenen Grundstücksfläche der Grundschule und der Sporthalle zugeordnet.

Die Gemeinschaftsstellplatzanlage dient der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für den Sportplatz sowie für die Grundschule und die Sporthalle. Die Fläche für Gemeinschaftsanlagen dient darüber hinaus zur Änderung der Grundschule mit Schulbussen. Über die Fläche wird weiterhin der Lieferverkehr zur Grundschule, zur Sporthalle und zum Sportplatz erfolgen.

8 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Auf den Grundstücken

Auf den Grundstücken mit gewerblicher Nutzung sind mindestens 20 % der Flächen als Vegetationsflächen anzulegen. Drei Viertel davon, also 15 % der Grundstücksflächen, sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Arten sind der der Begründung des Bebauungsplans anliegenden „Artenliste anzupflanzender Gehölze mit Ihren jeweiligen Mindeststandortanforderungen" zu entnehmen.

Die Gehölzpflanzungen sind zur Eingrünung, insbesondere der Grundstücksgrenzen in einem mindestens 5,00 m breiten Pflanzstreifen vorzunehmen. Lücken in der Eingrünung sind im Bereich der Zu- und Abfahrten über eine Länge von max. 10,00 m zulässig. Vorgesehene Einfriedigungen sind in die erforderliche Bepflanzung einzubinden. Demzufolge haben Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1,50 m Abstand von den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Entlang der Straßen ist die Bepflanzung durch Einzelbäume zu ergänzen. Diese sind in geschlossenen Reihen mit mind. 2,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Abstand der Bäume zueinander beträgt 10,00 m. Es sind Linden (Tilia cordata), Bergahorn (Acer pseudoplatanus) oder Eschen (Fraxinus excelsior) und/oder weitere artgerechte Laubbäume mit einer Mindestgröße von 16 bis 18 cm Stammumfang in 1,00 m Höhe zu pflanzen.

Im Bereich der Sportplatzanlage sind mindestens 20 % der Fläche als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Auf der Fläche ist eine Einsaat mit Rasen sowie die Gestaltung mit Ziersträuchern und Zierstrauchflächen anzunehmen.

Im Bereich der Stellplätze und der Gemeinschaftsstellplatzanlage ist je sechs Stellplätze ein großkroniger hochstämmiger Einzelbaum nachstehender Arten (mindestens 3 mal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm in 1,00 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

Linde - Tilia „Greenspire"
Spitz-Ahorn - Acer platanoides „Emerald Queen"
Schwarzer-Kastanie - Aesculus carnea „Briotii"
Esche - Fraxinus excelsior

An den gewerblich genutzten Gebäuden ist eine Fassadenbegrünung auf mindestens 1/3 der jeweiligen Wandflächen der Baukörper durchzuführen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Auf die Eingrünung kann nur verzichtet werden, wenn eine ausgeprägte Gestaltung der großen Baukörper vorgenommen wird und die Eingrünung dieser Gestaltung entgegenstehen würde. Ebenfalls kann auf die Eingrünung verzichtet werden, wenn sich aus der Art der vorgesehenen Nutzung hygienische Bedenken ergeben.

Gehölzauswahl für die Gebäudebegrünung:
Clematis montana - Waldrebe
Hedera helix - Efeu
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie
Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein, Selbstklimmer

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

8.2 Auf den Verkehrsflächen

Im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen sowie im Bereich eines - an das Plangebiet angrenzenden - Teilabschnittes der Königswinterer Straße sind insgesamt 29 Einzelbäume (Eschen - Fraxinus excelsior) als Hochstämme 3 xv. 18-20 cm bzw. 20-25 cm anzupflanzen. Die Verteilung der Bäume ist dem landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

9 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Alle durch Gebot und Bindungen festgesetzten Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls artgerich zu ersetzen.

Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume während der Baudurchführung muss die DIN 18920 beachtet werden. Die DIN 18920 kann bei der Stadtverwaltung Königswinter eingesehen werden.

HINWEISE

1 Kampfmittel

Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Da es in den Geltungsbereichen der Teilpläne B, C und D gemäß den Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Köln Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln gibt, ist es erforderlich für diese Gebiete eine Kampfmittelräumung durchführen zu lassen. Der Antrag ist über das Ordnungsamt der Stadt Königswinter an die Bezirksregierung weiterzuleiten.

2 Löschwasserversorgung

Durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz wird eine Löschwassermenge von 3.200 l/min. für die Dauer von zwei Stunden für dieses Gewerbegebiet sichergestellt. Sollte für einzelne Gewerbebetriebe eine höhere Löschwassermenge erforderlich sein, müssen diese Betriebe auf dem eigenen Gelände durch entsprechend große Wasserbehälter, Feuerlöschteiche, Sprinkleranlagen u. a. Vorsorge treffen.

3 Niederschlagswässerung

Die ortsnahe Niederschlagsentwässerung erfolgt durch Trennkanalisation. Im Plangebiet liegen ein Regenklärbecken und ein Regenrückhaltebecken. Das Niederschlagswasser wird in den Pleisbach eingeleitet.

4 Schallschutz

Das Plangebiet liegt in der Nähe der Landesstraße L 268. Gegen den Träger der Straßenbaulast können keine Ansprüche auf passiven Schallschutz geltend gemacht werden.

5 Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Königswinter als untere Denkmalbehörde (Tel. 02244/889) oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath (Tel. 02206/90300) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Für den Fortgang der Arbeiten ist die Weisung des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzuwarten.

6 Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
Im Rahmen der Bauvorhabenmaßnahmen anfallendes bauschuthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.
Die Entsorgungswege des abzuführenden 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.

VERMERKE

ÜBEREINSTIMMUNG

Die Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom April 2010 überein und entspricht den Anforderungen.

Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Königswinter, den ___.___20__

(Siegel)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat hat am ___.___20__ diese dritte Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Dieser Plan ist der Urkundeplan.

Königswinter, den ___.___20__

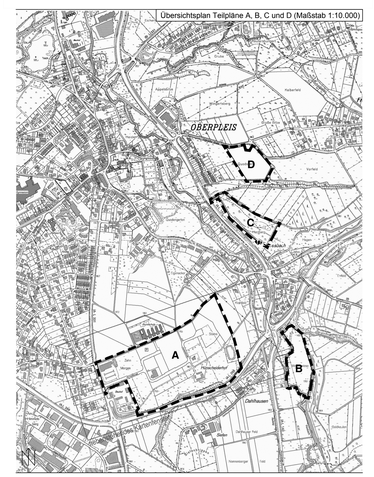
(Siegel) - Bürgermeister -

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss ist am ___.___20__ gemäß § 10 Baugesetzbuch mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung, Bauverwaltung von jedermann eingesehen werden kann, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die dritte Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten.

Königswinter, den ___.___20__
i. A.

(Siegel)



Stadt Königswinter
Der Bürgermeister
Servicebereich Stadtplanung

BEBAUUNGSPLAN NR. 60/39 »AM KRAHFELD/HÜNSCHEIDER HOF« DRITTE ÄNDERUNG (roter Eindruck)	Maßstab 1 : 1.000
Teilplan A geändert: textliche Festsetzungen, Verfahrensvermerke	Planformat DIN A0
(Teilpläne B, C und D ohne Änderung)	
Zu diesem Bebauungsplan gibt es eine Begründung mit Anlagen. Zum Stammplan gibt es einen landschaftspflegerischen Begleitplan.	Stand August 2019
Aktenzeichen 612660/39-3	