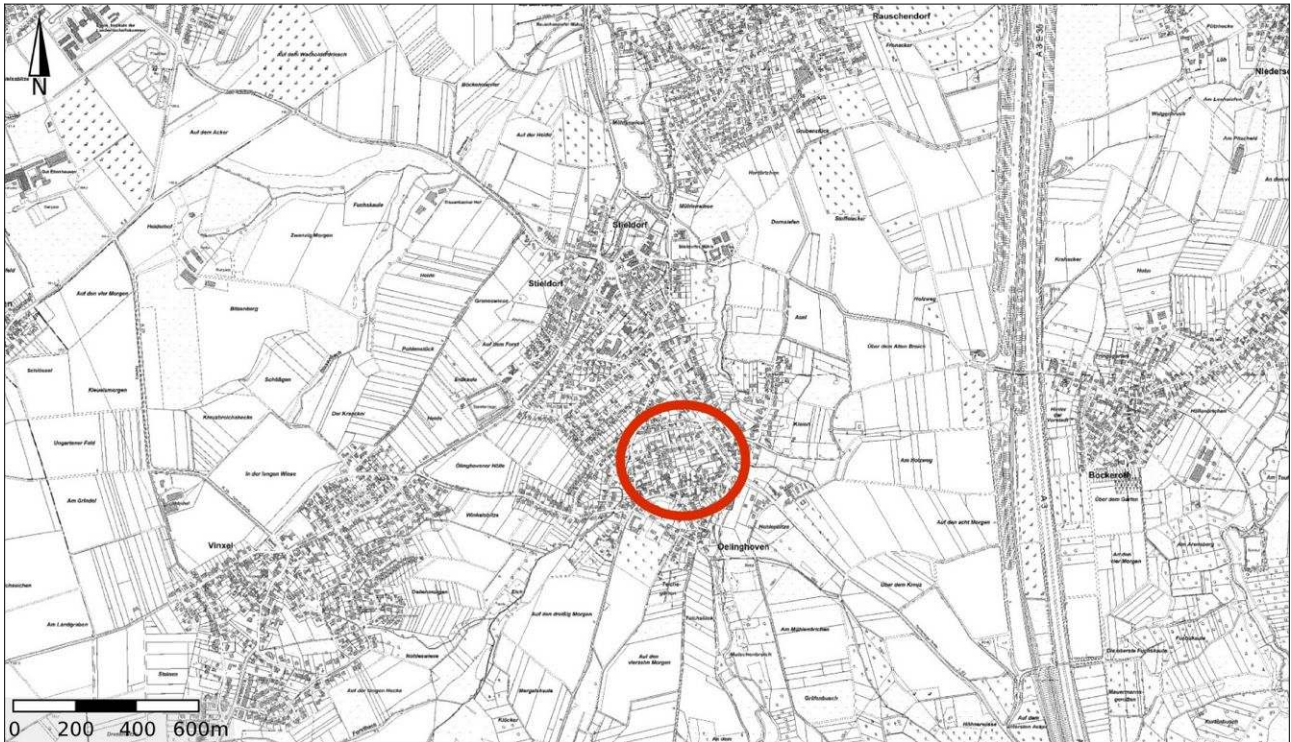


STADT KÖNIGSWINTER



Bebauungsplan Nr. 50/13 „Azaleenweg / Alt Oelinghoven“

Begründung

ENTWURF

Begründung

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

(§ 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB)

Bearbeitet:



ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU
Erika Grobe - Kunz u. Lars O. Grobe GbR
Mülheimer Straße 7 – 53604 Bad Honnef
Tel.: 02224 – 940993 Fax: 02224 – 940994
info@grobe-kunz.de www.grobe-kunz.de

Bad Honnef, den 18.04.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50/13 „Azaleenweg / Alt Oelinghoven“	5
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans	6
3. Planverfahren	6
4. Planerische und sonstige, für die städtebauliche Planung relevante Rahmenbedingungen	7
4.1 Übergeordnete Planungen / Regionalplanung.....	7
4.2 Kommunale Rahmenbedingungen.....	7
4.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan (FNP).....	7
4.2.2 Vorlaufende Bebauungsplanungen, geltendes Satzungsrecht.....	7
4.2.3 Leitlinien und Checkliste der Stadt Königswinter zum Klimaschutz.....	7
4.3 Schutzgebiete.....	7
4.3.1 Landschaftsschutzgebiete.....	8
4.3.2 Wasserschutzgebiete.....	8
4.4 Überschwemmungsgebiete, Überschwemmungsrisikogebiete.....	8
4.4.1 Überschwemmungsgebiete.....	8
4.4.2 Überschwemmungsrisikogebiete.....	8
4.5 Sonstige, für die Planung relevante Rahmenbedingungen.....	8
4.5.1 Gründach- und Solarkataster des Rhein-Sieg-Kreises.....	8
4.5.2 Vorhandene Versorgungsleitungen im Plangebiet.....	8
4.5.3 Erdbebenzone / geologische Untergrundklassifizierung.....	8
4.5.4 Kampfmittelfunde.....	8
4.5.5 Altlasten.....	8
5. Plangebiet	12
5.1 Lage und derzeitige Nutzung, umliegende Nutzungen, Infrastruktur.....	12
5.2 Verkehrsanbindung.....	12
5.2.1 Individualverkehr.....	12
5.2.2 Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV).....	12
5.3 Eigentumsverhältnisse.....	12
6. Ziele und Zwecke der Planung	13
7. Planung	13
7.1 Städtebauliches Konzept.....	13
7.2 Erschließung.....	15
7.2.1 Verkehrserschließung, ÖPNV.....	15
7.2.2 Abwasserentsorgung.....	16
7.3 Ausschluss fossiler Brennstoffe und Nutzung solarer Energien.....	16
7.4 Artenschutz.....	16
8. Planinhalt, Festsetzungen	18
8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	18
8.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	18
8.1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	19
8.1.3 Größe der Baugrundstücke.....	19
8.1.4 Flächen für Garagen und Carports.....	19
8.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	19
8.1.6 Verkehrsflächen.....	19
8.1.7 Hauptabwasserleitungen.....	20
8.1.8 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft.....	20
8.1.9 Artenschutz.....	20
8.1.10 Boden- und Grundwasserschutz.....	21

8.1.11	Ausschluss fossiler Brennstoffe und Nutzung solarer Strahlungsenergie.....	21
8.1.12	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	21
8.1.13	Höhenlage und Geländeoberfläche.....	21
8.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	22
8.2.1	Dachform, oberster Gebäudeabschluss.....	22
8.2.2	Einfriedungen, Anschüttungen und Abgrabungen.....	22
8.2.3	Anzahl der Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken.....	22
8.2.4	Gestaltung von Flächen für Müll-/Abfallbehälter.....	22
9.	Hinweise und nachrichtliche Übernahme.....	23
10.	Flächenbilanz.....	24
11.	Anlagen.....	25
11.1	Anlage A.....	25
11.2	Anlage B.....	25
11.3	Anlage C.....	25
12.	Anhang.....	25
12.1	Karte der Bezirksregierung Düsseldorf Kampfmittelbeseitigungsdienst.....	26
12.2	Auswahlliste „Heimische Sträucher und Bäume“.....	27
12.3	Vorhandene Gasleitungen der Rhein-Sieg-Netz-GmbH.....	28
12.4	Vorhandene Leitungen der Westnetz GmbH.....	29

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50/13 „Azaleenweg / Alt Oelinghoven“

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Königswinter befasste sich auf seiner Sitzung am 26.01.2005 erstmals mit einem aus der Bürgerschaft kommenden Vorschlag zur Entwicklung einer Wohnanlage im Ortsteil Alt Oelinghoven. Laut Antrag sollten auf einer ca. 9.000 m² großen, bisher unbebauten und allseitig von bestehender Wohnbebauung umgebenen Fläche zwischen der Eichenbachstraße im Norden und der Straße Zur Heide im Süden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ±10 Einfamilienhäusern geschaffen werden. Zum Zeitpunkt der Antragstellung wurden die betroffenen Flächen überwiegend als private Gärten genutzt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter ist der Bereich als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) dargestellt. Der Ausschuss stimmte der geplanten Innenverdichtung zu und beschloss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einstimmig die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50/13 „Azaleenweg / Alt Oelinghoven“.

In der Folgezeit stellte sich bei Gesprächen mit den betroffenen Grundstückseigentümern heraus, dass nicht alle an der Aufstellung eines Bebauungsplanes interessiert waren. Eine Gruppe von Grundstückseigentümern hingegen war bereit, über einen externen Planer eine städtebauliche Vorentwurfsplanung erstellen zu lassen, die sich nur noch auf die Grundstücke der an einer Bebauung interessierten Eigentümer bezog. Auf seiner Sitzung am 19.10.2005 beschloss der Planungs- und Umweltausschuss, dass diese sog. ‚Interessengemeinschaft‘ die Planung so weit ausarbeiten sollte, dass auf dieser Grundlage eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt werden könnte. Ein entsprechend überarbeiteter städtebaulicher Vorentwurf wurde im März 2006 vorgelegt. Die Planung sah die Errichtung von 11 eingeschossigen Einzelhäusern vor. Auf dieser Grundlage beschloss der Planungs- und Umweltausschuss auf seiner Sitzung am 08.03.2006 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50/13 „Azaleenweg / Alt Oelinghoven“. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 30.08.2006 in Form einer öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung statt.

Bei der folgenden weiteren Bearbeitung der Planung stellte sich heraus, dass die für die geplante Erschließung erforderlichen Grundstücke nicht verfügbar waren; mangels alternativer Erschließungsmöglichkeiten wurde die Planung abgebrochen.

Fünfzehn Jahre später wurde das Verfahren wieder aufgenommen. Die MN Wohnbau GmbH legte dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 19.05.2021 ein städtebauliches Konzept für die Errichtung von 6 freistehenden Einfamilienhäusern und 2 Doppelhäusern vor, deren verkehrliche Erschließung von Süden her über eine neu zu errichtende, unmittelbar an die Straße Zur Heide angebundene Straße erfolgen soll. Letzteres ist möglich durch den Einbezug von Flurstück 161 im Süden des Plangebietes und den geplanten Rückbau der derzeit dort vorhandenen Bebauung. Die geplanten Erschließungsflächen berücksichtigen eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage für dreiachsige Müllfahrzeuge gemäß den Vorgaben der RSAG sowie 4 Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum. Die städtebauliche Entwurfsplanung sieht außerdem die Anlage eines zentral gelegenen Kinderspielplatzes vor sowie 2 private Grünflächen im Nordwesten bzw. im Südosten.

Das vorgelegte Konzept fand die Zustimmung des Ausschusses; der Aufstellungsbeschluss für das Verfahren - mit einem gegenüber der Planung 2005/2006 veränderten Geltungsbereich - wurde erneuert. Wegen der ausreichenden Detailtiefe des vorgelegten informellen Planentwurfs wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden auf dieser Grundlage einstimmig beschlossen.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der ca. 0,6 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50/13 „Azaleenweg/Alt Oelinghoven“ liegt in der Gemarkung Oelinghoven, Flur 2, und umfasst die Flurstücke 159 (tlw.), 161 (tlw.), 162, 177, 178, 179, 180, 181, 449, 600, 823 (tlw.) und 994.

3. Planverfahren

Die Planung beinhaltet die Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsbereiches. Durch sie werden keine Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), durch die Planung beeinträchtigt werden. Die künftige Grundfläche liegt unterhalb des Grenzwertes nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (20.000 m²).

Auf Grund dieser Voraussetzungen wird der Bebauungsplan Nr. 50/13 „Azaleenweg / Alt Oelinghoven“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2, 3 BauGB:

- von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen,
- ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wird nicht erstellt,
- es erfolgen keine Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB wird abgesehen und
- es erfolgt keine Überwachung nach § 4 c BauGB.

Die Vorschriften des Artenschutzes (§ 39 ff. BNatSchG) bleiben unberührt und finden bezüglich des Schutzes planungsrelevanter Arten Anwendung.

Von der Möglichkeit des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, d.h. von der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen, wird kein Gebrauch gemacht; die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Verfahren:

Stufe 1 (frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 u. § 4 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit bereits zu einem frühen Zeitpunkt über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. In der Zeit vom 22.09.2021 bis einschließlich 22.10.2021 hatte die interessierte Öffentlichkeit Gelegenheit, sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über die Planung zu informieren und sich dazu zu äußern; die informellen Planunterlagen (Bebauungsplan Nr. 50/13 - Städtebaulicher Vorentwurf M. 1:500, Stand 01.02.2021) konnten im Internet unter www.koenigswinter.de, Rubrik „Planen und Bauen“, Unterrubrik „Aktuelle Planverfahren“ eingesehen und Stellungnahmen schriftlich oder per eMail oder zur Niederschrift im Servicebereich der Stadtplanung vorgebracht werden. Zusätzlich wurde die Planung im Rahmen einer digitalen Veranstaltung am 21.09.2021 durch die Stadtverwaltung vorgestellt. Im Anschluss an die Online-Veranstaltung bestand die Möglichkeit, Fragen zu stellen.

Die Behörden und die Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Stufe 2 (Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB):

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden/TÖB bei der Stadt Königswinter eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt und ausgewertet. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 7 BauGB wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen; die Ergebnisse der Abwägung flossen in die weitere Bearbeitung des Planentwurfs ein. Auf der Grundlage des aus diesem Planungskonzept entwickelten formellen Planentwurfs erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und der TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

4. Planerische und sonstige, für die städtebauliche Planung relevante Rahmenbedingungen

4.1 Übergeordnete Planungen / Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg, (Stand Mai 2009, s. Abb. 1) stellt das Plangebiet als „Siedlungsraum / Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

4.2 Kommunale Rahmenbedingungen

4.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter (s. Abb. 2) stellt die betroffenen Grundstücksflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) dar (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Der Bebauungsplan Nr. 50/13 setzt für seinen Geltungsbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 3, § 4 BauNVO fest. Die Festsetzungen zu den Bauflächen sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2.2 Vorlaufende Bebauungsplanungen, geltendes Satzungsrecht

Das Plangebiet liegt zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die Stadt Königswinter verfügt über eine Satzung über die Gestaltung von Vorgärten gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW („Vorgartensatzung für die Stadt Königswinter vom 06.07.2021“).

Mit Bekanntmachung vom 20. Januar 2023 trat die „Stellplatzsatzung der Stadt Königswinter vom 12.12.2022“ (auf der Grundlage des § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW) in Kraft.

4.2.3 Leitlinien und Checkliste der Stadt Königswinter zum Klimaschutz

Die „Leitlinien zum Klimaschutz bei städtebaulichen Planungen“ der Stadt Königswinter sind lt. Beschluss des Stadtrats vom 02.11.2021 zukünftig u.a. 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 werden. In begründeten Fällen ist eine Abweichung möglich, da immer eine Prüfung der Angemessenheit und der Abwägung aller Belange im Einzelfall erfolgen muss.

Die in Ergänzung zu den Leitlinien ebenfalls am 02.11.2021 vom Rat der Stadt Königswinter beschlossene „Checkliste Klimaschutz“ ist bei allen zukünftigen Bauleitplanverfahren anzuwenden.

4.3 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten.

4.3.1 Landschaftsschutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet LSG-5209-0001 („LSG in den Städten Königswinter und Bad Honnef“) beginnt in ca. 60 m Entfernung vom Plangebiet östlich der L 83 (s. Abb. 3).

4.3.2 Wasserschutzgebiete

Der Bebauungsplangeltungsbereich liegt im geplanten Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Thomasberg. Lt. Stellungnahme der Bezirksregierung Köln vom 18.10.2021 wird für den geplanten Bereich voraussichtlich die Schutzzone III A festgesetzt. Nach Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

4.4 Überschwemmungsgebiete, Überschwemmungsrisikogebiete

4.4.1 Überschwemmungsgebiete

Eine ca. 18 m² große Teilfläche im Osten des Plangebietes liegt im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Lauterbachs (s. Abb. 4). Der Bebauungsplan stellt die Grenzen des Überschwemmungsgebietes nachrichtlich dar. Die Vorschriften des § 78 (Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete) des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind zu beachten.

4.4.2 Überschwemmungsrisikogebiete

Die Starkregengefahrenhinweiskarten der Bezirksregierung Köln stellen Teilflächen des Plangebietes als hochwassergefährdet dar (s. Abb. 5 und Abb. 6).

4.5 Sonstige, für die Planung relevante Rahmenbedingungen

4.5.1 Gründach- und Solarkataster des Rhein-Sieg-Kreises

Laut Angaben des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das Plangebiet nach dem Solardachkataster des Rhein-Sieg-Kreises ein solarenergetisches Flächenpotenzial bei Solarthermie von 4080 bis 4120 kWh/m²/a und bei Photovoltaik von 1021 bis 1031 kWh/m²/a.

4.5.2 Vorhandene Versorgungsleitungen im Plangebiet

- Erdgasleitungen

Die Rhein-Sieg-Netz GmbH teilt mit, dass sich im Plangebiet Erdgasleitungen der Rhein-Sieg-Netz GmbH befinden. Es handelt sich dabei um eine Hausanschlussleitung im Süden des Bebauungsplan-Geltungsbereiches (s. Anhang Abb. 9).

- Stromleitungen

Im Plangebiet befinden sich Stromleitungen der Westnetz GmbH (s. Abb. 8).

4.5.3 Erdbebenzone / geologische Untergrundklassifizierung

Laut Information des Geologischen Dienstes NRW sind für bauliche Anlagen des üblichen Hochbaus für die Stadt Königswinter, Gemarkung Oelinghoven, die Erdbebenzone 1 und die Geologische Untergrundklasse T gemäß DIN 4149:2005 anzusetzen.

4.5.4 Kampfmittelfunde

Laut Information des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf lassen Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 auf vermehrte Bodenkampfhandlungen schließen, empfohlen wird die diesbezügliche Überprüfung der zu überbauenden Flächen (s. Abb. 7).

4.5.5 Altlasten

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung liegen keine Kenntnisse über Altlasten innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches vor.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln (der rote Kreis kennzeichnet die Lage des Plangebietes)

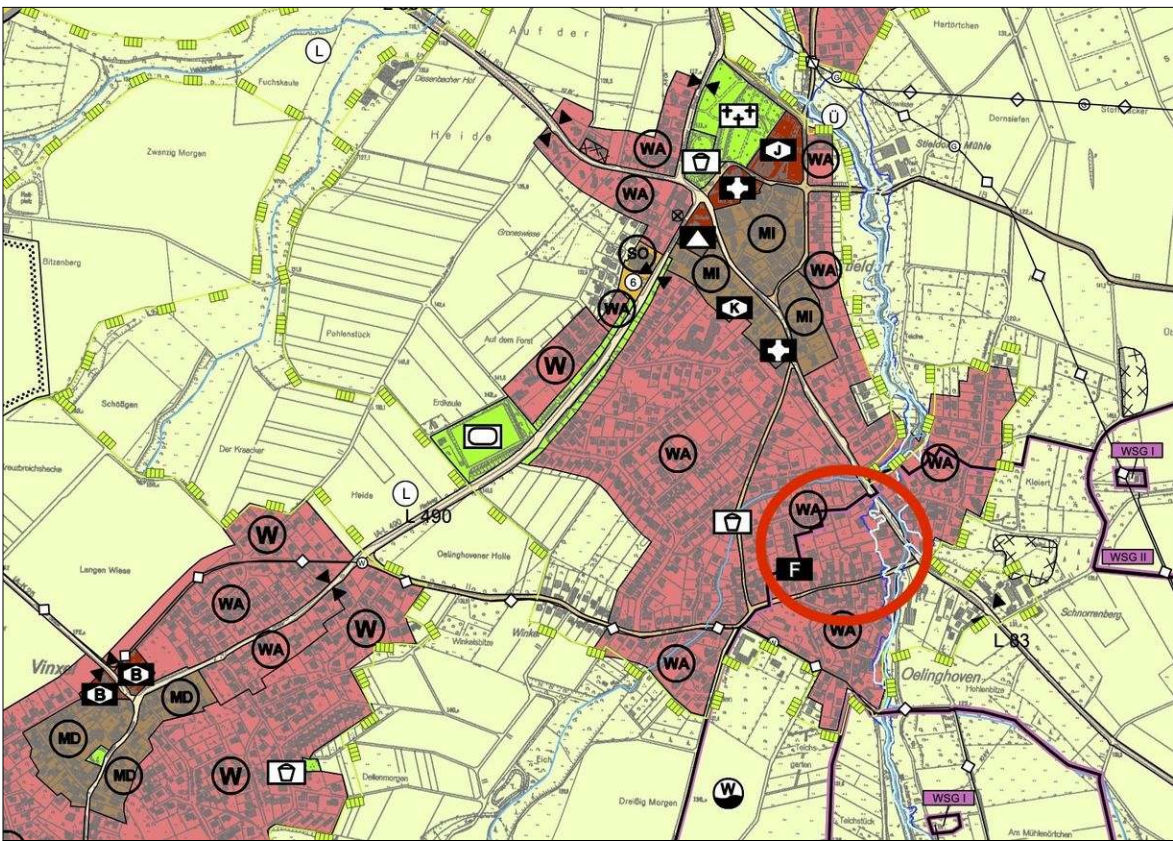


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter (der rote Kreis kennzeichnet die Lage des Plangebietes)



Abb. 3: Lage des Landschaftsschutzgebietes LSG-5209-001 östlich der L 83 - Quelle: Land NRW



Abb. 4: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Lauterbachs - Quelle Land NRW



Abb. 5: Starkregengefahrenhinweiskarte der Bezirksregierung Köln - Extremes Ereignis.
Quelle: Land NRW © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021)



Abb. 6: Starkregengefahrenhinweiskarte der Bezirksregierung Köln - Seltenes Ereignis.
Quelle: Land NRW © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021)

5. Plangebiet

5.1 Lage und derzeitige Nutzung, umliegende Nutzungen, Infrastruktur

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich liegt westlich der Straße Alt Oelinghoven inmitten von Oelinghoven, einem Stadtteil im nordwestlichen Stadtgebiet von Königswinter. Oelinghoven grenzt im Norden unmittelbar an den Stadtteil Stieldorf an und bildet mit ihm zusammen eine geschlossene Ortschaft. Die attraktive Höhenlage im sog. „Pleiser Ländchen“ sichert den Einwohnern von Oelinghoven und Stieldorf auch langfristig einen hohen Freizeit- und Erholungswert; darüber hinaus werden die beiden Stadtteile aufgrund der Nähe zur Bundesstadt Bonn und einer kurzen Anbindung an die Autobahn A3 mit Anschluss nach Köln/Frankfurt als Wohnstandort geschätzt. Neben überwiegend fußläufig erreichbaren Infrastruktureinrichtungen wie Kirche, Kindergarten, Grundschule, Dorfgemeinschaftshaus sowie Spiel- und Sportplatzanlagen findet sich ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten einschließlich einer Post-Zweigstelle.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50/13 liegt zwischen der Eichenbachstraße im Norden, der Straße Alt Oelinghoven (Landesstraße L 83) im Osten, der Straße Zur Heide im Süden und dem Azaleenweg im Westen; nach allen vier Seiten grenzt vorhandene Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung an. Zwei Gehwege durchqueren die zum Zeitpunkt der Planaufstellung gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebietes: ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Weg (Flurstück 162) stellt die fußläufige Verbindung zwischen der Eichenbachstraße und der Straße Zur Heide her; ein zweiter Gehweg (Flurstück 449) führt von der Straße Alt Oelinghoven in Richtung Westen und mündet in den zuvor beschriebenen Weg.

Die Bebauung im Umfeld des Plangebietes besteht aus zumeist ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden; gepflegte Fachwerkhäuser und der nahe gelegene Verlauf des Lauterbaches tragen zu einem attraktiven Wohnumfeld bei.

5.2 Verkehrsanbindung

5.2.1 Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Alt Oelinghoven (L 83), deren Verlängerung in südlicher Richtung über Thomasberg / Ittenbach nach Königswinter (Tal) führt, und über die vorhandene Straße Zur Heide.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat in seiner Stellungnahme vom 07.10.2021 auf die Möglichkeit hingewiesen, dass durch die geplante Vergrößerung des Wohngebietes Mehrverkehre erzeugt werden könnten, die ggf. den Bau von Linksabbiegespuren auf der L 83 erforderlich machen würden. Um diese Frage abschließend beurteilen zu können, wurden 2021/2022 verkehrsplanerische Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis der Studie wurde festgestellt, dass auch unter Berücksichtigung der Mehrbelastungen infolge der Planung keine maßgebenden Verkehrsflussdefizite bestünden und leistungssteigernde Maßnahmen nicht erforderlich wären. Ausführliche Informationen zu den durchgeführten Untersuchungen und den dabei angewandten Techniken sowie zu den Prognoseberechnungen sind der Verkehrsplanerischen Begleituntersuchung Oelinghoven (Anlage B) zu entnehmen.

5.2.2 Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über vorhandene Buslinien in Richtung Siegburg, Bonn, Oberpleis mit Haltepunkt an der Straße Alt Oelinghoven an das Netz des ÖPNV angeschlossen (Haltestelle Oelinghoven).

5.3 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der anteiligen öffentlichen Verkehrsflächen (Zur Heide) im Süden befinden sich die Flächen des Plangebietes in privatem Eigentum.

6. Ziele und Zwecke der Planung

Die Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt, dass der Erschließung von neuen Baulandflächen natürliche Grenzen gesetzt sind; unter dem Aspekt immer knapper werdender Ressourcen ist die Ausweisung von Neubaugebieten auf der ‚grünen Wiese‘ nicht nur in ökologischer Hinsicht kaum noch verantwortbar. Um dem nach wie vor großen Bedarf an Wohnbauland gerecht zu werden, müssen langfristig bei der Beschaffung und Bereitstellung von Baulandflächen, insbesondere für den Wohnungsbau, andere Möglichkeiten ausgeschöpft werden; hier ist die nachträgliche Innenverdichtung bereits bestehender Siedlungsgefüge als ein vorrangiges planerisches Instrument zu sehen. In diesem Sinne soll der Bebauungsplan Nr. 50/13 die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen für die Errichtung einer Wohnanlage auf bisher unbebauten Grundstücken inmitten einer sie umgebenden Bestandsbebauung. Durch die Nutzung bereits vorhandener Verkehrs- und sonstiger Infrastruktureinrichtungen wird der Flächenverbrauch insgesamt reduziert. Ökologische Aspekte, wie

- flächensparendes Bauen,
- geringstmöglicher Versiegelungsgrad,
- Begrünung der Dächer zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers und zur Verbesserung des Kleinklimas,
- Nutzung solarer Strahlungsenergie und Ausschluss fossiler Brennstoffe,
- Vorschriften zur Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Unzulässigkeit von flächigen Steinschüttungen (Kies- oder Schotterflächen),
- Ausbau der Verkehrsflächen als Spielstraßen u.a.

haben bei der Planung einen hohen Stellenwert und sollen zur weitgehenden Minimierung negativer Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt beitragen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50/13 unter weitgehender Berücksichtigung der von ihr entwickelten und vom Stadtrat am 02.11.2021 beschlossenen „Leitlinien zum Klimaschutz bei städtebaulichen Planungen“ verfolgt die Stadt Königswinter das Ziel, auf planungsrechtlicher Ebene die Voraussetzungen zu schaffen für eine nachhaltige bauliche Entwicklung bei geringstmöglichem Flächenverbrauch. Die Bereitstellung von dringend benötigten Baulandflächen für den Wohnungsbau unter Nutzung bereits vorhandener Verkehrs- und sonstiger Infrastruktureinrichtungen im Kontext mit hohen Anforderungen an die Ausgestaltung der künftigen Gebäude und Freiflächen trägt dazu bei, Wohnungsbau und Klimaschutz miteinander in Einklang zu bringen.

7. Planung

7.1 Städtebauliches Konzept

Auf bisher unbebauten, überwiegend gärtnerisch genutzten Flächen innerhalb eines bestehenden Siedlungsgefüges soll ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) auf der Grundlage des § 1 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 BauNVO entwickelt werden. Die städtebauliche Planung sieht eine Mischung aus Doppelhäusern und frei stehenden Einfamilienhäusern vor, die sich entlang einer neu zu bauenden Straße (Planstraße A) und um deren platzartige Aufweitung im Norden des Plangebietes gruppieren. Die künftigen Gebäude sollen sich in Höhe und Kubatur weitestgehend in die sie umgebenden Strukturen (Straßenrandbebauung Eichenbachstraße, Alt Oelinghoven, Zur Heide und Azaleenweg) einfügen; aus diesem Grund dürfen sie über maximal zwei Vollgeschosse verfügen und sich an einer Gebäudehöhe von ca. 10 m orientieren. Die zulässigen Gebäudehöhen können aufgrund von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 1,50 m, durch Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre, Antennen etc. um bis zu 0,8 m überschritten werden.

Je Wohnhaus sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Sowohl die Dächer der Wohnhäuser als auch die der Garagen / Carports sind als Flachdächer auszubilden. Staffelgeschosse müssen allseitig um mindestens 1,0 m gegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Vollgeschosse zurückspringen, um ein allzu massives Erscheinungsbild aufgrund hoher Wandhöhen zu vermeiden. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan zusätzlich maximal zulässige Wandhöhen fest. Die Wandhöhe ist als Schnittpunkt der Außenwand des obersten Vollgeschosses mit der Dachhaut definiert. Wird eine Attika oder Brüstung erstellt, ist deren Höhe hinzuzurechnen. Dadurch wird eine Verlängerung der Außenwand nach oben aufgrund massiver umlaufender Brüstungen verhindert.

Die vorgeschriebene Begrünung der Dachflächen trägt dazu bei - insbesondere bei Starkregenereignissen - den Abfluss des Niederschlagswassers zu verzögern, und leistet somit einen nachhaltigen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas.

Ein Teil der nutzbaren Dachflächen ist für die Installation von Photovoltaikanlagen und/oder thermischen Solarkollektoren zu nutzen.

Eine der städtebaulichen Leitideen, die bei der Entwicklung des neuen Wohngebietes maßgeblich war, ist eine aufgelockerte und durchgrünte Siedlungsstruktur, die sich an der sie umgebenden, teilweise dörflich geprägten Bestandsbebauung orientiert. Dies wird zum einen gewährleistet durch Festsetzung von Mindestgrößen für die künftigen Baugrundstücke (250 m² für eine Doppelhaushälfte und 400 m² für ein freistehendes Einfamilienhaus), zum anderen durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise in WA1, WA2 und WA4, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und eine Gesamtlänge von jeweils 12,0 m (Einfamilienhaus) bzw. 24,0 m (Doppelhaus) nicht überschreiten dürfen. In WA3 setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise fest: die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, eine Einschränkung der zulässigen Gebäudelänge ist aufgrund der geringen Größe der bebaubaren Fläche nicht erforderlich.

Ein weiteres städtebauliches Ziel ist ein möglichst geringer Versiegelungsgrad des Bodens, um dessen natürliche Funktionen, wie z.B. die Speicherung des Niederschlagswassers, so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Im Bebauungsplan wird der Versiegelungsgrad u.a. über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gesteuert; diese gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Gemäß den Orientierungswerten des § 17 Abs. 1 BauNVO setzt der Bebauungsplan als Obergrenze eine GRZ von 0,4 fest. Darüber hinaus gelten die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO (zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche). Zur weiteren Reduzierung der Flächenversiegelung sind die geplanten Fuß- und Radwege sowie Terrassen und sonstige Freisitze aus wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteine, Fugenpflaster u.ä. herzustellen. Im Hinblick auf die Lage des Bebauungsplan-Geltungsbereiches im künftigen Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Thomasberg (s. Kapitel 4.3.2) und unter Berücksichtigung der dann geltenden Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung wird von einer solchen Festsetzung für Straßen- und Stellplatzflächen abgesehen.

Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB aufgestellt ohne Durchführung einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Dennoch setzt der Bebauungsplan grünordnerische Maßnahmen fest, die dazu beitragen, die angestrebte Durchgrünung der geplanten Wohnanlage auf planungsrechtlicher Ebene zu sichern. Neben der bereits erwähnten, zwingend festgeschriebenen Dachbegrünung sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und teilweise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen setzt der Bebauungsplan Standorte für Baumpflanzungen fest. Standplätze für Abfallbehälter / Mülltonnen müssen durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen optisch abgeschirmt werden. Zur Vermeidung extrem hoher Grundstückseinfriedungen sind Hecken und sonstige Einfriedungen an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nur bis zu einer Höhe von 1,20 m, an den verbleibenden Grundstücksgrenzen bis zu einer

Höhe von 1,50 m zulässig; sie können sowohl als Hecken, als Zäune in Verbindung mit rankenden Pflanzen oder als Zäune mit Sträuchern angelegt werden. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Nicht zulässig sind geschlossene Einfriedungen aus Stein, Beton, Metall, Holz o.ä.. Als Orientierungshilfe bei der Auswahl der im gesamten Geltungsbereich zu verwendenden Baumarten findet sich eine Auswahlliste „Heimische Sträucher und Bäume“ im Anhang dieser Begründung.

Auf den privaten Baugrundstücken sind jeweils zwei unabhängig voneinander anfahrbare Pkw-Stellplätze sowie zwei Fahrradstellplätze pro Wohneinheit zu errichten. Ausnahmsweise ist für Wohnungen bis einschließlich 75 m² Wohnfläche ein Pkw-Stellplatz ausreichend.

Eine ca. 18,0 m² große Teilfläche im Osten des Plangebiets liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Lauterbachs; die Überschwemmungsgrenze ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Im Bereich des Überschwemmungsgebietes sind die Regelungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist im Nordosten des Plangebietes teilweise für den Anschluss an die geplanten Verkehrsflächen eine Geländeauffüllung erforderlich. Der Bebauungsplan setzt Höchstmaße fest, die um bis zu 0,25 m überschritten werden dürfen, wenn dies zum Anschluss von Bebauung, Stellplätzen oder Zufahrten an die Verkehrsflächen notwendig ist.

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange sah die damalige informelle Vorentwurfsplanung im Nordosten des Bebauungsplan-Geltungsbereiches einen öffentlichen Kinderspielplatz vor. Da sich in geringer Entfernung zum Plangebiet bereits ein Kinderspielplatz befindet, soll dieser nun angemessen ertüchtigt werden, so dass keine Notwendigkeit für die Anlage eines weiteren Spielplatzes besteht. Dessen ungeachtet ist im Bereich der Verkehrsfläche südlich der Wendeanlage eine rd. 80 m² große Fläche als zentraler, gut einsehbarer „Treffpunkt für Jung und Alt“ vorgesehen; die Fläche soll mit Bänken und ggf. einem Spielgerät für Kleinkinder sowie zwei Schatten spendenden Bäumen ausgestattet werden und Bestandteil der Verkehrsfläche VbZ 1 sein, so dass die Möglichkeit besteht, bei festlichen Veranstaltungen den gesamten Platz als Festplatz zu nutzen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag zur entsprechenden Ausstattung der „Treffpunkt-Fläche“ sowie zur Ertüchtigung der bestehenden Kinderspielplatzanlage außerhalb des Plangebietes.

7.2 Erschließung

7.2.1 Verkehrserschließung, ÖPNV

Die äußere Erschließung der geplanten Wohnanlage erfolgt über die vorhandenen Straßen Alt Oelinghoven und Zur Heide. Im Bereich der Straße Alt Oelinghoven befindet sich die fußläufig erreichbare Bushaltestelle „Alt Oelinghoven“ des ÖPNV.

Zur inneren Haupterschließung der künftigen Wohnanlage ist der Bau einer ca. 90,0 m langen und 6,0 m breiten öffentlichen Stichstraße (Planstraße A / VbZ 1) geplant. Die Straße mündet im Süden im Bereich von Flurstück 161 in die Straße Zur Heide und im Norden in einen als Wendeelement ausgebildeten Platz; die Dimensionierung der Wendeanlage ermöglicht u.a. die Befahrbarkeit durch dreiachsige Müllfahrzeuge und entspricht den diesbezüglichen Vorgaben der RSAG. Ein ca. 25,0 m langer und 3,0 m breiter befahrbarer Abschnitt des Weges zwischen nördlicher Platzkante und dem Fuß- und Radweg zur Eichenbachstraße ist ebenfalls Bestandteil von VbZ 1, über ihn wird die nördliche Bebauung in WA 2 (Flurstück 181) erschlossen.

Dem Platz zugeordnet sind insgesamt fünf Besucherstellplätze, von denen einer mit Elektro-Lademöglichkeiten ausgestattet werden soll (die Modalitäten hierzu werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt). Darüber hinaus soll eine an das Wendeelement angrenzende Fläche als Mülltonnen-Aufstellfläche genutzt werden.

Die Erschließung der Bebauung im westlichen Teil des Plangebietes erfolgt über eine an das Wendeelement anschließende, ca. 25,0 m lange und 5,0 m breite private Stichstraße (Planstraße B / VbZ 2). Über einen ca. 40,0 m langen und 3,0 m breiten befahrbaren privaten Wohnweg (Planstraße C / VbZ 3) erfolgt die Erschließung der geplanten Wohnbebauung östlich von Planstraße A.

Alle Verkehrsflächen sollen niveaugleich als Spielstraßen ausgebaut werden; unter Einbezug der für Pkw-Stellplätze, Abfallbehälter und für den Treffpunkt/Spielplatz vorgesehenen Flächen in VbZ 1 setzt der Bebauungsplan „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Spielstraße“ fest.

Fußläufig ist das Plangebiet von drei Richtungen aus zu erreichen: die bereits vorhandenen Gehwegtrassen im Norden mit Anbindung an die Eichenbachstraße und im Osten mit Anbindung an die Straße Alt Oelinghoven bleiben weitestgehend erhalten, der Bebauungsplan setzt jeweils eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg weg“ fest (VbZ 4, VbZ 5). Von Süden her ist die fußläufige Erreichbarkeit über die als Mischverkehrsfläche geplante Planstraße A (VbZ 1) gewährleistet.

7.2.2 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist derzeit abwassertechnisch nicht erschlossen; für die Entsorgung des künftig anfallenden Schmutz- und Regenwassers ist der Bau eines neuen Abwasserkanals erforderlich. Die neuen Mischwasserleitungen werden an die bestehenden Kanäle in den Straßen Zur Heide und Eichenbachstraße angeschlossen.

7.3 Ausschluss fossiler Brennstoffe und Nutzung solarer Energien

Der Ausschluss fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung sowie die Verpflichtung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie tragen den städtebaulichen Zielen des Klimaschutzes und einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung und entsprechen den in den „Leitlinien zum Klimaschutz bei städtebaulichen Planungen“ der Stadt Königswinter (s. Kapitel 4.2.3) formulierten Leitsätzen.

Für den gesamten Geltungsbereich wird die Verwendung fossiler Energieträger zur Wärme- und Warmwasserversorgung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB ausgeschlossen. Hiermit sollen schädliche Umwelteinwirkungen und insbesondere die Freisetzung und Anreicherung klimaverändernder sogenannter Treibhausgase reduziert bzw. vermieden werden. Da der Bebauungsplan die Grundlage für eine weitgehende Neubebauung schafft, kann diese Vorgabe in der Vorhabenplanung frühzeitig berücksichtigt werden und erscheint auch aufgrund der zukünftigen städtebaulichen Struktur technisch umsetzbar und zumutbar.

Unter Beachtung des Abwägungsgebots und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit setzt der Bebauungsplan, auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB, die teilweise Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen verbindlich fest. In begründeten Fällen ist eine Abweichung möglich, da immer eine Prüfung der Angemessenheit und der Abwägung aller Belange im Einzelfall erfolgen muss.¹

7.4 Artenschutz

Für die Belange des Artenschutzes wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine zweistufige artenschutzrechtliche Prüfung (ASP I, ASP II) mit ergänzender selektiver Brutvogel-Kartierung durchgeführt.

Im Rahmen der ASP I wurden bei einer Ortsbegehung im Mai 2021 kopulierende Turmfalcken gesichtet, was zunächst auf eine in der Nähe befindliche Fortpflanzungsstätte hindeutete, wenngleich ein Horst aufgrund der dichten Belaubung der Bäume nicht eindeutig festzustellen war. Ein mögliches Vorkommen des planungsrelevanten Girlitz und weiterer ubiquitärer Vogelarten konnte anhand der bestehenden Gebüsch- und sonstigen Vegetati-

¹ Die Formulierung der Festsetzung orientiert sich an der Muster-Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen in Bebauungsplänen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, März 2021

onsstrukturen nicht ausgeschlossen werden. Das Fehlen größerer Baumhöhlen und Spalten an den im Plangebiet vorgefundenen Gehölzen deutete darauf hin, dass von einer Nutzung durch höhlenbrütende Vogelarten oder durch Fledermäuse nicht auszugehen ist.

Im Ergebnis der ASP I steht die Forderung nach einer vertiefenden Prüfung für die Arten Fledermäuse (insbesondere Zwergfledermaus), Turmfalke, Bachstelze, Gimpel, Girlitz, Türkentaube, Hausrotschwanz, Haussperling, Sonstige „Allerweltsvogelarten“ (Amsel, Buchfink etc.). Zur Verhinderung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 (1) BNatSchG definiert das Gutachten verbindliche Vermeidungsmaßnahmen unter Einbezug von vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) für den Turmfalken und den Girlitz.

Die nachfolgenden, vertiefenden Untersuchungen im Rahmen einer selektierenden Brutvogelkartierung im Frühjahr 2022 konnten ein Vorkommen der planungsrelevanten Vogelarten Turmfalke und Girlitz nicht bestätigen. Bezüglich des Turmfalken gehen die Gutachter von einer Verlagerung des Revierzentrums in südwestlicher oder östlicher Richtung aus. Dies ist gegebenenfalls auf in der Zwischenzeit erfolgte Veränderungen innerhalb des Plangebietes zurückzuführen: Sturmschäden an einer Fichte sowie Abriss mehrerer Gebäude im Süden im Winter 2021/2022 (der Gebäudeabbriss erfolgte vorschriftsmäßig mit einer ökologischen Baubegleitung hinsichtlich potenzieller Fledermausvorkommen, wodurch artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden konnten).

Schlussfolgerungen aus der Artenschutzprüfung für die Bauleitplanung:

Bei Einhaltung der im Gutachten definierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen treten durch die Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 (1) in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG ein. Die Maßnahmen betreffen

- (a) die zeitliche Beschränkung bei Gehölzrodungen,
- (b) eine Kontrolle auf Bruten des Hausrotschwanzes und des Haussperlings sowie
- (c) eine ökologische Baubegleitung.

Die Umsetzung der oben beschriebenen Maßnahmen wird durch entsprechende textliche Festsetzungen des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert.

Die Umsetzung der in der ASP II definierten Ausgleichsmaßnahme A1 als optionale Maßnahme wird weiterhin zur allgemeinen Strukturverbesserung zur Förderung des Turmfalken empfohlen (Installation mehrerer Nistkästen oder Kunsthorste für den Turmfalken). Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis; die gutachterliche Empfehlung begründet keine verbindliche Festsetzung.

Die im Ergebnisse der in der ASP I definierte CEF-Maßnahme für den Girlitz entfällt (s. Kapitel 8.1.9).

Ausführliche Informationen zu den durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen sowie den angewandten Techniken sind der Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II (Anlage A zu dieser Begründung) zu entnehmen.

8. Planinhalt, Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 50/13 „Azaleenweg / Alt Oelinghoven“ setzt Folgendes fest:

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB

8.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Entsprechend den Planungszielen setzt der Bebauungsplan für den gesamten Geltungsbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; darüber hinaus sind Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und der Versorgung des Gebietes dienen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Aufgrund des damit verbundenen zu erwartenden Verkehrsaufkommens und des teilweise erheblichen Flächenbedarfs schließt der Bebauungsplan, auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) aus.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan definiert durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen, jeweils als Höchstmaß:

Grundflächenzahl (GRZ)

§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO

Der Bebauungsplan setzt eine maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,4 fest.

Zahl der Vollgeschosse

§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO

Der Bebauungsplan setzt maximal 2 Vollgeschosse fest.

Höhe baulicher Anlagen

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Gebäudehöhe

Der Bebauungsplan setzt maximal zulässige Gebäudehöhen fest. Die festgesetzte Höhe darf durch Anlagen für die Nutzung von Solarenergie um bis zu 1,5 m überschritten werden. Die Anlagen selbst dürfen eine Höhe von bis zu 1,5 m, gemessen von ihrem höchstgelegenen Schnittpunkt mit der Dachhaut, aufweisen.

Darüber hinaus sind Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe durch Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre, Antennen etc. 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.

Wandhöhe

Der Bebauungsplan setzt maximale Wandhöhen fest. Maßgebender oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand des obersten Vollgeschosses mit der Dachhaut. 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 aufgehenden Wandfläche für die Wandhöhe maßgebend.

8.1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

In WA 1, WA 2 und WA 4 setzt der Bebauungsplan Einzel- und Doppelhäuser in abweichender Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO fest. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 12,0 m für ein frei stehendes Einfamilienhaus und 24,0 m für ein Doppelhaus.

In WA 3 setzt der Bebauungsplan Einzelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO fest.

Die überbaubaren Flächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO definiert (sog. 'Baufenster'). Terrassen im Anschluss an die Bebauung bis zur Höhe des Erdgeschossfußbodens sind bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Breite von 6,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

8.1.3 Größe der Baugrundstücke

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Der Bebauungsplan setzt Mindestgrößen für Baugrundstücke fest; diese betragen 250 m² für eine Doppelhaushälfte und 400 m² für ein freistehendes Einfamilienhaus.

8.1.4 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.

8.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

8.1.6 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der Bebauungsplan setzt die folgenden Verkehrsflächen fest:

Öffentliche Straßenverkehrsfläche VbZ 1:

Im Bereich der geplanten Haupterschließungsstraße für das neue Wohngebiet (Planstraße A) setzt der Bebauungsplan eine öffentliche „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Spielstraße“ VbZ 1 fest. Auf Teilflächen sind

- östlich der Wendeanlage Flächen für Besucherstellplätze und für die Aufstellung von Abfallbehältern,
- nordwestlich der Wendeanlage Flächen für Besucherstellplätze einschließlich Ladestation sowie
- südlich der Wendeanlage Flächen für den geplanten Treffpunkt/Spielplatz geplant.

Der Bebauungsplan enthält in Teil A (Planzeichnung) nicht rechtsverbindliche Vorschläge zu einer entsprechenden Einteilung der Verkehrsfläche.

Private Straßenverkehrsflächen VbZ 2 und VbZ 3 :

Im Bereich von Planstraße B, die der Erschließung der nördlichen Teilfläche von WA 1 und der teilweisen Erschließung von WA 2 dient, sowie im Bereich des zur Erschließung von WA 3 und WA 4 geplanten befahrbaren Wohnweges (Planstraße C) setzt der Bebauungsplan jeweils eine private „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Spielstraße“ (VbZ 2 und VbZ 3) fest.

Öffentliche Fuß- und Radwege VbZ 4 und VbZ 5:

Im Bereich der geplanten Fuß- und Radwegverbindungen zur Eichenbachstraße und zur Straße Alt-Oelinghoven setzt der Bebauungsplan „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg“ (VbZ 4 und VbZ 5) fest.

8.1.7 Hauptabwasserleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Für die Entsorgung des im Plangebiet künftig anfallenden Schmutz- und Regenwassers ist der Bau eines neuen Abwasserkanals erforderlich. Die neuen Mischwasserleitungen werden an die bestehenden Kanäle in den Straßen Zur Heide und Eichenbachstraße angeschlossen. Die vorhandenen Kanäle sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

8.1.8 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1.9 Artenschutz

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Artenschutzprüfung Stufe II (s. Anlage A) setzt der Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von artenschutzrelevanten Beeinträchtigungen fest mit dem Ziel, das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern. Das anfänglich vermutete Erfordernis von vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen für den Turmfalken konnte auf Grund späterer Untersuchungen nicht bestätigt werden, so dass für eine verpflichtende Festsetzung der im Gutachten beschriebenen Ausgleichsmaßnahme CEF-A1 keine ausreichende Voraussetzung vorliegt (s. Kapitel 7.4). Die Durchführung der im Gutachten beschriebenen Maßnahme (Installation von Nistkästen oder Kunsthorsten) wird jedoch optional empfohlen; der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Der Bebauungsplan setzt die folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen fest:

- (1) Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung europäischer Vogelarten während der Brutzeit sind Maßnahmen zur Beseitigung von Bäumen und Sträuchern sowie von übrigen Vegetationsbeständen einschließlich der Efeuberankung am östlich gelegen Schuppen für Zwecke der Baufeldräumung / Baustelleneinrichtung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Von einer Gehölzfällung 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 im Sinne des § 44 (1) Nr.1 BNatSchG.
- (3) Die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen (1) und (2) ist durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) sicherzustellen.

8.1.10 Boden- und Grundwasserschutz

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers setzt der Bebauungsplan fest, dass zur Befestigung von ebenerdigen Terrassen, Fuß- und Radwegen sowie von Wegen, die ausschließlich als Feuerwehr- und Rettungszufahrten dienen, nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) zulässig sind.

Bei Eingriffen in Bereiche, in denen natürlicher Oberboden ansteht, soll der Umgang des Oberbodens gemäß DIN 18300 erfolgen. Zu Beginn der Baumaßnahme 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.

8.1.11 Ausschluss fossiler Brennstoffe und Nutzung solarer Strahlungsenergie

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) und b) BauGB

Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.

In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80 % der nutzbaren Dachflächen von Gebäuden 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 Rücksprungflächen im Anschluss an Staffelgeschosse (Staffelgeschoss = Nicht-Vollgeschoss als oberster Gebäudeabschluss). Sofern auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert werden, kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

8.1.12 Anpflanzen von Bäumen und 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

Zur größtmöglichen Minimierung der Flächenversiegelung sind in den allgemeinen Wohngebieten 40 % der privaten Grundstücksflächen zu begrünen, davon beträgt der Anteil der Gehölze mind 10 %.

Mindestens 70 % der Dachflächen von Gebäuden und Garagen / Carports sind zu begrünen, ausgenommen hiervon sind als Terrassen genutzte Flächen und Rücksprungflächen im Anschluss an Staffelgeschosse (Nicht-Vollgeschosse als oberster Gebäudeabschluss).

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan 5 Standorte für die Anpflanzung von jeweils 1 standortgerechten Baum fest.

Im gesamten Plangebiet sind bei Neuanpflanzung von Gehölzen standortgerechte Arten gemäß der Auswahlliste „Heimische Sträucher und Bäume“ im Anhang dieser Begründung zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, Abgänge sind zu ersetzen.

8.1.13 Höhenlage und Geländeoberfläche

§ 9 Abs. 3 BauGB

Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist im Nordosten des Plangebietes teilweise für den Anschluss an die geplanten Verkehrsflächen eine Geländeauffüllung erforderlich. Zulässig sind

1. in WA4 zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung VbZ3 und der straßenseitigen, nördlichen Baugrenze eine Veränderung der Geländeoberfläche durch Auffüllen bis zu einem Höchstmaß von 115,0 m über NHN im DHHN2016,
2. in WA4 ein Auffüllen in Verlängerung von VbZ3 nach Osten bis zu einem Abstand von 7,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einem Höchstmaß von 113,5 m über NHN im DHHN2016,
3. Überschreitungen der Höchstmaße für Auffüllungen in WA4 um bis zu 0,25 m, wenn dies zum Anschluss von Bebauung, Stellplätzen oder Zufahrten an die Verkehrsflächen notwendig ist.

8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Von der Möglichkeit des § 9 Abs. 4 BauGB, auf Landesrecht (hier: Landesbauordnung NRW) beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird Gebrauch gemacht durch die folgenden Festsetzungen:

8.2.1 Dachform, oberster Gebäudeabschluss

Der Bebauungsplan setzt für den gesamten Geltungsbereich Flachdächer fest. Über dem höchsten zulässigen Vollgeschoss müssen bei einem Geschoss, das kein Vollgeschoss ist, die Außenwände (mit Ausnahme der Außenwände von Doppelhaushälften an der gemeinsamen Grundstücksgrenze) nach allen Seiten hin um mindestens 1,0 m gegenüber den darunter liegenden Gebäudeaußenwänden zurückgesetzt sein; ausgenommen sind Treppenhäuser und Aufzugsschächte, wenn sie sich der Fassade optisch unterordnen.

8.2.2 Einfriedungen, Anschüttungen und Abgrabungen

Einfriedungen an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m über der Verkehrsfläche an der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie, an den verbleibenden Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Einfriedungen sind als Hecken oder als Zäune in Verbindung mit rankenden Pflanzen oder als Zäune mit Sträuchern zulässig. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen aus Stein, Beton, Metall, Holz o.ä. sind nicht zulässig.

8.2.3 Anzahl der Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken

Auf den privaten Baugrundstücken sind pro Wohnung jeweils zwei unabhängig voneinander anfahrbare Pkw-Stellplätze sowie zwei Fahrrad-Abstellplätze zu errichten.

Ausnahmsweise ist für Wohnungen bis einschließlich 75 m² Wohnfläche ein Pkw-Stellplatz ausreichend.

8.2.4 Gestaltung von Flächen für Müll-/Abfallbehälter

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Mülltonnen / bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Baugrundstücken durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen optisch abzuschirmen sind.

9. Hinweise und nachrichtliche Übernahme

§ 9 Abs. 6 und 6a) BauGB

Der Bebauungsplan enthält in Teil B (Text) diverse Hinweise, die u.a. auf im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangene Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange zurückgehen; diese Hinweise haben keinen Normcharakter, sind aber bei der Umsetzung der Planung, insbesondere bei künftigen Genehmigungsverfahren, zu beachten. Die Hinweise betreffen die folgenden Themenbereiche:

1. Versickerung des Niederschlagswassers,
2. Vorsorglicher Wasserschutz,
3. Überschwemmungsgebiet,
4. Erdbebengefährdung,
5. Kampfmittelfunde,
6. Städtebauliche und technische Kriminalprävention,
7. Lichtemissionen,
8. Gründach- und Solarkataster des Rhein-Sieg-Kreises,
9. Vorbeugender Brandschutz,
10. Vogelschlag an Gebäuden,
11. Archäologische Funde und Befunde,
12. Altlasten,
13. Abfallwirtschaft,
14. Artenschutz,
15. die Vorgartensatzung der Stadt Königswinter,
16. das Gründachkataster NRW,
17. Einsicht in die Regelwerke.

10. Flächenbilanz

Nach Durchführung der geplanten Maßnahmen stellt sich die Flächenaufteilung im Plan-
gebiet wie folgt dar:

	Fläche in m ²	Fläche in m ²	Anteil in %
Bebauungsplan-Geltungsbereich gesamt davon		5.951,7	100,0
Allgemeines Wohngebiet (WA) gesamt davon		4.453,7	74,8
WA 1	1.621,3		
WA 2	1.370,3		
WA 3	448,1		
WA 4	1.014,0		
Verkehrsflächen gesamt davon		1.498,0	25,2
Teilfläche ‚Zur Heide‘	37,0		
VbZ 1	1.029,6		
VbZ 2	128,3		
VbZ 3	102,6		
VbZ 4	155,8		
VbZ 5	44,7		

11. Anlagen

Zur Begründung gehören die folgenden Anlagen:

11.1 Anlage A

Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II mit ergänzender selektiver Brutvogel-Kartierung

Rietmann Beratende Ingenieure Partnerschaftsgesellschaft mbB, Königswinter,
in Zusammenarbeit mit Dipl. Biol. Sven Kreutz, Aachen, Juni 2022

11.2 Anlage B

Verkehrsplanerische Begleituntersuchung Oelinghoven - Bebauungsplan Nr. 50/13 in Kö-
nigswinter-Oelinghoven,

VERTEC GmbH, Koblenz, Mai 2022

11.3 Anlage C

Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken des Bebauungsgebietes Aza-
leenweg in Alt Oelinghoven - Hydrogeologisches Gutachten

Ing.-Büro Nickel GmbH, Juli 2022

12. Anhang

Der folgende Anhang enthält

- eine Karte der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mit Darstel-
lung der Flächen, für die eine Überprüfung auf Kampfmittel empfohlen wird,
- eine Auswahlliste mit heimischen Bäumen und Sträuchern, die bei der Umsetzung der
im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen angewendet werden muss,
- eine Karte der Rhein-Sieg-Netz-GmbH mit Darstellung der vorhandenen Gasleitungen
sowie
- eine Karte der Westnetz GmbH mit Darstellung der im Bereich des Plangebietes vor-
handenen Stromleitungen.

12.1 Karte der Bezirksregierung Düsseldorf Kampfmittelbeseitigungsdienst

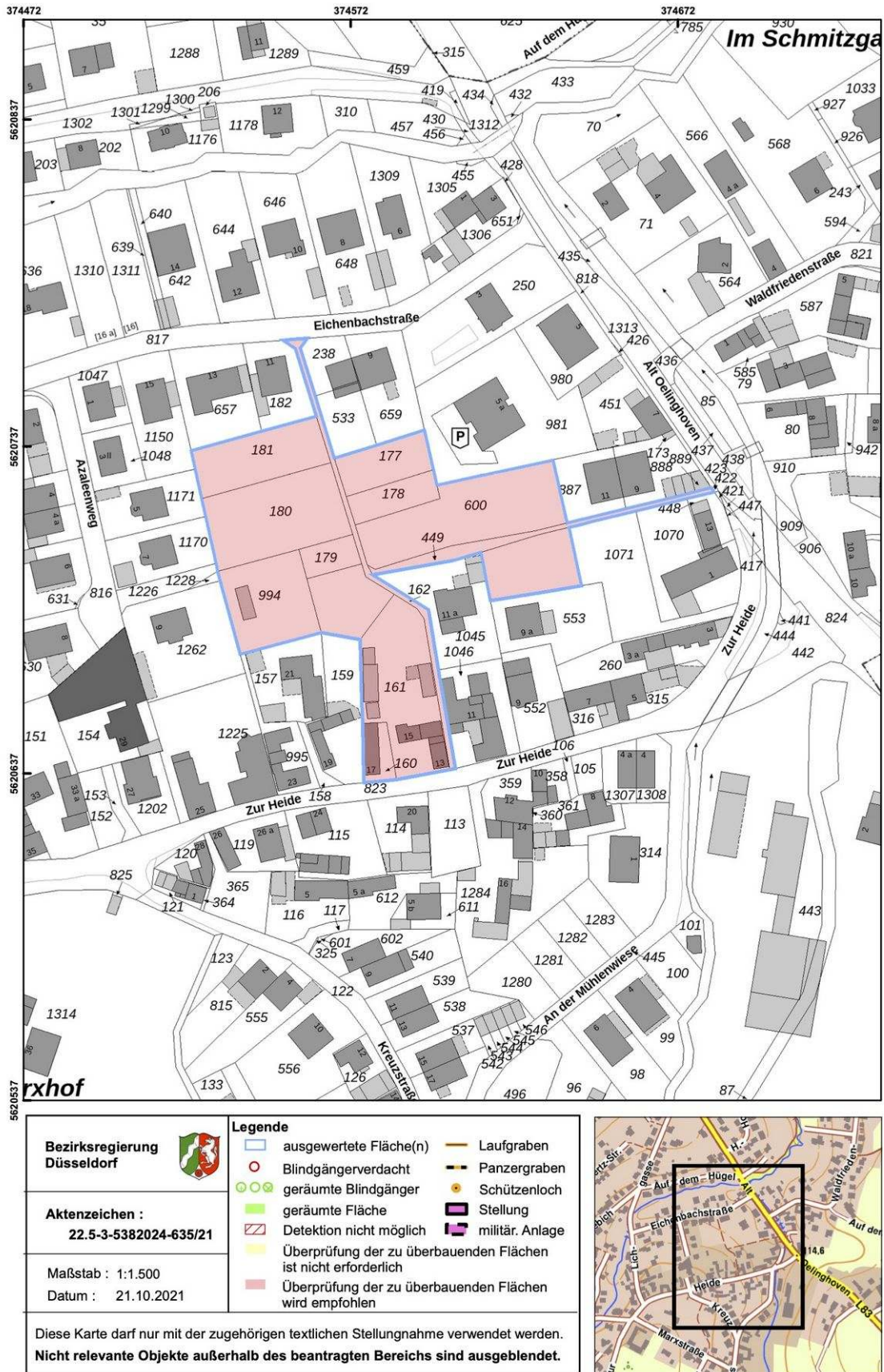


Abb. 7: Karte der Bezirksregierung Düsseldorf Kampfmittelbeseitigungsdienst

12.2 Auswahlliste „Heimische Sträucher und Bäume“²

Pflanzliste I - Sträucher

Pflanzgröße mind.

Acer campestre	Feld-Ahorn	v. o. B. Str. 5 Tr. 100/150
Carpinus betulus	Hainbuche	v. o. B. Str. 5 Tr. 100/150
Cornus sanguinea	Hartriegel	v. o. B. Str. 5 Tr. 100/150
Corylus avellana	Hasel	v. o. B. Str. 5 Tr. 100/150
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	v. o. B. Str. 5 Tr. 100/150
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	v. o. B. Str. 5 Tr. 100/150
Prunus spinosa	Schlehe	v. o. B. Str. 5 Tr. 100/150
Rhamnus frangula	Faulbaum	v. o. B. Str. 5 Tr. 100/150
Rosa canina	Hundsrose	v. o. B. Str. 5 Tr. 100/150
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	v. o. B. Str. 5 Tr. 100/150
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	v. o. B. Str. 5 Tr. 100/150

Pflanzliste II - Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe >20 m)

Pflanzenqualität: H. 3xv. mB STU 18-20 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Castanea sativa	Edelkastanie, Esskastanie – alteingebürgerte Kulturart
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

Pflanzliste III – Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe < 20 m)

Pflanzenqualität: H. 3xv. mB STU 18-20 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Gewöhnliche Hainbuche
Malus domestica	Apfel, z.B. Boskoop, Winterrambur etc.
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling – alteingebürgerte Kulturart

² Quelle: Rietmann Beratende Ingenieure PartG mbB
Freiraum + Landschaftsplanung
Siegburger Straße 243 A
53639 Königswinter

12.3 Vorhandene Gasleitungen der Rhein-Sieg-Netz-GmbH

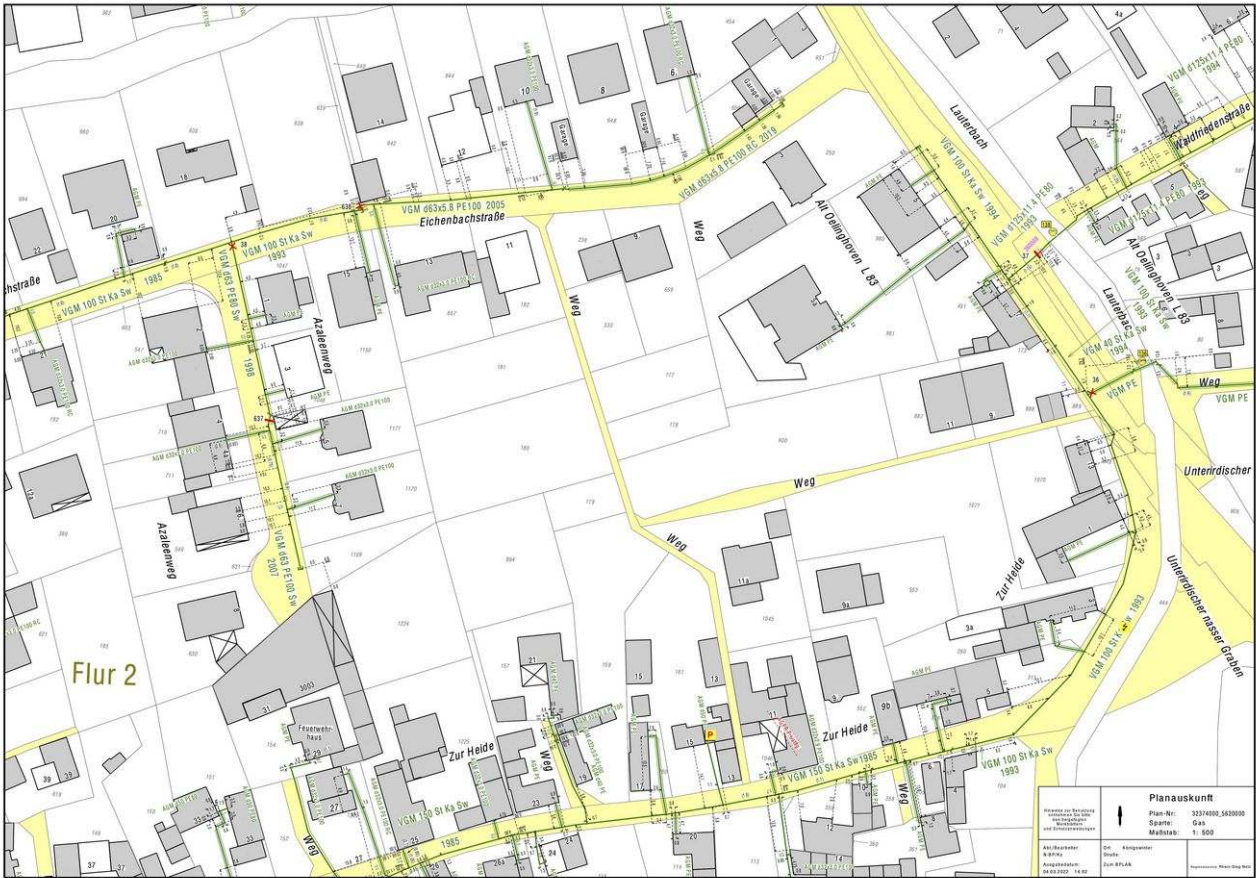


Abb. 8: Vorhandene Gasleitungen der Rhein-Sieg-Netz-GmbH

12.4 Vorhandene Leitungen der Westnetz GmbH



Abb. 9: Vorhandene Leitungen der Westnetz GmbH