

---

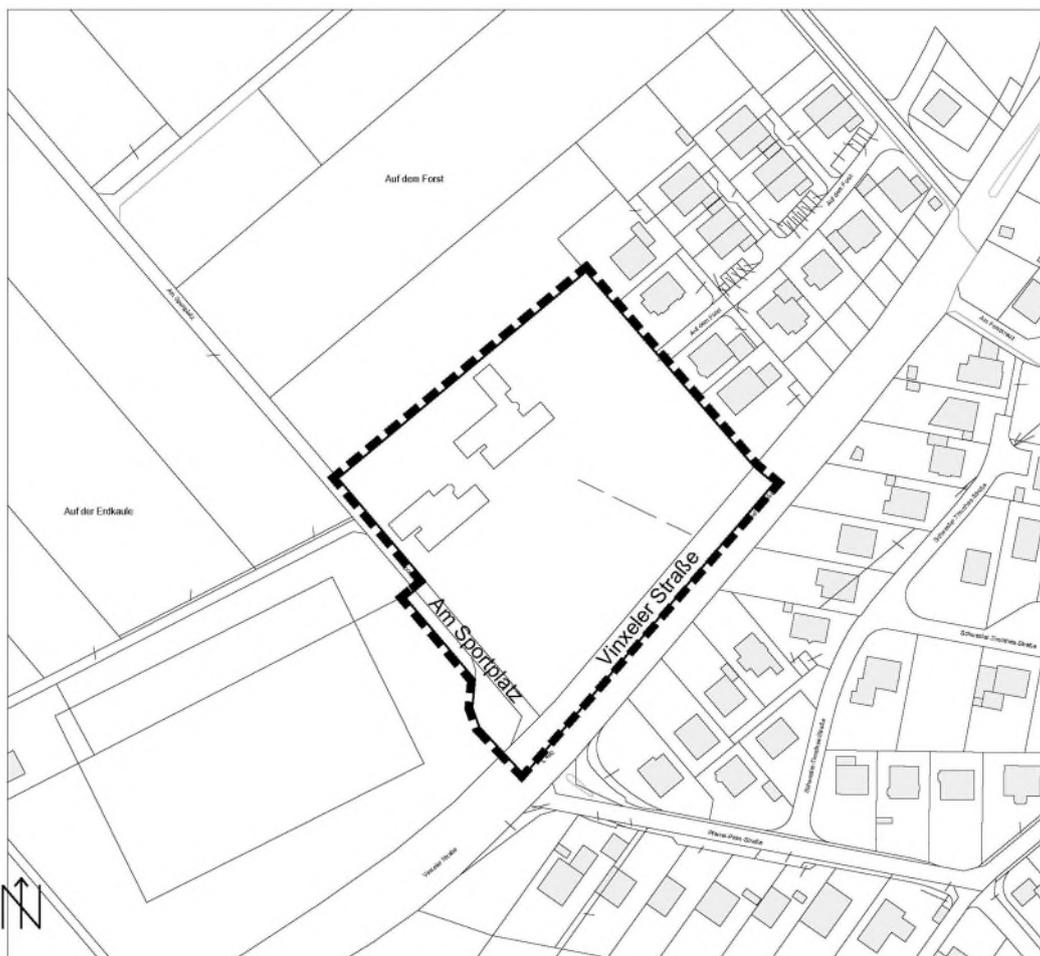
Stadt Königswinter  
Der Bürgermeister  
Geschäftsbereich Planen und Bauen  
Servicebereich Stadtplanung



---

**Bebauungsplan Nr. 50/24**  
**»Am Sportplatz«**  
Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (Entwurf)  
**Teil I**

---



## Inhalt

1	Planungsanlass und Ziele der Planung .....	3
2	Verfahren .....	3
3	Planungsalternativen .....	4
4	Geltungsbereich .....	4
5	Räumliche und strukturelle Situation .....	4
6	Rechtliche Vorgaben.....	4
6.1	Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung .....	4
6.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	5
6.3	Satzungen nach Baugesetzbuch .....	6
6.4	Landschafts- und Naturschutz, Biotope .....	6
6.5	Natura 2000, Europäischen Vogelschutzgebiete .....	6
6.6	Wasserrecht .....	6
6.7	Denkmalschutz.....	6
6.8	Artenschutz .....	7
7	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	7
8	Entwässerung .....	7
9	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	8
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
9.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
9.1.3	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.....	9
9.1.4	Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit .....	9
9.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	9
9.2.1	Bauweise .....	9
9.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche .....	9
9.3	Dachform .....	9
9.4	Ausschluss fossiler Brennstoffe und Nutzung solarer Strahlungsenergie .....	10
9.4.1	Brennstoffe .....	10
9.4.2	Solare Ausnutzung .....	10
10	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25a) und b) BauGB).....	10
11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	10
11.1	Dachbegrünung.....	10
11.2	Oberflächen.....	10
11.3	Beleuchtung .....	10
11.4	Maßnahmen zum Schutz des Bodens .....	10
11.5	Artenschutz / Rodungsmaßnahmen.....	11
12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	11
12.1	Dächer .....	11
12.1.1	Dachform / Dachneigung .....	11
12.1.2	Dachaufbauten .....	11
13	Klimaschutz.....	11
14	Städtebauliche Kennwerte .....	11
15	Hinweise.....	12
16	Rechtsgrundlagen.....	14
17	Anlagenverzeichnis der Gutachten und Fachplanungen zum Bauungsplan.....	14

## 1 Planungsanlass und Ziele der Planung

Aufgrund des zukünftigen Erweiterungsbedarfs schulischer Infrastrukturen im Stadtteil Stieldorf, welcher aufgrund fehlender Flächenkapazitäten zukünftig nicht mehr am jetzigen Standort der Schulen erfolgen kann, wurde nach geeigneten Flächen für Schulnutzungen in der unmittelbaren Umgebung gesucht. Weiter soll auch eine Kita-Nutzung ermöglicht werden. Das städtische Flurstück 688, Flur 2, Gemarkung Oelinghoven im Stadtteil Stieldorf bietet eine optimale Anbindung und zudem ausreichend Flächenpotential. 2016 wurde das Grundstück bereits im Rahmen eines Antrages zur Aufstellung von Containerunterkünften planungsrechtlich geprüft und als Außenbereich eingestuft. Aufgrund dieser Einstufung ist auch für geplante schulische Nutzungen das Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.50/24 „Am Sportplatz“ gegeben.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Stieldorf in Richtung Vinxel. Auf dem städtischen Grundstück befinden sich bereits zwei Gebäude, welche zur Unterbringung von Asylbewerbern errichtet wurden. Die beiden Bestandsgebäude befinden sich nordwestlich auf dem rund 10.000 m<sup>2</sup> großen Flurstück, welches noch ausreichend Flächenkapazität für weitere Nutzungen bietet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll zusätzlich die planungsrechtliche Sicherung der Bestandsgebäude für Asylbewerber erfolgen. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens wurde in den 90er-Jahren nach § 35 (2) BauGB - Bauen im Außenbereich beurteilt und genehmigt.

Der Bebauungsplan sieht als Art der Nutzung für den Bereich der Bestandsgebäude zur Unterbringung von Asylbewerbern ein allgemeines Wohngebiet vor.

Die derzeit noch unbebauten Flächen des Grundstückes werden, abgesehen von den notwendigen Verkehrsflächen, zu einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und Kita. Da in einem allgemeinen Wohngebiet neben dem Wohnen u. a. auch Anlagen für soziale Zwecke allgemeingültig zulässig sind, wären somit auch die Voraussetzung zur Errichtung einer Schule und Kita gegeben gewesen. Aufgrund des höheren Flächenbedarfs der Schul- und Kitanutzung gegenüber einer typischen WA-Nutzung wird die Fläche als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Durch die gewählte Art der Nutzungen erfolgt an diesem Standort somit gleichermaßen die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Gebäude für die Asylbewerber, als auch die Schaffung des Planungsrechtes für die Neuerrichtung einer Schule und Kita.

Die Art der Nutzungen ist aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt, welcher zur Errichtung der Gebäude für Asylbewerber bereits Anfang der 90er Jahre von landwirtschaftlicher Fläche auf Wohnbaufläche geändert wurde. Die Schulnutzung wäre auch in einem Wohngebiet zulässig und bewegt sich flächenmäßig unter der Darstellungsgrenze im Flächennutzungsplan.

Da noch keine konkreten Entwürfe für die Errichtung einer neuen Schule und Kita vorliegen, soll der Bebauungsplan die größtmögliche Flexibilität gewährleisten. Im Geltungsbereich wurde daher auf der Gemeinbedarfsfläche ein großzügiges Baufenster gewählt. Als Maß der Nutzung sind im Bebauungsplanentwurf zwei Vollgeschosse mit einem möglichen Staffelgeschoss und offener Bauweise vorgesehen.

Zur Straße hin werden die vorhandenen und schützenswerten Straßenbäume und Grünstrukturen in einem breiten öffentlichen Grünstreifen gesichert. Hier erfolgt eine Sicherung der erhaltenswerten Strukturen sowie eine zusätzliche Aufwertung der Grünstrukturen, um den Eingriff etwas zu minimieren.

Auf dem Grundstück befinden sich neben den Bestandsgebäuden der Asylbewerber auch eine zugehörige Stellplatzanlage und ein großzügiger Kinderspielplatz. Nach einer Ortsbegehung erscheinen diese nur wenig genutzt zu werden. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob sich hier für die neue Schulnutzung evtl. Synergieeffekte ergeben können.

## 2 Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz des Rates der Stadt Königswinter hat in seiner Sitzung am 08.06.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50/24 „OGS am Sportplatz“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Schule und Kita. Der Name des Bebauungsplanes wurde im Verfahren auf Nr. 50/24 „Am Sportplatz“ geändert, um mehr Flexibilität zu ermöglichen und sich nicht auf eine OGS/Schulnutzung festlegen zu müssen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Vollverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz vom 24.08.2022 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Im Anschluss erfolgte dann nach öffentlicher Bekanntmachung die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie parallel der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29. März 2023 bis 28. April 2023.

### 3 Planungsalternativen

Standortalternativen ergeben sich keine, da aufgrund fehlender Grundstückskapazitäten keine Alternativstandorte zur Verfügung stehen. Aufgrund der Zielsetzung, soll die Bestandsbebauung planungsrechtlich gesichert und zugleich eine flexible und verträgliche Entwicklung mit dem Neubau eines Schulgebäudes ermöglicht werden. Eine weitere Prüfung von Standortalternativen kommt somit nicht in Betracht.

### 4 Geltungsbereich

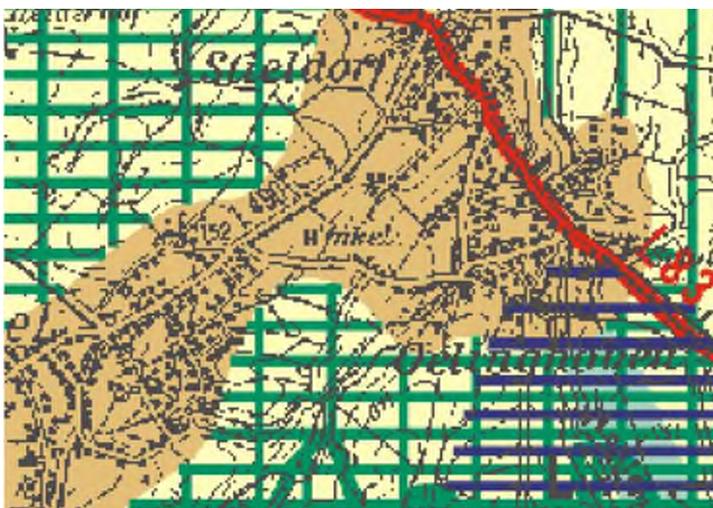
Der Geltungsbereich umfasst das am westlichen Ortsrand von Stieldorf gelegene städtische Grundstück (Flurstück 688, Flur 2, Gemarkung Oelinghoven) mit einer Größe von ca. 1,23 ha. Südlich und östlich grenzt die bestehende Wohnbebauung und im Westen die Fläche des Sportplatzes an. Nördlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Weiter liegen die Erschließungsstraße Am Sportplatz sowie die Vinxeler Straße teilweise innerhalb des Geltungsbereichs. Durch eine geringfügige Ausdehnung des Geltungsbereiches im Verlauf des Verfahrens werden südlich der Straße „Am Sportplatz“ zusätzlich Teilflächen der Flurstücke Gemarkung Vinxel, Flur 11, Nr. 511, 512 und 43 überlagert.

### 5 Räumliche und strukturelle Situation

Das Siebengebirge teilt die Stadt Königswinter in Talbereich und Bergbereich. Der Stadtteil Stieldorf mit rund 1.200 Einwohnern liegt im Bergbereich der Stadt Königswinter.

### 6 Rechtliche Vorgaben

#### 6.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung



Im Bereich des geplanten Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 50/24 „Am Sportplatz“ legt der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg-Kreis Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Im Umfeld des Plangebietes schließen sich Bereiche mit Schutzweisung „Landschaftsschutzgebiet“ an, welche im Regionalplan in Form der Darstellung als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) und Bereich für „Regionale Grünzüge“ bzw. „Bereich für Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ (BSLE) berücksichtigt werden. Damit stehen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung der Planung nicht entgegen.

## 6.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt.



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan im Plangebiet

Der Flächennutzungsplan stellt zurzeit für den größten Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Wohnbaufläche (W) dar. Am südlichen Rand der geplanten Wohnbaufläche und entlang der Vinxeler Straße sieht der Flächennutzungsplan (FNP) Grünflächen vor. Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans folgen diesen Vorgaben und sehen als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet, Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule und Kita sowie öffentliche Grünflächen entlang der Landesstraße vor. Die Nutzung der Gemeinbedarfsfläche wäre aufgrund der Zweckbestimmung Schule und Kita auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Die Flächengröße liegt unter 5.000 m<sup>2</sup> und ist im FNP somit nicht darstellungsrelevant.

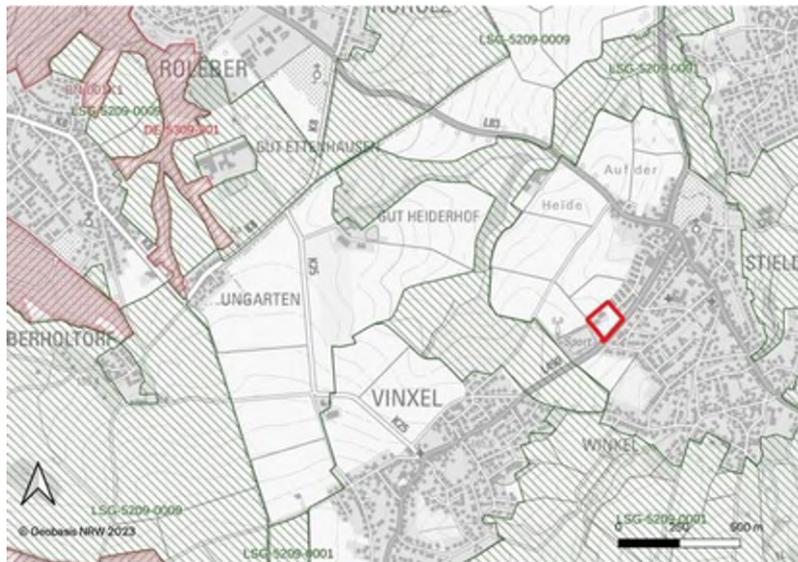
Eine Änderung des FNP wird aus den genannten Gründen als nicht erforderlich angesehen. Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes wurden aus den Darstellungen der Flächen des Flächennutzungsplanes heraus entwickelt.

### 6.3 Satzungen nach Baugesetzbuch

Der Planbereich liegt am westlichen Ortsrand von Stieldorf. Die Fläche ist derzeit als Außenbereichsfläche eingestuft. Es liegen keine sonstigen Satzungen nach Baugesetzbuch im Geltungsbereich vor.

### 6.4 Landschafts- und Naturschutz, Biotope

Der geplante Bebauungsplan liegt in keinem Schutzgebiet. Im Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet „In den Städten Königswinter und Bad Honnef“ (LSG-5209-0001) an den dort liegenden Sportplatz. Das LSG setzt sich um den Sportplatz fort und erstreckt sich zudem bis in den unverbauten Bereich zwischen Ölinghoven und Vinxel.



Landschaftsplan Königswinter – Festsetzungskarte Plangebiet im Großraum mit Abbildung der Schutzgebiete (grün schraffiert: LSG, rot schraffiert: NSG)

### 6.5 Natura 2000, Europäische Vogelschutzgebiete

Natura 2000 ist ein EU-weites Netz von Schutzgebieten zur Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten. Es setzt sich zusammen aus den Schutzgebieten der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) und den Schutzgebieten der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG). Mit derzeit ca. 27.000 Schutzgebieten auf 18,6 Prozent der Landfläche der EU ist Natura 2000 das größte grenzüberschreitende, koordinierte Schutzgebietsnetz weltweit. Es leistet einen wichtigen Beitrag zum Schutz der biologischen Vielfalt in der EU. In Deutschland umfasst das Gebietsnetz 15,3 % der Landesfläche.

Das Plangebiet liegt weder in einem ausgewiesenen Schutzgebiet noch in einem Biotopnetzverbund.

### 6.6 Wasserrecht

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet und zudem außerhalb von Wasserschutzgebieten.

### 6.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmäler bekannt.

## 6.8 Artenschutz

Im Zuge der Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP 1) sowie einer Kartierung der Habitatstrukturen vor Ort wurde das Gebiet auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Geltungsbereich untersucht. Auf dieser Basis erfolgte eine Bewertung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung. Als planungsrelevante Arten wurden hier die „Allerweltsvogelarten“ vorgefunden.

Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i. S. des § 44 (1) BNatSchG sind daher die Maßnahmen M1 – M4 aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan umzusetzen, welcher Anlage der Begründung ist:

- M1 - Baufeldfreimachung zwischen Oktober und Februar
- M2 - Beachtung der grünordnerischen Maßnahmen – siehe Kap. 4.6
- M3 - Vermeidung einer Lichtverschmutzung
- M4 - Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden

Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan zusätzlich als Festsetzungen und Hinweise aufgenommen.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen sind durch die Umsetzung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. § 44 BNatSchG zu erwarten.

## 7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist im Bestand mit zwei Gebäuden für Asylbewerber bebaut und wird durch die Straße Am Sportplatz erschlossen. Durch die Ermöglichung einer zusätzlichen Schulnutzung auf dem Grundstück wird die Dimensionierung der erforderlichen Erschließungsanlagen entsprechend der technischen Regelwerke neu bemessen.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt weiterhin über die Straße Am Sportplatz. Festgesetzt wird die Erschließung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich), auch auf dem städtischen Grundstück. Als Bemessungsgrundlage wird der Begegnungsfall von LKW/PKW, unter Berücksichtigung geringer Fahrgeschwindigkeiten ( $\leq 40$  km/h), angenommen. Somit wird eine Fahrbahnbreite von 5,50 Meter erforderlich.

Zusätzlich wird an den bereits bestehenden Radweg an der Vinxeler Straße ein kombinierter Rad-/Gehweg mit 3,0 Metern Breite angebunden. Die gesamte Erschließung erfordert somit eine Dimensionierung von 8,50 m Breite.

Die Erschließung endet im Plangebiet in einem Wendekreis mit einem Radius von 6,0 Metern. Gemäß der RASSt 06 ist dieser für ein dreiachsiges Fahrzeug mit 10 Metern Länge ausreichend. Ebenfalls wurden die Abrundungen der Fahrbahnen gemäß der Vorgabe dreiachsiger Fahrzeuge vorgenommen und sind somit für Rettungs- und Müllfahrzeuge ausreichend bemessen.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen.

## 8 Entwässerung

### Extremer Starkregen

Die Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie bildet ab, wie sich Starkregenereignisse auch außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Dabei werden Fließgeschwindigkeiten und mögliche Überflutungsflächen sowie Wassertiefen infolge von Starkregenereignissen bestimmter Größenordnungen dargestellt. Es wird ein modellierter Starkregen der Dauerstufe 60 Minuten ( $d=60$  min) mit einem Modellregen von unisono 90 mm, auch bezeichnet als „Extremer Starkregen“ dargestellt. Dieses Ereignis geht noch einmal über die Ausmaße eines "Seltenen Starkregens" hinaus. Der untenstehende Link führt zum gesamten Kartenwerk. [https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte?&itnrw\\_layer=HW\\_SRHK\\_EXTREM](https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte?&itnrw_layer=HW_SRHK_EXTREM)



Nach Betrachtung der Starkregenkarte für den Bereich des Plangebietes ist eine Gefährdung durch Überflutung auch bei einem extremen Starkregenereignis nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist aber ein konkretes Entwässerungskonzept erforderlich. Hierzu ist es zwingend erforderlich die konkreten Gebäudeformen und Anzahl zu kennen, sowie die Freiflächenplanung berücksichtigen zu können. Dies ist zum jetzigen Planungsstand nicht möglich.

#### Regenwasserversickerung

Um eine mögliche Versickerung des Niederschlagswassers zu überprüfen, wurde ein Geologisches Gutachten erstellt. Im Plangebiet befinden sich vorrangig anstehende Lößlehme, welche nach DIN 18130 nur als „schwach durchlässig“ eingestuft werden.

Trotz dessen wurden drei Versickerungsversuchen in 2 Metern Tiefe erstellt. Diese zeigten kf-Werte zwischen  $3,97 \times 10^{-8}$  und  $6,86 \times 10^{-7}$  m/s. Nach DWA-A 138 ist eine Versickerung i.d.R. aber nur bei Werten  $> 10^{-6}$  m/s möglich und sinnvoll.

Aufgrund homogener geologischer Bodenverhältnisse ist auch bis zum Ende der Untersuchungstiefe von 5 Metern nicht mit besseren Werten zu rechnen. Das Gutachten kommt daher zu dem Ergebnis, dass eine regelkonforme Versickerungsanlage an diesem Standort nicht realisierbar ist.

#### Entwässerung des Plangebietes

Daher erfolgt ein Anschluss des Plangebietes an die vorhandene Kanalisation. Aus einer Hydraulischen Berechnung der Stadt Königswinter geht hervor, dass 3750 Quadratmeter abflusswirksame (befestigte) Flächen an den Kanal angeschlossen werden dürfen. Dies entspricht einem Befestigungsgrad von ca. 35%. Der Anschluss hat an den Schacht 67500022 zu erfolgen (Mischwasserkanal).

Jedoch ist im Rahmen der späteren Genehmigungs- und Ausführungsplanung der Baumaßnahmen eine Entwässerungsplanung zu erstellen, welche gemäß DIN 1986-100 mit einem Überflutungsnachweis mit einem mindestens 30 jährlichen Bemessungsregen geführt werden muss. Weiter ist nachzuweisen, dass die über die Regelbemessung (5-jährig) hinaus anfallenden Niederschlagswassermengen auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten werden können.

## 9 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 9.1.1 Art der baulichen Nutzung

##### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gewählt. Somit wird die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzung für Asylbewerber, welche dem Wohnen zugewandt ist, gesichert. Weiter sind im Allgemeinen Wohngebiet auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Somit ist die Errichtung einer OGS am Sportplatz ebenso planungsrechtlich zulässig.

Die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sollen im weiteren Verfahren ausgeschlossen werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden wegen des mit ihnen verbundenen Flächenbedarfs und Störpotenzials auf Grund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ebenfalls ausgeschlossen.

Fläche für Gemeinbedarf

Die Festsetzung der Flächen für Gemeinbedarf in Bebauungsplänen erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Demnach können Flächen, die der Öffentlichkeit dienen, als Flächen für Gemeinbedarf dargestellt werden. In diesem Falle wird die Zweckbestimmung Schule und Kita festgesetzt. Da zurzeit noch keine konkrete Baukonzeption vorliegt, wurde ein großzügiges Baufenster zur Realisierung einer Schule und einer möglichen Kita gewählt. Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Kita dient vorrangig dem Betrieb einer schulischen Nutzung und lässt die Möglichkeit zur Errichtung einer Kita zu. Zulässig sind Schul- und Kitagebäude, ergänzende Gebäude und Anlagen für sportliche Zwecke, nutzungsbezogene Stellplatzanlagen und Fahrradabstellplätze. Eine Nutzung zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken sowie als öffentlicher Kinderspielplatz ist zulässig. Wohnungen sind nicht zulässig.

#### *9.1.2 Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse geregelt. Die betreffenden Werte dienen dazu das Maß der bestehenden Bebauung aufzugreifen, gleichzeitig aber einen Entwicklungsspielraum vor dem Hintergrund einer noch nicht abgeschlossenen Planung zu gewährleisten.

#### *9.1.3 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl*

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 BauNVO bestimmten Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet. Die ebenfalls festgesetzte Geschossflächenzahl bleibt mit einem Höchstmaß von 0,8 unter der Obergrenze der BauNVO zurück, die bei 1,2 liegt.

#### *9.1.4 Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit*

Bei der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wurden die in der Vermessung ermittelten Gebäudehöhen der Bestandsbebauung zugrunde gelegt. Es erfolgt die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Diese wird per Planeintrag fixiert. Alle Höhenangaben erfolgen in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN) im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 und werden als Höchstmaß festgesetzt. Die Firsthöhe des höchsten Gebäudes wird als Grundlage zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe gewählt und auf 153,50 m. ü. NHN festgesetzt.

Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe durch Anlagen für die Nutzung von Solarenergie und Anlagen zum Blitzschutz sind bis zu 1,5 m zulässig. Die Anlagen dürfen selbst eine Höhe von bis zu 1,5 m, gemessen von ihrem höchstgelegenen Schnittpunkt mit der Dachhaut, aufweisen

Ausnahmsweise darf die Höhe baulicher Anlagen um bis zu 0,8 m überschritten werden, wenn die Überschreitung durch untergeordnete technische Aufbauten (bspw. Antennen, Lüftungsrohre) oder untergeordnete Bauteile (bspw. Schornsteine, Aufzug) entsteht.

Die Geschossigkeit der Gebäude wird gemäß der Bestandsbebauung und der Integration in das bestehende Umfeld auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

### 9.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt auf der Grundlage des § 22 Abs. 2 BauNVO die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet fest.

#### *9.2.1 Bauweise*

Zeichnerisch wird die offene Bauweise festgesetzt. Dabei darf die Länge der einzelnen Baukörper im Allgemeinen Wohngebieten 50 Meter nicht überschreiten.

#### *9.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche*

Die überbaubaren Flächen werden durch die zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen definiert. Das Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet orientiert sich nah am Bestand. Das Baufenster auf der Fläche für den Gemeinbedarf hingegen wurde großzügig angelegt, um eine hohe Flexibilität für eine spätere Baukonzeption einer Schulnutzung zu gewährleisten.

### 9.3 Dachform

Für Neubauten sind nur flach- oder flachgeneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung zulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen.

#### 9.4 Ausschluss fossiler Brennstoffe und Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a und b BauGB)

Die nachstehenden Festsetzungen dienen vorrangig der Umsetzung von Klimaschutzziele:

##### 9.4.1 Brennstoffe

Aus Klimaschutzgründen wurden die fossilen Brennstoffe im Plangebiet für die Wärme- und Wasserversorgung ausgeschlossen.

##### 9.4.2 Solare Ausnutzung

Auf den Dachflächen der Hauptgebäude sind mindestens 80% der nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie auszustatten (Photovoltaik, Solarthermie ).

Definition der nutzbaren Dachfläche: Die Ermittlung der nutzbaren Dachfläche erfolgt abzüglich aller Dachaufbauten, Schornsteine, technisch erforderlicher Aufbauten, Belichtungs- oder Lüftungsanlagen.

Die vorstehenden Festsetzungen dienen der Förderung des Ausbaus der regenerativen Energien.

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

Die Schaffung des Planungsrechtes auf dem bisher nur teilweise bebauten städtischen Grundstück wirkt sich negativ auf die Schutzgüter sowie das Landschaftsbild aus. Um den Eingriff zu minimieren wurden gemäß des Landschaftspflegerischen Begleitplans, welcher Anlage der Begründung ist, die grünordnerischen Festsetzungen getroffen.

### 11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die hierzu getroffenen Festsetzungen dienen vorrangig dem Klima- und Artenschutz:

#### 11.1 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bis 15° Dachneigung) der obersten Geschosse sind auf mindestens 70 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Vegetations- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens  $d = 15$  cm aufweisen. Die Überstellung durch Anlagen für die Nutzung von Solarenergie ist zulässig. So kann ein doppelt positiver Effekt zum Klimaschutz erzielt werden, da durch die Unterpflanzung mit einer kühlenden Wirkung im Sommer die Produktivität von Photovoltaikanlagen erhöht wird.

#### 11.2 Oberflächen

Offene Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten und Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung herzustellen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, offenfugiges Pflaster oder andere versickerungsfähige Materialien). Dies wirkt sich positiv bei Regenereignissen aus.

#### 11.3 Beleuchtung

Im Plangebiet sind nur insektenschonende Außenbeleuchtungen mit einem uv-freiem Lichtspektrum zulässig. Insekten reagieren besonders stark auf Licht mit vielen Blauanteilen (also Licht im kurzwelligen Bereich). Licht, das besonders weiß oder "kalt" erscheint, hat viele Blauanteile. Lichter dieser Art, z.B. kaltweiße LEDs, wirken sich demnach besonders problematisch aus und sollten vermieden werden.

#### 11.4 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Bei Eingriffen in Bereiche, in denen natürlicher Oberboden ansteht, soll der Umgang des Oberbodens gem. DIN 18300 erfolgen. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden abzuschleppen und einer entsprechenden Zwischenlagerung bzw. Verwertung zuzuführen. Während der Bauphasen ist die

ordnungsgemäße Lagerung von und der sachgerechte Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu gewährleisten. Die Maßnahmen dienen einem schonenden Umgang mit dem Boden.

#### 11.5 Artenschutz / Rodungsmaßnahmen

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sind die Baufeldfreimachung sowie alle Fäll- und Rodungsarbeiten in den Wintermonaten durchzuführen. Rodungsmaßnahmen müssen zwischen Spätherbst und zeitigen Frühjahr durchgeführt werden. Im Zeitraum zwischen dem 01. März und 30. September dürfen keine Rodungen vorgenommen werden. Der Abriss von Gebäuden sollte möglichst im Winter erfolgen und mit einer ökologischen Baubetreuung erfolgen. 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.

## 12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Von der Möglichkeit, auf Landesrecht (hier: Landesbauordnung NRW) beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird Gebrauch gemacht:

### 12.1 Dächer

#### 12.1.1 Dachform / Dachneigung

Für Hauptanlagen sind zukünftig nur noch flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° zulässig. Untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen. Die Dachflächen sind hierdurch mit Gründächern und kombinierter Solarnutzung doppelt nutzbar und erzielen viele positive Effekte für den Klimaschutz.

#### 12.1.2 Dachaufbauten

Die Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen eine Höhe von bis zu 1,5m aufweisen. Untergeordnete Bauteile hingegen, wie Aufzugsüberfahrten, dürfen maximal mit einer Höhe von bis zu 0,8m über die Dachhaut hinausragen. Notwendige technische Infrastruktur, wie Wärmepumpen, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre sind in untergeordnetem Maße zulässig.

## 13 Klimaschutz

Leitlinien und Checkliste der Stadt Königswinter zum Klimaschutz

Die „Leitlinien zum Klimaschutz bei städtebaulichen Planungen“ der Stadt Königswinter sind laut Beschluss des Stadtrats vom 02.11.2021 zukünftig bei allen Bauleitplanverfahren anzuwenden. Sie dienen dazu, dem Ziel, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern, im Rahmen der Bauleitplanung gerecht zu werden. In begründeten Fällen ist eine Abweichung möglich, da immer eine Prüfung der Angemessenheit und der Abwägung aller Belange im Einzelfall erfolgen muss.

## 14 Städtebauliche Kennwerte

Gebietsteil	<i>besonderer Gebietsteil</i>	m <sup>2</sup>	%
Gebiete	Allgemeines Wohngebiet	3.041	24,74
	Fläche für Gemeinbedarf	4.798	39,04
Verkehrsflächen	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.397	11,37

	Öffentliche Verkehrsflächen	1.417	11,53
Grünflächen	Öffentl. Grünfläche für Maßn. zum Schutz und zur Entw. von Natur und Landschaft	1.637	13,32
<u>Summe</u>		<b>12.290</b>	<b><u>100</u></b>

### 15 Hinweise

Es werden Hinweise zur Umsetzung des Bebauungsplans aufgenommen, die vorwiegend auf Anregungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange in den Beteiligungsverfahren zurückzuführen sind. Die Hinweise haben keinen Normcharakter, sind jedoch für die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben beachtlich.

### Vorgartensatzung

Es gilt die Vorgartensatzung der Stadt Königswinter.

### Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Königswinter.

### Erdbebengefährdung

Bei Planung und Bemessung von Hochbauten ist die Bewertung der Erdbebengefährdung gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet wird folgender Erdbebenzone/geologischen Untergrundklasse zugeordnet: Stadt Königswinter, Gemarkung Oelinghoven und ist der Erdbebenzone 1 sowie der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN 4149:2005 durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt wurde. 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 Schulen, Versammlungshallen, kulturelle Einrichtungen etc.

### Kampfmittelfunde

Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

### Lichtemissionen

Informationen zur Verhinderung nachteiliger Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen wild lebender Arten durch Lichtemissionen können der LANUV-Info 42 (2018) „Künstliche Außenbeleuchtung – Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen“ entnommen werden.

Vorsorglich wird auf die durch das Insektenschutzgesetz vom 18. August 2021 in das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eingefügte Vorschrift zum „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ (§ 41a BNatSchG) hingewiesen. Die Vorschrift tritt nach Erlass einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 4 d BNatSchG durch das zuständige Bundesministerium in Kraft.

#### **Gründach- und Solarkataster**

Das Plangebiet besitzt nach dem Solardachkataster des Rhein-Sieg-Kreises ein solarenergetisches Flächenpotenzial bei Solarthermie. Mit Hilfe der Plattform Gründach- und Solarkataster auf der Homepage des Rhein-Sieg-Kreises [www.energieundklima-rsk.de](http://www.energieundklima-rsk.de) kann eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung zur einer konkreten Anlage vorgenommen werden.

#### **Vorbeugender Brandschutz**

Für das Plangebiet ist – bei normaler Wohnbebauung - eine Löschwassermenge von 800 Liter pro Minute für mindestens 2 Stunden erforderlich. Die gesamte Löschwassermenge ist in einem Radius von 300 m um das Gebäude herum sicherzustellen. Für die Feuerwehr ist in einem Abstand von maximal 100 m von den einzelnen Objekten eine Entnahmestelle (Über- oder Unterflurhydrant) vorzusehen.

Sind Gebäude bzw. Gebäudeteile mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, ist eine befahrbare Feuerwehrezufahrt einzuplanen (§ 5 Abs. 1 BauO NRW). Bei der Ausführung der Flächen für die Feuerwehr sind die Musterrichtlinien über Flächen für die Feuerwehr in der Fassung Februar 2007 (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) zu beachten.

#### **Vogelschlag an Gebäuden**

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden.

Ab einer Größe der Glasflächen von ca. 5 bis 8 qm sollen die nachfolgenden Maßnahmen Beachtung finden: Allgemeine Minimierung der notwendigen Glasfläche, keine Übereck-Glasflächen, keine stark spiegelnden Glasflächen (Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), Anbringung von engmaschigen Markierungen auf mind. 25% der Fläche (Raster, Punkte, Linie etc.) oder Verwendung von transluzentem Glas (z. B. Milchglas), Anbringung vorgehängter Jalousien, Lamellen etc. im Außen- oder Innenbereich, Verwendung eines speziellen Glases mit eingearbeiteten Markierungen.

#### **Archäologische Funde**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer\*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer\*in und der/die Leiter\*in der Arbeiten.

Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

#### **Altlasten**

Werden bei Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungseinschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen.

Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

#### **Abfallwirtschaft**

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung anfallende, bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden 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.

#### **Vermeidung von Schadstoffeintrag**

Grundwasser gefährdender Stoffe wie Öl, Benzin usw. dürfen nur bestimmungsgemäß zum Einsatz kommen. Während der Bauarbeiten muss eine sorgfältige Wartung von Maschinen und Baustofflagern erfolgen, um Belastungen zu vermeiden.

## **16 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV.NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten 01.01.2024.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 136), in Kraft getreten mit Wirkung vom 31. Dezember 2023.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz,  
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),  
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

## **17 Anlagenverzeichnis der Gutachten und Fachplanungen zum Bebauungsplan**

- Landespflegerischer Begleitplan und Artenschutzprüfung 1 (Stand April, 2024)
- Geologisches Gutachten (Stand 20.12.2023)