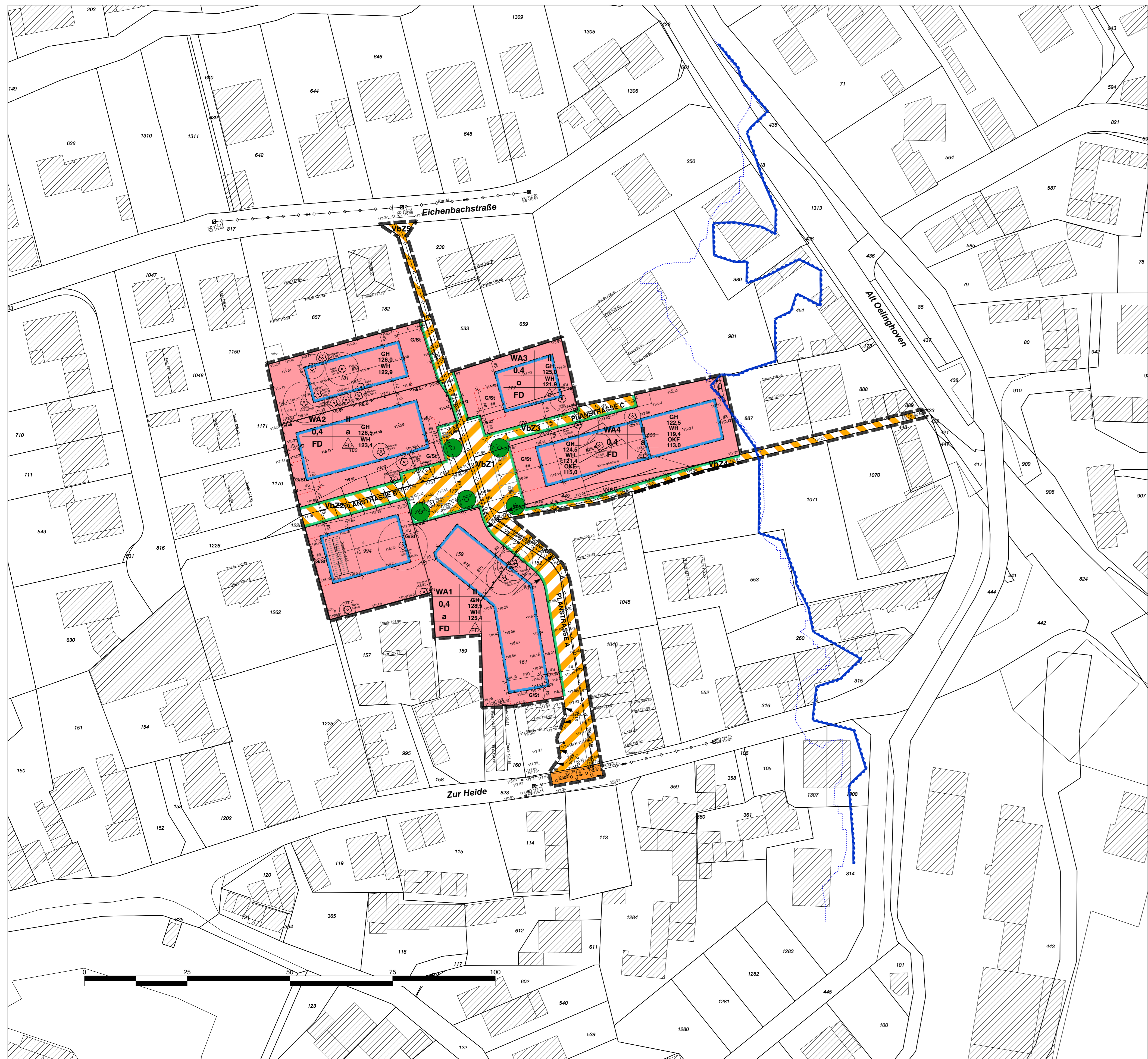


# Teil A: Planzeichnung



## Erläuterung der Planzeichen

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	Sonstige Planzeichen
<b>WA1</b> Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO	Strassenverkehrsflächen	o, o, o Flächen für nicht überdachte Stellplätze, Garagen und Carports § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Strassenbegrenzungslinie	z.B. o, o, o Höhenlage (Meter über NNH im DHHN 2016) als Höchstmaß: Erdgeschossfußboden (Oberkante des Rohfußbodens) § 9 Abs. 3 BauGB
<b>0,4</b> Grundflächenzahl (GRZ) § 18 BauNVO	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Spielstraße	<b>FD</b> Zulässige Dachform: Flachdach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW
<b>II</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 18 BauNVO	Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Spielstraße	<b>G</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 2 BauGB
<b>GH 126,6</b> Höhe baulicher Anlagen (Meter über NNH im DHHN 2016) als Höchstmaß: Oberkante baulicher Anlagen (s. textliche Festsetzung Nr. 1.2) § 18 BauNVO	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>
<b>WH 121,9</b> Höhe baulicher Anlagen (Meter über NNH im DHHN 2016) als Höchstmaß: Wandhöhe (s. textliche Festsetzung Nr. 1.2) § 16 BauNVO	Vorgeschlagene Flächen für Besucherstellplätze (nicht Gegenstand der Festsetzung)	<b>o</b> Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebiets § 9 Abs. 6a BauGB
<b>Bauweise, Baugrenzen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Vorgeschlagene Flächen für Aufstellflächen / Abfallbehälter (nicht Gegenstand der Festsetzung)	<b>o</b> Überschwemmungsgrenze bei Extremhochwasser (aus Hochwasserisokarte NRW) § 9 Abs. 6a BauGB
<b>o</b> Offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO	Vorgeschlagene Flächen für Treffpunkt / Spielplatz (nicht Gegenstand der Festsetzung)	<b>Hinweise</b>
<b>△</b> Nur Einzelhäuser zulässig § 18 BauNVO	<b>Anpflanzung von Bäumen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	o, o, o Vorhandener Mischwasserkanal
<b>△</b> Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO	Anpflanzung von Bäumen	o, o, o Elektrizität: Vorhandene Leitung der Westnetz GmbH
<b>a</b> Abweichende Bauweise (s. textliche Festsetzung Nr. 2) § 22 Abs. 4 BauNVO		
<b>o</b> Baugrenze § 23 BauNVO		

# Teil B: Textteil

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zu Teil A: Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- Art und Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4)**  
§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO  
Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):  
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
• Anlagen für Verwaltung,  
• Gartenbaubetriebe und  
• Tankstellen.
- Höhe baulicher Anlagen**  
§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO  
(1) Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird als Gebäude- und Wandhöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NNH) im DHHN 2016 in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.  
(2) Maßgebender oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand des obersten Vollgeschosses mit der Dachhaut.  
(3) Wird die Außenwand des obersten Vollgeschosses über dessen Decke vertikal fortgeführt (z. B. in Form einer Brüstung oder Attika), ist die Oberkante des oberen Abschlusses dieser aufsteigenden Wandfläche für die Wandhöhe maßgebend.  
(4) Die maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der baulichen Anlage.  
(5) Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe durch Anlagen für die Nutzung von Solarenergie 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.  
(6) Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe durch Aufzugsvorrichtungen, Schornsteine, Abfuhr- und Abgasrohre, Antennen etc. sind um bis zu 0,8 m zulässig. Die Anlagen dürfen selbst eine Höhe von bis zu 0,8 m, gemessen von ihrem höchstgelegenen Schnittpunkt mit der Dachhaut, aufweisen.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 5 BauNVO  
(1) In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 12,0 m für ein Einzelhaus und 24,0 m für ein Doppelhaus betragen.  
(2) Terrassen sind im Anschluss an die Bebauung bis zur Höhe des Erdgeschossfußbodens bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Breite von 6,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Grundstücksgrößen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB  
Die Größe eines Grundstücks muss mindestens betragen:  
• 250 m<sup>2</sup> für die Bebauung mit einer Doppelhaus-Hälfte,  
• 400 m<sup>2</sup> für die Bebauung mit einem freistehenden Einfamilienhaus.
- Flächen für Garagen und Carports**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
Auf den privaten Baugrundstücken sind Garagen und Carports nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
In den allgemeinen Wohngebieten wird die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf höchstens zwei festgesetzt.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
**6.1 Maßnahmen zum Artenschutz**  
(1) Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung europäischer Vogelarten im Allgemeinen während der Brutzeit sind Maßnahmen zur Beseitigung von Bäumen und Sträuchern sowie von übrigen Vegetationsbeständen einschließlich der Fleberankung am östlichen gelegenen Schuppen für Zwecke der Baufeldräumung / Baustellenreinigung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Von einer Gehölzröschung außerhalb dieses Zeitraumes (bei vorheriger Kontrolle auf Besatz) wird dringend abgeraten, da aufgrund der Vielzahl von potenziellen Niststätten ein Brutvorkommen sehr wahrscheinlich bzw. eine fachgerechte Kontrolle kaum durchführbar ist.  
(2) Je nach zeitlichem Beginn der Abrissarbeiten könnten sich an den Schuppen Gelege oder Jungtiere des Hausrotschwanzes und/oder Haussperlings oder anderer Nischenbrüter befinden. Im Falle des Beginns der Abrissarbeiten innerhalb des Zeitraums 01. März bis 31. Juli ist das Vorkommen der Arten im Vorfeld zu prüfen. Bei einem Brutnachweis sind die Arbeiten bis nach dem Flüggewerden der Jungtiere zu verschieben. Eine Tötung von Nestlingen oder die Zerstörung von Eiern ist rechtswidrig i. S. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG.  
(3) Die fachgerechte Umsetzung der in den Absätzen (1) und (2) beschriebenen Maßnahmen ist durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) sicherzustellen.  
Im Plangebiet sind nur insektenstimmende Außenbeleuchtungen mit einem uv-freiem Lichtspektrum zulässig.  
**6.2 Boden- und Grundwasserschutz**  
(1) Im Plangebiet sind zur Befestigung von ebenerdigen Terrassen, Fuß- und Radwegen sowie von Wegen, die ausschließlich als Feuerwehr- und Rettungszufahrten dienen, nur versickerungsfähige Materialien (z. B. offenes Pflaster, Rasengitterplatten, Schotterrasen etc.) zulässig.  
(2) Bei Eingriffen in Bereiche, in denen natürlicher Oberboden ansteht, soll der Umgang des Oberbodens gem. DIN 18530 erfolgen. Zu Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und einer entsprechenden Zwischenlagerung bzw. Verwertung zuzuführen. Während der Bauphase ist die ordnungsgemäße Lagerung von und der sachgerechte Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu gewährleisten.  
**6.3 Ausschluss fossiler Brennstoffe und Nutzung solarer Strahlungsenergie**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB  
(1) Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.  
(2) In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80 % der nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikanlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche), ausgenommen hiervon sind als Terrassen genutzte Flächen und Rücksprunghängen im Anschluss an Staffelgeschosse (Nicht-Vollgeschosse als oberster Gebäudeabschluss).  
(3) Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Durch geeignete Unterkonstruktion ist sicherzustellen, dass die Installation der Anlagen den für Dachbegrünung vorgesehenen Flächenanteil nicht beeinträchtigt.  
**6.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB  
(1) In den allgemeinen Wohngebieten sind 40 % der privaten Baugrundstückflächen zu begrünen, davon muss der Gehölz-Anteil mindestens 10 % betragen.  
(2) In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 70 % der Dachflächen von Gebäuden und Garagen / Carports zu begrünen, ausgenommen hiervon sind als Terrassen genutzte Flächen und Rücksprunghängen im Anschluss an Staffelgeschosse (Staffelgeschoss = Nicht-Vollgeschoss als oberster Gebäudeabschluss).  
(3) Im Plangebiet sind bei Neuanpflanzung von Gehölzen standortgerechte Arten gemäß der Auswahlliste „Heimische Sträucher und Bäume“ im Anhang der Begründung zu diesem Bebauungsplan zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflanzen, Abgänge sind zu ersetzen.  
**6.5 Höhenlage und Geländeoberfläche in WA4**  
§ 9 Abs. 3 BauGB  
(1) In WA4 ist zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Vb23 und der straßenseitigen, nördlichen Baugrenze eine Veränderung der Geländeoberfläche durch Auffüllen bis zu einem Höchstmaß von 115,0 m über NNH im DHHN2016 zulässig.  
(2) Ebenfalls zulässig ist in WA4 ein Auffüllen in Verlängerung von Vb23 nach Osten bis zu einem Abstand von 7,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einem Höchstmaß von 113,5 m über NNH im DHHN 2016.  
(3) Überschreitungen der Höchstmaße für Auffüllungen in WA4 um bis zu 0,25 m sind zu zulässig, wenn dieses zum Anschluss von Bebauung, Stellplätzen oder Zufahrten an die Verkehrsflächen notwendig ist.  
**6.6 Bauordnungsrechtliche Vorschriften**  
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW  
**6.7 Oberster Gebäudeabschluss**  
(1) Über dem höchsten zulässigen Vollgeschoss sind bei einem Geschoss, welches kein Vollgeschoss ist, die Außenwände allerseitig um mindestens 1,0 m gegenüber den darunter liegenden Gebäudeaußenwänden zurückgesetzt zu errichten. Ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser und Aufzugsschächte, wenn sie sich der Fassade optisch unterordnen.  
(2) Satz 1 gilt nicht für Außenwände von Doppelhaushälften an der gemeinsamen Grundstücksgrenze.  
**6.8 Einfriedungen, Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen**  
(1) Die Höhe der Einfriedungen bemisst sich ab der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche. Einfriedungen an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten. Einfriedungen an den verbleibenden Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.  
(2) Einfriedungen sind als:  
• Hecken, oder  
• Zäune in Verbindung mit rankenden Pflanzen, oder  
• Zäune mit Sträuchern zulässig.  
Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.  
(3) Geschlossene Einfriedungen aus Stein, Beton, Metall, Holz o.ä. sind nicht zulässig.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) (in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 6))
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV.NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV.NRW. S. 1086)
- 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 13. April 2022 (GV.NRW. S. 490)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1602)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

## VERFAHRENSMERKRE

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 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 bei der Stadtverwaltung Königswinter, Servicebereich Stadtplanung, sowie im Internet unter [www.koenigswinter.de](http://www.koenigswinter.de) von jedermann eingesehen werden kann, ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

## KÖNIGSWINTER, den .....

(Siegel) (Bürgermeister)

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) (in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 6))
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV.NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV.NRW. S. 1086)
- 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 13. April 2022 (GV.NRW. S. 490)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1602)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

## VERFAHRENSMERKRE

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 Urkundsplan, dessen Inhalt mit dem Satzungsbeschluss übereinstimmt.

## KÖNIGSWINTER, den .....

(Siegel) (Bürgermeister)

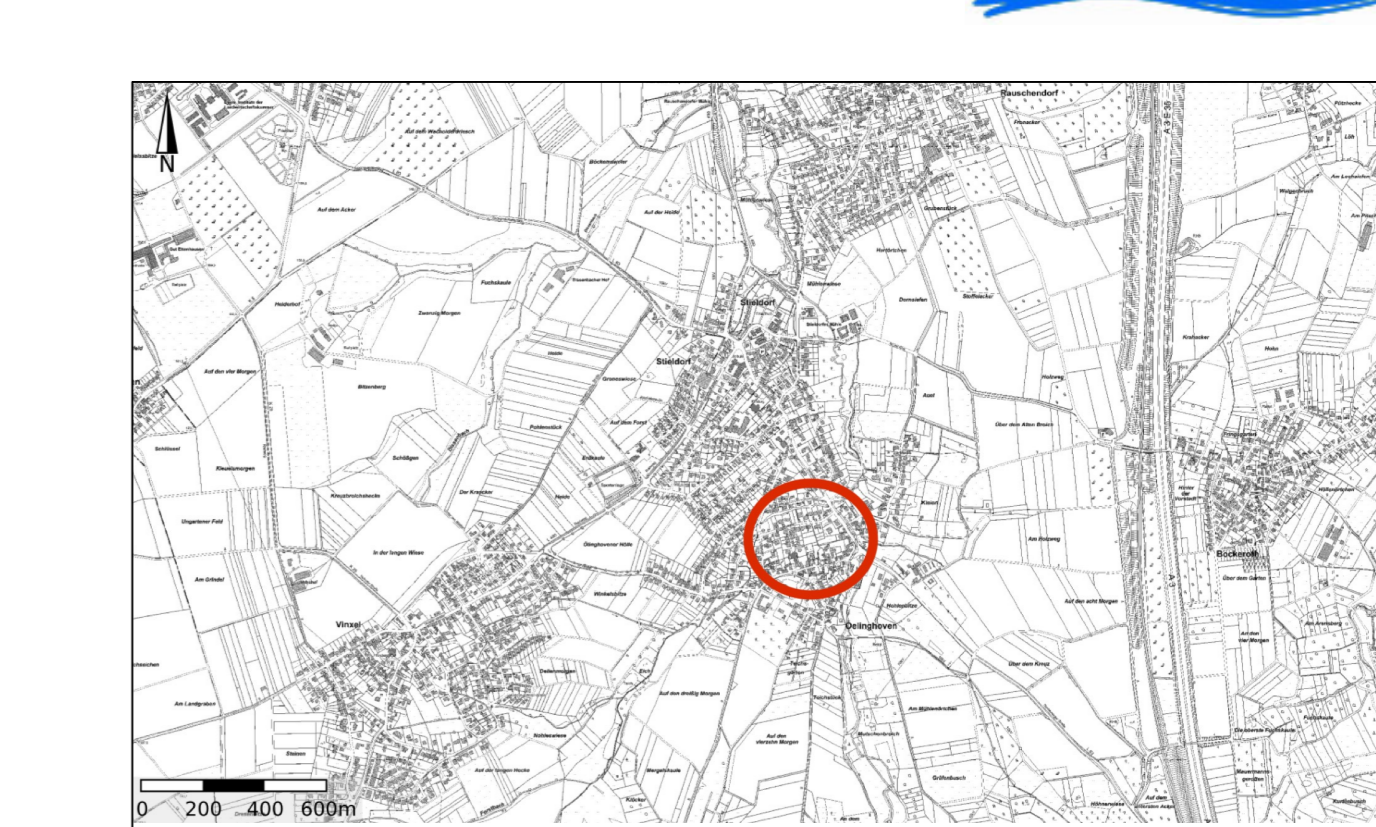
## INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss ist am ..... gemäß § 10 BauGB mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan bei der Stadtverwaltung Königswinter, Servicebereich Stadtplanung, sowie im Internet unter [www.koenigswinter.de](http://www.koenigswinter.de) von jedermann eingesehen werden kann, ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

## KÖNIGSWINTER, den .....

(Siegel) (Bürgermeister)

## STADT KÖNIGSWINTER



## Bebauungsplan Nr. 50/13 "Azaleenweg / Alt Oelinghoven"

Entwurf M 1:500

Planungsstand: 18.04.2023

Entwurfsverfasser:



ARCHITEKTUR + STÄDTBAU  
Erika Große - Kunz u. Lars O. Große GmbH  
Mühlheimer Straße 7 - 53604 Bad Honnef  
Tel.: 02224 - 90909 Fax: 0224 - 80094  
info@grube-kunz.de www.grube-kunz.de